

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ТРАНСПОРТА И АРХИТЕКТУРЫ им.Н.ИСАНОВА
Институт Инновационных Профессий**

Кафедра: «Экономика и кадастр»

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор И И П

_____ Орозалиев М.Д.

«___» _____ 2018г.

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС
ДИСЦИПЛИНЫ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Направление подготовки: 620200 «Землеустройство и кадастры»

Профиль подготовки: Оценка и мониторинг земель

Оглавление

1. Рабочая программа дисциплины.....	2
2. Силлабус.....	16
3. Описание дисциплины с результатом обучения.....	26
4. Фонд оценочных средств (ФОС). Экзаменационные билеты.....	32
5. Методические указания по практическим и лабораторным занятиям.....	41
6. График и методические указания по СРС и СРСП.....	43
7. Конспект лекций.....	46

Бишкек 2018

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ТРАНСПОРТА И АРХИТЕКТУРЫ им. Н. ИСАНОВА**

Институт Инновационных Профессий

Кафедра «Экономика и кадастр»

УТВЕРЖДЕН
на заседании кафедры _____
«___»_____2016г.,
протокол №____
Заведующий кафедрой

(подпись)

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
ДИСЦИПЛИНЫ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Направление подготовки: 620200 «Землеустройство и кадастры»

Программа: Оценка и мониторинг земель

Квалификация (степень) выпускника: Бакалавр

Форма обучения	очная
Семестр	6
Общая трудоемкость дисциплины:	
в кредитах	3
в часах	90
Лекции, часов	15
Лабораторные занятия, часов	-
Практические занятия	30
Курсовая работа, часов	-
Контрольная работа, часов	-
Интерактивные (90% от контактных)	-
Самостоятельная работа, часов	45
Форма контроля	экзамен

Бишкек 2018

Рецензент: Директор ОсОО «Азия Оценка» Богубаева Н.И.

Рабочая программа дисциплины «Оценка недвижимости»
Составитель: Жумаш кызы А.Бишкек: КГУСТА им. Н.Исанова, 2018г.

Рабочая программа предназначена для преподавания общепрофессиональной специализации студентам очной формы обучения по направлению 620200 «Землеустройство и кадастры», профиль: «Оценка и мониторинг земель»

Рабочая программа составлена с учетом Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению: 620200 «Землеустройство и кадастры» подготовки бакалавров.

Составитель: _____ Жумаш кызы А.

Направление подготовки: 620200«Землеустройство и кадастры»

Программа:«Оценка и мониторинг земель»

Дисциплина: «Оценка недвижимости»

Форма обучения: очная

Учебный год: 2018-2019гг

Рекомендовано заседанием кафедры: «Экономика и кадастр»

Протокол №_1_ от _____ 201 г.

Ответственный исполнитель, заведующая кафедрой «ЭиК»

наименование кафедры подпись расшифровка подписи дата

Исполнитель (и): кафедра «ЭиК», _____

наименование кафедры подпись расшифровка подписи дата

Согласовано:

Зав. кафедрой _____

наименование кафедры подпись расшифровка подписи дата

Зав. кафедрой _____

наименование кафедры подпись расшифровка подписи дата

Председатель методической комиссии ИИП

личная подпись расшифровка подписи дата

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки

личная подпись расшифровка подписи дата

Начальник УИУ КГУСТА

личная подпись расшифровка подписи дата

Описание дисциплины “Оценка недвижимости”

Краткое содержание дисциплины:

Изучить понятия, цели и принципы оценки недвижимости; изучить методы анализа рынка недвижимости; ознакомиться с правовыми аспектами оценки недвижимости; изучить подходы и методы оценки недвижимости; изучить статистические модели оценивания недвижимости; критерии составления отчета об оценке объекта недвижимости.

При изложении данной дисциплины с одной стороны, приводятся последние достижения теории оценки зарубежных авторов, а с другой учтены особенности современного состояния кыргызской экономики.

1. Количество кредитов:

Общая трудоемкость дисциплины составляет 90 часов или 3 кредитов. Из них 15 часов лекционных занятий, 30 часов семинарских занятий, самостоятельная работа студентов 45 часов.

2. Цели дисциплины:

ЦД1- знание порядка и основания для оценки недвижимости

ЦД2-выработка навыков по использованию методов анализа рынка недвижимости, с применением статистических показателей;

ЦД3- выработка навыков самостоятельного выполнения оценки объекта недвижимости.

	ЦООП₁	ЦООП₂	ЦООП₃
	Привить высокие культурно-нравственные ценности, профессиональную этику, навыки самообразования и критического мышления;	Обеспечить высокий стандарт профессионализма;	Предоставить возможность для трудоустройства в рамках профессии.
ЦД1- знание порядка и основания для оценки недвижимости	*	*	*
ЦД2-выработка навыков по использованию методов анализа рынка	*	*	*

недвижимости, с применением статистических показателей;			
ЦДЗ-выработка навыков самостоятельного выполнения оценки объекта недвижимости.	*	*	*

3. Результаты обучения дисциплины:

РО₁ - понимать проблемы оценки недвижимости;

РО₂ - выполнять анализ рынка недвижимости с применением статистических показателей и на их основе строить корреляционно-регрессионный анализ, необходимый для построения статистической модели оценивания;

РО₃ - проводить процедуры оценки недвижимости на конкретном примере.

4. Степень влияния Результатов обучения Дисциплины на Результаты обучения ОП.

Результаты обучения дисциплины/ Результаты обучения программы	РО ₁ - понимать проблемы оценки недвижимости;	РО ₂ - выполнять выполнять анализ рынка недвижимости с применением статистических показателей и на их основе строить корреляционно-регрессионный анализ, необходимый для построения статистической модели оценивания;	РО ₃ - проводить процедуры оценки недвижимости на конкретном примере.
РООП ₁ –обладание высокими культурно - нравственными ценностями, профессиональной этикой, навыками самообразования и критического мышления;	В	В	В

РООП₂ –способность выполнять кадастровые съемки объектов недвижимости	С	В	В
РООП₃ –способность проводить технические обследования объектов недвижимости.	С	В	В
РООП₄ –способность проводить межевания земель и других объектов недвижимости.	В	В	В
РООП₅ –способность проводить оценку и мониторинг земель и других объектов недвижимости.	В	С	В
РООП₆ –способность использовать современные технологии ведения кадастра земель и других объектов недвижимости.	С	В	С

“В”- высокое влияние “С”- среднее влияние “Н”- низкое влияние “О” – не влияет

5. Компетенции, приведенные в ГОС ВПО/РУП, формируемые в рамках дисциплины “Оценка недвижимости”

Код компетенции	Формулировка компетенций
ОК-3	способен к приобретению новых знаний с большой степенью самостоятельности с использованием современных образовательных и информационных технологий
СЛК-1	будет способен к социальному взаимодействию на основе принятых в обществе моральных и правовых норм, проявляет уважение к людям, толерантность к другой культуре, готовность к поддержанию партнерских отношений
СЛК-5	Будет способен работать в коллективе, в том числе над междисциплинарными проектами

ПК-1	Будет способен собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;
ПК-3	Будет способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами
ПК-4	Будет способен осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения поставленных экономических задач
ПК-5	Будет способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы
ПК-6	Будет способен на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты
ПК-9	Будет способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет

6. Взаимосвязь Результатов обучения дисциплины «Оценка недвижимости» и компетенций.

	ОК-3	СЛК-1	СЛК-5	ПК-1	ПК-3	ПК-4	ПК-5	ПК-6	ПК-9
РОД ₁	*	*	*	*	*	*	*	*	*
РОД ₂			*	*	*	*	*	*	*
РОД ₃	*	*	*	*	*	*	*	*	*

7. Место дисциплины

Дисциплина «Оценка недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части профессионального цикла В.3.3

Пререквизиты: В.3.4. «Стандарты оценки», В.3.5.«Денежные потоки в оценочной и инвестиционной деятельности».

Постреквизиты: Дисциплина представляет собой основу для изучения в последующем дисциплин профессионального цикла, например, В.3.6. «Оценка земли», В.3.7. «Основы управления собственностью».

8. Структура и содержание дисциплины

К видам учебной работы относятся: лекции, консультации, практические занятия, самостоятельная работа, в том числе не менее 20% проводимых в интерактивной форме.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 кредитов.

Наименование	Форма обучения		
	Очная	Заочная	Заочная -ускоренная
Курс	3	не предусмотрена-	не предусмотрена
Семестр	6	-	-
Недели	1-15	-	-
Лекции	15	-	-
Семинары	-	-	-
Практические занятия	30	-	-
Лабораторные работы	-	-	-
Итого аудиторных занятий	45	-	-
Контрольная работа	-	-	-
Самостоятельная работа	45	-	-
в т.ч. СРСП	9	-	-
Общий бюджет времени	90	-	-

Тематический план курса «Оценка недвижимости»

№ Темы	Наименование разделов и тем	Аудиторные часы			СРС	Всего часов
		Лекции	Практ.	Всего		
1	Понятия, цели оценки недвижимости.	1	2	3	6	12
2	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	2	4	6	12	24
3	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	2	4	6	12	24
4	Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.	1	2	3	6	12
5	Статистические модели оценивания недвижимости.	2	4	6	12	24
6	Затратный подход к оценке недвижимости.	2	4	6	12	24
7	Сравнительный подход к оценке недвижимости	2	4	6	12	24
8	Доходный подход к оценке недвижимости	2	4	6	12	24
9	Организация процесса оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимости.	1	2	3	6	12

Итого		15	30	45	45	120
--------------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

СОДЕРЖАНИЕ КУРСА «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

№	Наименование тем	Содержание курса
1	Тема1. Понятия, цели оценки недвижимости.	Основные направления развития оценочной деятельности в КР. Назначение и функции оценки недвижимости. Законодательное регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки.
2	Тема2. Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	Основы анализа рынка недвижимости. Методы обработки данных при анализе рынка недвижимости. Метод средних величин. Показатели вариации. Метод комбинационной аналитической группировки. Индексный метод.
3	Тема 3. Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	Методы определения плотности связи. Способы проверки значимости связи. Методы определения формы и характера связи. Точечные и интервальные оценки.
4	Тема 4. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости. Принципы оценки недвижимости.	Рыночная стоимость. Виды стоимости отличные от рыночной стоимости. Принципы оценки недвижимости, их классификация. Принципы, основанные на представлении пользователя. Принципы, связанные с природой недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наиболее эффективного использования.
5	Тема 5. Статистические модели оценивания недвижимости.	Процедура построения оценочных моделей. Спецификация оценочных моделей. Калибровка оценочных моделей. Тестирование оценочных моделей. Использование статистической оценочной модели для определения стоимости недвижимости.
6	Тема 6. Затратный подход к оценке недвижимости	Область применения затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. Методы расчета стоимости строительства. Методы оценки земли. Методы определения совокупного износа.
7	Тема 8. Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Область применения сравнительного подхода. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе.

8	Тема 9. Доходный подход к оценке недвижимости	Область применения доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации.
9	Тема 10. Организация процесса оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимости.	Составление технического задания и договора на оценку. Основные требования к отчету об оценке. Состав и содержание полного отчета об оценке объекта недвижимого имущества.

8. Образовательные технологии

Для преподавания дисциплины предусмотрены традиционные технологии в рамках аудиторных занятий и самостоятельной работы студентов.

9.1. Аудиторные занятия включают:

- лекции, на которых излагается теоретическое содержание курса. В рамках учебного курса предусмотрены встречи, мастер-классы экспертов и специалистов в области оценки недвижимости.
- практические занятия, предназначенные для закрепления теоретического курса, выполнения расчетно-графических работ и курсовой работы.

На практических занятиях применяются интерактивные образовательные технологии, в частности, «Мозговой штурм», работа в группах, расчетно-графическая работа студента. Кроме того, применяются презентации с использованием различных вспомогательных средств: раздаточных материалов, мультимедийной презентации.

9.2. Самостоятельная работа студентов предназначена для внеаудиторной работы по закреплению теоретического курса и практических работ данной дисциплины с использованием *Internet-ресурсов*, информационных баз, методических разработок, специальной учебной и научной литературы, а также включает:

- выработку навыков по организации и проведению оценки недвижимости;
- формирование навыков выполнения анализа рынка недвижимости с применением статистических показателей и на их основе строить корреляционно-регрессионный анализ, необходимый для построения статистической модели оценивания;
- формирование навыков составлению отчета по оценке объекта недвижимости.

10. Формы контроля

Виды и формы контроля

Текущий контроль осуществляется с использованием следующих средств и форм деятельности студентов:

- посещаемость лекционных и практических занятий;
- участие в дискуссиях на ЛЗ;
- участие в командной работе;
- выполнения текущей и опережающей СРС;
- выполнения расчетно-графических работ;
- выполнения курсовой работы.

Студенты выполняют творческие задания, самостоятельно обращаясь к учебной, справочной и оригинальной литературе. Проверка выполнения заданий осуществляется как на практических занятиях, так и с помощью СРСП.

Итоговый контроль - экзамен. Экзамен учитывает результаты выполнения СРС.

Экзаменационный билет включает 3 вопроса

Критерии оценки

При оценивании знаний студента бакалавра учитывается:

- правильное использование юридической терминологии и конструкций, четкое изложение дефиниций и классификаций, раскрытие основных признаков и характерных черт понятий и институтов;
- полнота и лаконичность ответа, даваемого в устной или письменной форме; четкость аргументации;
- глубина анализа источников;
- степень использования научной и учебной литературы;
- умение применить современные технологии оценки недвижимости и мотивировать сделанный выбор;
- логика и аргументированность изложения;

Результующая оценка формируется по накопительной системе.

Проведение экзамена

Экзамен проходит в устной форме по билетам: студент должен выполнить три теоретических задания.

На экзамене не разрешается пользоваться литературой, нормативно-правовыми актами, конспектами и иными вспомогательными средствами.

Оценивание ответа на экзамене осуществляется следующим образом: каждое теоретическое задание оценивается по 6-балльной системе.

Оценивание теоретического задания:

Количество Обоснование баллов

40	Логически и лексически грамотно изложенный, содержательный и аргументированный ответ, подкрепленный знанием литературы и нормативно-правовых источников по теме вопроса, умение отвечать на дополнительно заданные вопросы
30	Незначительное нарушение логики изложения материала, периодическое использование разговорной лексики, допущение не более одной ошибки в содержании вопроса, а также не более одной неточности при аргументации своей позиции, неполные или неточные ответы на дополнительно заданные вопросы
20	Существенное нарушение логики изложения материала, систематическое использование разговорной лексики, допущение не более двух ошибок в содержании вопроса, а также не более двух неточностей при аргументации своей позиции, неправильные ответы на дополнительно заданные вопросы

10	Полное отсутствие логики изложения материала, постоянное использование разговорной лексики, допущение трех и более ошибок в содержании вопроса, а также трех и более неточностей при аргументации своей позиции, полное незнание литературы и источников по теме вопроса, отсутствие ответов на дополнительно заданные вопросы
----	--

Максимальное количество баллов - 40.

Методика формирования результирующей оценки.

Результирующая оценка представляет собой сумму баллов:

○ за расчетно-графические работы с умножением на коэффициент 0,3,

■ за выполнение курсовой работы с умножением на коэффициент 0,7.

Способы округления: от 0,1 до 0,5 - к меньшему; от 0,6 до 0,9 - к большему.

Модульно-рейтинговая карта				
Вид контроля	Вид учебных поручений и формы контроля	Мин. кол-во	Макс. кол-во	Примечание
Дисциплинарный модуль 1	Теоретический блок	4	8	Штрафы (нарушение сроков сдачи работ, отказ от ответа на лабораторных занятиях)
	Участие в исследовании на лекционных занятиях	0	1	
	Конспект	1	1	
	Контрольная работа	3	6	
	Практический блок	7	14	
	выступление на практических занятиях (-3;+3)			
	Конспект домашнего задания	1	1	
	Расчетно-графическая работа (-2;+2)			
	Контрольная работа (-2;+2)			
	Исследовательский блок (выполнение эссе, курсовой работы)	10	20	
Учебно-организационный блок	4	8		
Кол-во баллов		25	50	7/8 недель
Дисциплинарный модуль 2	Теоретический блок	4	8	
	Участие в исследовании на лекционных занятиях	0	1	
	Конспект	1	1	
	Контрольная работа	3	6	
	Практический блок	7	14	
	выступление на практических занятиях (-3;+3)			
	Конспект домашнего задания	1	1	
	Расчетно-графическая работа (-2;+2)			
	Контрольная работа (-2;+2)			

	Исследовательский блок (выполнение эссе, курсовой работы)	10	20	
	Учебно-организационный блок	4	8	
Кол-во баллов		25	50	16/18 недель
Итого за 2 модуля		50	100	
Итоговая аттестация		10	40	
Рейтинговый балл		60	100	
Шкала перевода дисциплинарного модуля в академические оценки				
Дисциплинарный рейтинг		Академическая оценка		
60-72 балла		удовлетворительно		
73-86 балла		хорошо		
87-100 баллов		отлично		

11. Карта обеспеченности дисциплины основной и дополнительной учебной литературой.

11.1. Базовый учебник:

- Оценка недвижимости: Грязнова А.Г. Федотова М.А. Учебное пособие 2008г

11.2. Основная литература:

- Оценка недвижимости: Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Учебное пособие 2004г
- Правовые основы управления собственностью: Орозалиев М.Дж., Тологонова А.М., Учебное пособие 2011г.

11.3. Дополнительная литература:

- Управление собственностью: принципы и подходы: Тологонова А.М. Учебное пособие 2017г.
- научно-практический журнал «Вопросы оценки»
http://sr000.ru/press_center/publications/questions/about/

11.4. Нормативно-правовые акты:

- Стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>

12. Карта обеспеченности дисциплины кадрами профессорско-преподавательского состава и техническими средствами обучения.

	Ведущие лекторы дисциплинам (ф.и.о)	Какой ВУЗ окончил спец, и квал. по диплому	Ученые степ, и звание	Стаж практич. работы по специальности		
				Всего	В том числе научно-педагог.	
				Всего	В т.ч. по препод. дисциплине	
1	3	4	5	6	7	8
1	Жумаш кызы Айдай	КГУСТА им. Н. Исанова специальность ОУС	ст. преп. аспирант Уральского Федерального Университета	5	5	4
2	Дубинина Ксения Ивановна	КГУСТА им. Н. Исанова специальность ОУС	преп. аспирант КГУСТА им. Н. Исанова	4	4	4

13. Материально-техническое обеспечение дисциплины

13.1. Требования к аудиториям (помещениям, местам) для проведения занятий:

Стандартно оборудованные лекционные аудитории для проведения интерактивных лекций.

13.2. Требования к оборудованию рабочих мест преподавателя и обучающихся:

Видеопроектор, портативный компьютер, экран.

13.3. Требования к специализированному оборудованию:

Видеопроектор, портативный компьютер, экран.

СИЛЛАБУС
ДИСЦИПЛИНЫ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

1.1. Ф.И.О. лектора: Жумаш кызы Айдай

Контактная информация: 881994 кафедра «Экономика и кадастры»

Часы пребывания на кафедре (officehours) преподавателя: лектор с 8.00 до 16.00,

1.2. Название курса: «Оценка недвижимости»

Номер (код) курса В.3.3 и количество кредитов 3

1.3. Время и место проведения курса: по расписанию

1.4. Пререквизиты: к изучению курса допускаются студенты, успешно сдавшие В.3.4.«Стандарты оценки», В.3.5.«Денежные потоки в оценочной и инвестиционной деятельности».

1.5. Краткое описание курса:

Цель курса.

ЦД1- знание порядка и основания для оценки недвижимости

ЦД2-выработка навыков по использованию методов анализа рынка недвижимости, с применением статистических показателей;

ЦД3- выработка навыков самостоятельного выполнения оценки объекта недвижимости.

Результаты обучения курса:

РО₁ - понимать проблемы оценки недвижимости;

РО₂ - выполнять анализ рынка недвижимости с применением статистических показателей и на их основе строить корреляционно-регрессионный анализ, необходимый для построения статистической модели оценивания;

РО₃ - проводить процедуры оценки недвижимости на конкретном примере.

Содержание курса. Изучить понятия, цели и принципы оценки недвижимости; изучить методы анализа рынка недвижимости; ознакомиться с правовыми аспектами оценки недвижимости; изучить подходы и методы оценки недвижимости; изучить статистические модели оценивания недвижимости; критерии составления отчета об оценке объекта недвижимости.

При изложении данной дисциплины с одной стороны, приводятся последние достижения теории оценки зарубежных авторов, а с другой учтены особенности современного состояния кыргызской экономики.

В результате изучения курса «Оценка недвижимости» студент должен:*

2.1.знать:

-законодательные и нормативно-правовые акты, регламентирующие оценочную деятельность;

- методы исследования рынка недвижимости;

- методы оценки недвижимости и определение ее стоимости.

2.2.уметь:

- показать различия в подходах оценки недвижимого имущества в зависимости от применяемого метода;

- видеть проблемы совершенствования процесса оценки недвижимости в современном кыргызском обществе.

2.3.владеть:

- технологией сбора, систематизации и обработки информации

- специальной экономической терминологией и лексикой специальности;

1.6. Примерная тематика учебно-исследовательской работы:

1. Состояние оценочной деятельности в областях КР
2. Анализ современного состояния нормативно-правовой базы оценочной деятельности.
3. Современные научные методы исследования при оценивании недвижимости
4. Методы анализа уровня цен и их динамики
5. Методы анализа связи между ценой и факторными признаками
6. Зарубежный опыт оценки недвижимости.
7. Применение информации при проведении оценки недвижимости. Пример зарубежных стран.
8. Применение зарубежного опыта при проведении сбора, систематизации, обновления и сохранения данных.
9. Применение статистических моделей оценивания.

1.7.График лекций и семинаров.

1.7.1. Календарно-тематический план.

№	Название темы	Объем час
1	Понятия, цели оценки недвижимости.	1
2	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	2
3	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	2
4	Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.	1
5	Статистические модели оценивания недвижимости.	2
6	Затратный подход к оценке недвижимости.	2
7	Сравнительный подход к оценке недвижимости	2
8	Доходный подход к оценке недвижимости	2
9	Организация процесса оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимости.	1
Итого по лекциям		15
1	Понятия, цели оценки недвижимости.	2
2	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	4
3	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	4
4	Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.	2

5	Статистические модели оценивания недвижимости.	4
6	Затратный подход к оценке недвижимости.	4
7	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4
8	Доходный подход к оценке недвижимости	4
9	Организация процесса оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимости.	2
Итого по практическим занятиям		30

1.7.2. План лекций и семинарских занятий с контрольными вопросами для самоподготовки:

№	Наименование тем	Вопросы для самоподготовки
1	Понятия, цели оценки недвижимости.	<ul style="list-style-type: none"> - субъект оценки, объект оценки; - особенности процесса оценки; - стандарты оценки.
2	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	<ul style="list-style-type: none"> - анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости; - методы обработки данных при анализе рынка недвижимости; - метод средних величин; - показатели вариации; - метод комбинационной аналитической группировки; - индексный метод.
3	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	<ul style="list-style-type: none"> - методы определения плотности связи; - способы проверки значимости связи; - методы определения формы и характера связи; - точечные и интервальные оценки.
4	Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.	<ul style="list-style-type: none"> - рыночная стоимость, виды стоимости отличные от рыночной стоимости; - принципы, основанные на представления пользователя; - принципы, связанные с природой недвижимости; - принципы, связанные с рыночной средой; - принцип наиболее эффективного использования.
5	Статистические модели оценивания недвижимости.	<ul style="list-style-type: none"> - процедура построения оценочных моделей; - спецификация оценочных моделей;

		<ul style="list-style-type: none"> - калибровка оценочных моделей; - тестирование оценочных моделей; - использование статистической оценочной модели для определения стоимости недвижимости.
6	Затратный подход к оценке недвижимости.	<ul style="list-style-type: none"> - область применения затратного подхода; - основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости; - методы расчета стоимости строительства; - методы оценки земли; - физический износ здания; - функциональный износ здания; - экономический износ здания.
7	Сравнительный подход к оценке недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> - область применения сравнительного подхода; - основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости; - количественные и качественные методы оценки недвижимости в сравнительном подходе; - метод сопоставления продаж.
8	Доходный подход к оценке недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> - область применения доходного подхода; - основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости; - метод дисконтирования денежного потока; - метод прямой капитализации.
9	Отчет об оценке недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> - техническое задание и договор на оценку; - основные требования к отчету об оценке; - состав и содержание полного отчета об оценке объекта недвижимого имущества.

1.7.3. Литература:

1.7.3.1. Базовый учебник:

- Оценка недвижимости: Грязнова А.Г. Федотова М.А. Учебное пособие 2008г

1.7.3.2. Основная литература:

- Оценка недвижимости: Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Учебное пособие 2004г
- Правовые основы управления собственностью: ОрозалиевМ.Дж., Тологонова А.М., Учебное пособие 2011г.

1.7.3.3. Дополнительная литература:

- Управление собственностью: принципы и подходы: Тологонова А.М. Учебное пособие 2017г.
- научно-практический журнал «Вопросы оценки»
http://sr000.ru/press_center/publications/questions/about/

1.7.3.4. Нормативно-правовые акты:

- Стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>

1.7.4. Список заданий студенту

- Изучить состояние оценочной деятельности в областях КР
- Провести анализ современного состояния нормативно-правовой базы оценочной деятельности.
 - Изучить роль оценки недвижимости в организации использования и охраны земли, территориальной организации производства, в регулировании землепользования и землевладения.
 - Изучить особенности оценки недвижимости предприятий с различными формами хозяйствования.
 - Изучить зарубежный опыт оценки недвижимости.
 - Изучить применение информации при проведении оценки недвижимости. Пример зарубежных стран.
 - Изучить применение зарубежного опыта при проведении сбора, систематизации, обновления и сохранения данных.
 - Изучить применение оценки недвижимости при проведении землеустроительных работ.
 - Оценить объект недвижимости с применением новых технологий

1.8. Ссылки и список дополнительного материала для чтения:

- Электронные ресурсы: www.appraiser.ru

1.9. Информация по оценке (grades), описание требуемых видов работ для каждой оценки.

ФОРМЫ КОНТРОЛЯ: текущий и итоговый

Текущий контроль проводится в форме выполнения текущей и опережающей СРС, расчетно-графической работы, творческой проблемно-ориентированной самостоятельной работы и курсовой работы. Студенты выполняют творческие задания и эссе, самостоятельно обращаясь к учебной, справочной и оригинальной литературе. Проверка выполнения заданий осуществляется как на практических занятиях, так и с помощью СРСП.

Итоговый контроль - экзамен. Экзамен учитывает результаты выполнения творческих проблемно-ориентированных самостоятельных работ курсовой работы.

Экзаменационный билет включает 3 вопроса.

Критерии оценки. При оценивании знаний студентов учитывается:

- правильное использование терминологии и конструкций, четкое изложение дефиниций и классификаций, раскрытие основных признаков и характерных черт понятий и институтов;
 - полнота и лаконичность ответа, даваемого в устной или письменной форме;
 - четкость аргументации;
 - глубина анализа источников;
 - степень использования научной и учебной литературы;
 - умение применить знания к конкретной проблеме и мотивировать сделанный выбор;
 - логика и аргументированность изложения;
 - грамотное использование подходов;
 - корректное приведение примеров, аналогий, сравнений.

Результирующая оценка формируется по накопительной системе.

Правила оспаривания итоговой оценки: После закрытия ведомости в течение 3-х дней студент может собрать комиссию, состоящую из лектора, ассистента, зав. кафедрой, декана, 2-3 преподавателей с кафедры и пересдать предмет.

1.10. Политика курса:

- Не опаздывать на занятия.
- Не разговаривать во время занятий, не читать газеты, отключить сотовый телефон, не жевать резинку.
- Не пропускать занятия. В случае отсутствия по болезни незамедлительно предоставить медицинскую справку, заверенную в студенческой поликлинике.
- Пропущенные занятия отрабатывать в определенное преподавателем время.
- Активно участвовать в учебном процессе.
- Старательно выполнять домашние задания.
- Быть терпимым, открытым, обязательным, откровенным и доброжелательным к сокурсникам и преподавателям.

1.11. Политика академического поведения и этики: неукоснительное соблюдение устава и правил внутреннего распорядка университета.

1.12. График самостоятельной работы обучающихся: перечень тем и заданий, выполняемых студентами самостоятельно, тематика самостоятельной работы под руководством преподавателя (СРСII) и тематика СРС, рекомендации по самостоятельной работе.

График СРС

Раздел дисциплины	№ недел	Вид СРС
Понятия, цели оценки недвижимости.	1,2	Текущая и опережающая СРС. Проблемы и перспективы развития оценочной деятельности в КР
Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их	2,3,4	Расчетно-графическая работа. Анализ рынка недвижимости, применяя статистические показатели.
Методы анализа связи между ценой и факторными признаками	4,5,6	Расчетно-графическая работа. Определение тесноты связи между ценой и факторными признаками. Метод корреляционно и регрессионного анализа.
Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки	6,7,8	Расчетно-графическая работа. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки
Статистические модели оценивания недвижимости.	8,9	Расчетно-графическая работа. Модель множественной регрессии, определение ее параметров.
Затратный подход к оценке недвижимости	9; 10	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости затратным подходом и оценки качества и надежности построенной модели.
Сравнительный подход к оценке недвижимости	10; 11	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости сравнительным подходом
Доходный подход к оценке недвижимости	12; 13	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости доходным подходом
Отчет об оценке недвижимости	13; 14	Выполнение курсовой работы «Определение стоимости объекта недвижимости»

Методические указания к самостоятельной работе студентов (СРС)

Текущая и опережающая СРС, направленная на углубление и закрепление знаний, а также развитие практических умений заключается в:

- работе студентов с лекционным материалом, поиск и анализ литературы и электронных источников информации по заданной проблеме и выбранной теме квалификационной работы,
- выполнении домашних заданий,
- переводе материалов из тематических информационных ресурсов с иностранных языков,
- изучении тем, вынесенных на самостоятельную проработку,
- изучении теоретического материала к практическим занятиям,

- изучении инструкций к программам и подготовке к выполнению практических работ,
- подготовке к экзамену.

Расчетно-графическая работа - средство проверки умений применять полученные знания по заранее определенной методике для решения задач или заданий (ФОС) по модулю или дисциплине в целом.

Курсовая работа. Порядок выполнения приведен в Методических указаниях к выполнению курсовой работы по дисциплине «Оценка недвижимости».

Учебно-методическое обеспечение СРС осуществляется по общему перечню основной и дополнительной литературы

СРСП по дисциплине “Оценка недвижимости”

Недели	Тема для изучения	Форма выполнения задания	Количество часов
4	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	Расчетно-графическая работа.	2
	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	Расчетно-графическая работа.	2
6	Принципы оценки недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования.	Расчетно-графическая работа.	2
	Статистические модели оценивания недвижимости.	Расчетно-графическая работа.	2
8	Затратный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графическая работа.	1
9	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графическая работа.	1
11	Доходный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графическая работа.	1
15	Отчет об оценке недвижимости	Курсовая работа	1

Методические указания по СРСП по дисциплине «Оценка недвижимости»

Тема занятия	Задание на СРСП (содержание дисциплины)	Форма проведения	Рекомендуемая литература	Неделя проведения	Баллы максимум
Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	Расчетно-графической работы.	Консультация	Оценка недвижимости: Грязнова А.Г. Федотова М.А. Учебное пособие 2008г	4	5
Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	Расчетно-графической работы.	Консультация		6	5
Принципы оценки недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования.	Расчетно-графической работы.	Консультация		7	5
Статистические модели оценивания недвижимости.	Расчетно-графической работы.	Консультация		8	5
Затратный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графической работы.	Консультация		9	5
Сравнительный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графической работы.	Консультация		10	5
Доходный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графической работы.	Консультация		12	5
Отчет об оценке недвижимости	Курсовая работа	Консультация		14	5

Утвержден на заседании кафедры “ЭиК” Протокол №10 от 27.04.2016г

Заведующий кафедрой _____ Тологонова А.М.

Кыргызский государственный университет строительства, транспорта и архитектуры им.Н.Исанова

ОПИСАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Институт инновационных профессий

Кафедра «Экономика и кадастр»

Дисциплина: «Оценка недвижимости»

2018год/6семестр

Краткое содержание дисциплины:

Изучить понятия, цели и принципы оценки недвижимости; изучить методы анализа рынка недвижимости; ознакомиться с правовыми аспектами оценки недвижимости; изучить подходы и методы оценки недвижимости; изучить статистические модели оценивания недвижимости; критерии составления отчета об оценке объекта недвижимости.

При изложении данной дисциплины с одной стороны, приводятся последние достижения теории оценки зарубежных авторов, а с другой учтены особенности современного состояния кыргызской экономики.

Кредитная стоимость дисциплины:

Общая трудоемкость дисциплины составляет 120 часов или 4 кредитов. Из них 30 часов лекционных занятий, 30 часов семинарских занятий, самостоятельная работа студентов 60 часов.

Цель курса (дисциплины):

- ЦД1- знание порядка и основания для оценки недвижимости
- ЦД2-выработка навыков по использованию методов анализа рынка недвижимости, с применением статистических показателей;
- ЦД3- выработка навыков самостоятельного выполнения оценки объекта недвижимости.

Результаты обучения ОП:

РООП₁—обладание высокими культурно - нравственными ценностями, профессиональной этикой, навыками самообразования и критического мышления;

РООП₂ – способность выполнять кадастровые съемки объектов недвижимости;

РООП₃- способность проводить технические обследования объектов недвижимости.

РООП₄- способность проводить межевания земель и других объектов недвижимости.

РООП₅- способность проводить оценку и мониторинг земель и других объектов недвижимости.

РООП₆- способность использовать современные технологии ведения кадастра земель и других объектов недвижимости.

1. Степень влияния Результатов обучения Дисциплины на Результаты обучения ОП.

<p>Результаты обучения дисциплины/ Результаты обучения программы</p>	<p>РО₁ - понимать проблемы оценки недвижимости;</p>	<p>РО₂ - выполнять выполнять анализ рынка недвижимости с применением статистических показателей и на их основе строить корреляционно-регрессионный анализ, необходимый для построения статистической модели оценивания;</p>	<p>РО₃ - проводить процедуры оценки недвижимости на конкретном примере.</p>
<p>РООП₁ –обладание высокими культурно - нравственными ценностями, профессиональной этикой, навыками самообразования и критического мышления;</p>	<p>В</p>	<p>В</p>	<p>В</p>
<p>РООП₂ – способность выполнять кадастровые съемки объектов недвижимости</p>	<p>С</p>	<p>В</p>	<p>В</p>
<p>РООП₃ – способность проводить технические обследования объектов недвижимости.</p>	<p>С</p>	<p>В</p>	<p>В</p>
<p>РООП₄ – способность проводить межевания земель и других объектов недвижимости.</p>	<p>В</p>	<p>В</p>	<p>В</p>
<p>РООП₅ – способность проводить оценку и мониторинг земель и других объектов недвижимости.</p>	<p>В</p>	<p>С</p>	<p>В</p>
<p>РООП₆ – способность использовать</p>	<p>С</p>	<p>В</p>	<p>С</p>

современные технологии ведения кадастра земель и других объектов недвижимости.			
--	--	--	--

“В”- высокое влияние “С”- среднее влияние “Н”- низкое влияние “О” – не влияет

2. Компетенции, приведенные в ГОС ВПО/РУП, формируемые в рамках дисциплины “Оценка недвижимости”

Код компетенции	Формулировка компетенций
ОК-3	способен к приобретению новых знаний с большой степенью самостоятельности с использованием современных образовательных и информационных технологий
СЛК-1	будет способен к социальному взаимодействию на основе принятых в обществе моральных и правовых норм, проявляет уважение к людям, толерантность к другой культуре, готовность к поддержанию партнерских отношений
СЛК-5	Будет способен работать в коллективе, в том числе над междисциплинарными проектами
ПК-1	Будет способен собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;
ПК-3	Будет способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами
ПК-4	Будет способен осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения поставленных экономических задач
ПК-5	Будет способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы
ПК-6	Будет способен на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты
ПК-9	Будет способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет

3. Взаимосвязь Результатов обучения дисциплины “Оценка недвижимости” и компетенций.

	ОК-3	СЛК-1	СЛК-5	ПК-1	ПК-3	ПК-4	ПК-5	ПК-6	ПК-9
РОД ₁	*	*	*	*	*	*	*	*	*
РОД ₂			*	*	*	*	*	*	*
РОД ₃	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Результаты обучения дисциплины	Методы оценивания
РОД ₁ - понимать проблемы оценки недвижимости;	круглый стол, расчетно-графической работы, выполнение курсовой работы, экзамен
РОД ₂ - выполнять выполнять анализ рынка недвижимости с применением статистических показателей и на их основе строить корреляционно-регрессионный анализ, необходимый для построения статистической модели оценивания;	круглый стол, расчетно-графической работы, выполнение курсовой работы, экзамен
РОД ₃ - проводить процедуры оценки недвижимости на конкретном примере.	круглый стол, расчетно-графической работы, выполнение курсовой работы, экзамен

Содержание дисциплины «Оценка недвижимости»

Нед.	Лекционные занятия	часы	Практические	часы
	Номер и наименование темы		Номер и наименование темы	
1,2	Понятия, цели оценки недвижимости.	1	Понятия, цели оценки недвижимости.	2
2,3,4	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	2	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	4
4,5,6	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками	2	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками	4
6,7,8	Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.	1	Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.	2
8,9	Статистические модели оценивания недвижимости.	2	Статистические модели оценивания недвижимости.	4
10,11	Затратный подход к оценке недвижимости	2	Затратный подход к оценке недвижимости	4

12,13	Сравнительный подход к оценке недвижимости	2	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4
14,15	Доходный подход к оценке недвижимости	2	Доходный подход к оценке недвижимости	4
1,2	Отчет об оценке недвижимости	1	Отчет об оценке недвижимости	2

Пререквизиты дисциплины

Дисциплина «Оценка недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части профессионального цикла В.3.3

Пререквизиты: В.3.4. «Стандарты оценки», В.3.5.«Денежные потоки в оценочной и инвестиционной деятельности».

Постреквизиты: Дисциплина представляет собой основу для изучения в последующем дисциплин профессионального цикла, например, В.3.6. «Оценка земли», В.3.7. «Основы управления собственностью».

Базовый учебник:

- Оценка недвижимости: Грязнова А.Г. Федотова М.А. Учебное пособие 2008г

Основная литература:

- Оценка недвижимости: Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Учебное пособие 2004г
- Правовые основы управления собственностью: Орозалиев М.Дж., Тологонова А.М., Учебное пособие 2011г.

Дополнительная литература:

- Управление собственностью: принципы и подходы: Тологонова А.М. Учебное пособие 2017г.
- научно-практический журнал «Вопросы оценки» http://sroroo.ru/press_center/publications/questions/about/

Нормативно-правовые акты:

- Стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в КР. Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>
- ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике Централизованный банк данных правовой информации КР. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57279>

Использование компьютера: Выполнение расчетов с использованием компьютеров с программным обеспечением MSOffice

Рассмотрено на заседании кафедры «ЭиК», Протокол № 10 от 27.04.2016год.

Составитель: _____ Жумаш кызы А.

Заведующий кафедрой «ЭиК» _____ Тологонова А.М.

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ТРАНСПОРТА И АРХИТЕКТУРЫ им.Н.ИСАНОВА**

Кафедра: «Экономика и Кадастр»

УТВЕРЖДЕН
на заседании кафедры _____
«__» _____ 20__ г.,
протокол № ____
Заведующий кафедрой

(подпись)

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ
СРЕДСТВ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

для направления «Экономика»

Программа «Оценка и мониторинг земель»

Квалификация (степень) выпускника: Бакалавр

БИШКЕК 2018

Паспорт

фонда оценочных средств
по дисциплине «Оценка недвижимости»

1. Модели контролируемых компетенций:

1.1. Компетенции формируемые в процессе изучения дисциплины (бсеместр):

Код компетенции	Формулировка компетенций
ОК-3	способен к приобретению новых знаний с большой степенью самостоятельности с использованием современных образовательных и информационных технологий
СЛК-1	будет способен к социальному взаимодействию на основе принятых в обществе моральных и правовых норм, проявляет уважение к людям, толерантность к другой культуре, готовность к поддержанию партнерских отношений
СЛК-5	Будет способен работать в коллективе, в том числе над междисциплинарными проектами
ПК-1	Будет способен собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;
ПК-3	Будет способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами
ПК-4	Будет способен осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения поставленных экономических задач
ПК-5	Будет способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы
ПК-6	Будет способен на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты
ПК-9	Будет способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет

1.1. Сведения об иных дисциплинах (преподаваемых в том числе на других кафедрах) участвующих в формировании данных компетенций;

1.1.1. Компетенция ОК4, СЛК-1,5 ПК - 1,3,4,5формируется в процессе изучения дисциплин:

- «Теория и практика оценочной деятельности»,
- «Денежные потоки в оценочной деятельности»,
- «Оценка земли»

2. В результате изучения «Оценка недвижимости» обучающийся должен:*

В результате изучения курса «Оценка недвижимости» студент должен:*

2.1.знать:

-законодательные и нормативно-правовые акты, регламентирующие оценочную деятельность;

- методы исследования рынка недвижимости;

- методы оценки недвижимости и определение ее стоимости.

2.2.уметь:

- показать различия в подходах оценки недвижимого имущества в зависимости от применяемого метода;

- видеть проблемы совершенствования процесса оценки недвижимости в современном кыргызском обществе.

2.3.владеть:

- технологией сбора, систематизации и обработки информации

- специальной экономической терминологией и лексикой специальности;

3. Программа оценивания контролируемой компетенции:

№п/п	Контролируемые модули, Разделы (темы) дисциплины*	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства**
1.	Понятия, цели оценки недвижимости.	ОК-3	Текущая и опережающая СРС. Проблемы и перспективы развития оценочной деятельности в КР
2.	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	ОК: 3 ПК: 1,4,5,9	Расчетно-графическая работа. Анализ рынка недвижимости, применяя статистические показатели.
3.	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками	ОК: 3 ПК: 1,4,5,9	Расчетно-графическая работа. Определение тесноты связи между ценой и факторными признаками. Метод

			корреляционно и регрессионного анализа.
4.	Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.	ОК: 3 СЛК-1,5 ПК: 4,5	Расчетно-графическая работа. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки
5.	Статистические модели оценивания недвижимости.	ОК: 3 СЛК-1,5 ПК: 1,3,4,5,6,9	Расчетно-графическая работа. Модель множественной регрессии, определение ее параметров.
6.	Затратный подход к оценке недвижимости	ОК: 3 СЛК-1,5 ПК: 1,3,4,5,6,9	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости затратным подходом и оценки качества и надежности построенной модели.
7.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	ОК: 3 СЛК-1,5 ПК: 1,3,4,5,6,9	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости сравнительным подходом
8.	Доходный подход к оценке недвижимости	ОК: 3 СЛК-1,5 ПК: 1,3,4,5,6,9	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости доходным подходом
9.	Отчет об оценке недвижимости	ОК: 3 СЛК-1,5 ПК: 1,3,4,5,6,9	Выполнение курсовой работы «Определение стоимости объекта недвижимости»

Критерии оценивания по видам оценочных средств

1) Текущая и опережающая СРС

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	4	Сформировавшееся систематическое знание
4	3	В целом сформировавшееся знание
3	2	Неполное знание
2	1	Фрагментарное знание
1	0	Отсутствие знания

2) Разноуровневые задачи и задания

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	29-36	Сформировавшееся систематическое знание
4	24-28	В целом сформировавшееся знание
3	20-23	Неполное знание
2	13-19	Фрагментарное знание
1	0-12	Отсутствие знания

3) Вопросы по темам дисциплины

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	11-12	Сформировавшееся систематическое знание
4	9-10	В целом сформировавшееся знание
3	7-8	Неполное знание
2	5-6	Фрагментарное знание
1	0-4	Отсутствие знания

4) Промежуточная аттестация

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	20	Сформировавшееся систематическое знание
4	10	В целом сформировавшееся знание
3	5	Неполное знание
2	3	Фрагментарное знание
1	0	Отсутствие знания

Вопросы

1. Основные направления развития оценочной деятельности в КР. Назначение и функции оценки недвижимости.
2. Законодательное регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки.
3. Основы анализа рынка недвижимости.
4. Методы обработки данных при анализе рынка недвижимости. Метод средних величин. Показатели вариации. Метод комбинационной аналитической группировки. Индексный метод.
5. Методы определения плотности связи. Способы проверки значимости связи. Методы определения формы и характера связи. Точечные и интервальные оценки
6. Рыночная стоимость. Виды стоимости отличные от рыночной стоимости.
7. Принципы оценки недвижимости, их классификация. Принципы, основанные на представлении пользователя. Принципы, связанные с природой недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наиболее эффективного использования.
8. Процедура построения оценочных моделей. Спецификация оценочных моделей.
9. Калибровка оценочных моделей. Тестирование оценочных моделей. Использование статистической оценочной модели для определения стоимости недвижимости.
10. Область применения доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости.
11. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации.
12. Область применения затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости.
13. Методы расчета стоимости строительства.
14. Методы оценки земли.
15. Методы определения совокупного износа.
16. Область применения сравнительного подхода. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости.
17. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе
18. Составление технического задания и договора на оценку.
19. Основные требования к отчету об оценке.
20. Состав и содержание полного отчета об оценке объекта недвижимого имущества.

По курсу «**Оценка недвижимости**»

1. Основные направления развития оценочной деятельности в КР. Назначение и функции оценки недвижимости.
2. Методы определения плотности связи. Способы проверки значимости связи. Методы определения формы и характера связи. Точечные и интервальные оценки
3. Методы оценки земли.

ЗАВ. КАФЕДРОЙ _____

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ №2

По курсу «**Оценка недвижимости**»

1. Рыночная стоимость. Виды стоимости отличные от рыночной стоимости
2. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации.
3. Составление технического задания и договора на оценку.

ЗАВ. КАФЕДРОЙ _____

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ №3

По курсу «**Оценка недвижимости**»

1. Законодательное регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки.
2. Методы обработки данных при анализе рынка недвижимости. Метод средних величин. Показатели вариации. Метод комбинационной аналитической группировки. Индексный метод.
3. Процедура построения оценочных моделей. Спецификация оценочных моделей.

ЗАВ. КАФЕДРОЙ _____

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ №4

По курсу «**Оценка недвижимости**»

1. Основы анализа рынка недвижимости.
2. Принципы оценки недвижимости, их классификация. Принципы, основанные на представлении пользователя. Принципы, связанные с природой недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наиболее эффективного использования.
3. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе

ЗАВ. КАФЕДРОЙ _____

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ №5

По курсу «Оценка недвижимости»

1. Основные направления развития оценочной деятельности в КР. Назначение и функции оценки недвижимости.
2. Калибровка оценочных моделей. Тестирование оценочных моделей. Использование статистической оценочной модели для определения стоимости недвижимости.
3. Методы определения совокупного износа.

ЗАВ. КАФЕДРОЙ _____

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ №6

По курсу «Оценка недвижимости»

1. Область применения доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости.
2. Методы расчета стоимости строительства.
3. Основные требования к отчету об оценке.

ЗАВ. КАФЕДРОЙ _____

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ №7

По курсу «Оценка недвижимости»

1. Область применения затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости.
2. Методы определения совокупного износа.
3. Состав и содержание полного отчета об оценке объекта недвижимого имущества.

ЗАВ. КАФЕДРОЙ _____

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ

Тема №	Содержание практического занятия	Количество часов практических занятий
1.	Проводится круглый стол на тему: “Проблемы и перспективы развития оценочной деятельности в КР”	2
2.	На примере конкретного объекта недвижимости, проводится анализ рынка недвижимости, применяя статистические показатели	4
3.	Определение тесноты связи между ценой и факторными признаками. Метод корреляционно и регрессионного анализа.	4
4.	Проводится анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.	2
5.	Модель множественной регрессии, определение ее параметров.	4
6.	Рассчитывается стоимость объекта оценки затратным подходом	4
7.	Рассчитывается стоимость объекта оценки сравнительным подходом	4
8.	Рассчитывается стоимость объекта оценки доходным подходом	4
9.	Составляется отчет об оценке недвижимости.	2
Всего:		30

Практические занятия проводятся в соответствии с тематическим планом.

Практическое занятие №1 проводится в форме круглого стола с приглашённым спикером (специалистом-оценщиком).

Практические занятия №2- №9 предусматривают выполнение расчетно-графических работ в соответствии с методическими указаниями приложенными к УМК.

Их целью является углубление знаний студентов по определенным темам, обсуждение актуальных научных и практических проблем, а также отработка умений и навыков работы с нормативными актами и правоприменительными актами.

При подготовке к практическим занятиям рекомендуется:

- ознакомиться с планом темы и перечнем контрольных вопросов к ней что позволит получить общее представление о рассматриваемых проблемах;

- ознакомиться с учебными материалами по теме (конспекты лекций, учебник, учебные пособия) и определить степень их достаточности;

- ознакомиться с доступной (имеющейся в библиотеке или на электронных ресурсах) дополнительной литературой, в случае необходимости или по желанию использовать самостоятельно выбранные источники.

Материалы практических занятий

Лекция 1. Понятия, цели оценки недвижимости.

- 1) *Основные направления развития оценочной деятельности в КР.*
- 2) *Назначение и функции оценки недвижимости.*
- 3) *Законодательное регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки.*

Оценка имущества осуществляется в целях установления в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости при:

- продаже и покупке;
- залоговом обеспечении кредита и займа;
- вкладе в уставный капитал хозяйствующих субъектов;
- составлении финансовой и бухгалтерской отчетности;
- страховании;
- налогообложении;
- проведении процедур банкротства;
- наследовании, дарении, безвозмездном отчуждении;
- реализации инвестиционных проектов;
- возникновении имущественных споров;
- определении размера возмещений и убытков при изъятии имущества;
- принятии управленческих решений и др.

Цель, для которой выполняется оценка, является определяющим фактором при выборе вида стоимости. Формулировка целей оценки и выбор соответствующего вида стоимости должны быть согласованы с заказчиком и/или потребителем отчета.

В целях развития оценочной деятельности в Кыргызской Республике Постановлением Правительства №217 3 - апреля 2006 г. были утверждены Национальные стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике, которые включали в себя:

- Стандарт основных понятий и принципов оценки;
- Стандарт оценки бизнеса;
- Стандарт оценки машин и оборудования;
- Стандарт оценки недвижимого имущества;
- Стандарт требований к содержанию и оформлению отчета об оценке;
- Стандарт профессиональной этики оценщиков.

Контроль за выполнением настоящего постановления было возложено на управление экономического развития Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Вышеуказанным постановлением были отменены:

- Постановление Правительства Кыргызской Республики от 10 ноября 2002 года №743 «Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике»;
 - Пункты 4 и 13 Временных правил деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, утвержденных постановлением Правительства Кыргызской Республики от 21 августа 2003 года № 537 «О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике».
- 4) Стандарт основных понятий и принципов оценки включает в себя:
- Общие положения
 - Цели оценки
 - Объекты оценки
 - Принципы оценки
 - Виды стоимости
 - Подходы к оценке
 - Порядок проведения оценки имущества

Вопросы для самоконтроля и повторения:

1. С чем связана необходимость любой оценки?
2. Каковы отличительные черты недвижимого имущества?
3. С какой целью проводится оценка недвижимого имущества?
4. Попробуйте сформулировать причины, определившие необходимость выделения оценки недвижимости в самостоятельный вид деятельности.
5. Дайте определение оценки недвижимости.
6. Перечислите типичные случаи обязательности проведения оценки недвижимости
7. Чем достигается независимость оценки?
8. Какие требования выдвигаются к профессиональному оценщику?
9. Кто является субъектами оценочной деятельности?
10. Назовите права и обязанности оценщика?
11. Попробуйте дать определение понятию “профессиональная оценочная деятельность”?
12. Дайте определение саморегулируемым организациям оценщиков.

Лекция №3.

Методы анализа уровня цен и их динамики

Задача 3.

Необходимо определить среднее значение цены усадебных земельных участков, расположенных в одном районе, используя информацию о ценах их продажи:

№	Площадь сотка	Цена продажи, долл. США
1	6,0	23800
2	5,6	24000
3	5,8	24500
4	6,1	25000
5	60,3	24800
6	6,1	24000

Решение

1. Выбирается единица сравнение.

В качестве единицы сравнения принимается одна сотка, т.к. она является типичной единицей сравнения для рынка усадебных участков.

Для этого цены продажи пересчитаем на единицу сравнения:

№	1	2	3	4	5	6
Долл. США/сотка	3 967	4 286	4 224	4 098	3 937	3 934

2. Полученные результаты упорядочивают в форме ранжированного ряда

№	1	2	3	4	5	6
Долл. США/сотка	3 934	3 937	3 967	4 098	4 224	4 286

3. Выбираем среднюю величину, которая наилучшим образом характеризует цены земельных участков в расчете на одну сотку.

Наиболее приемлемой средней величиной является средняя взвешенная, составляющая 4 070 долл. США/ сотка:

$$(3\,934*6,1+3937*6,3+3967*6+4098*5,6+4224*5,8+4286*5,6)/(6,1+6,3+6,0+5,6+5,8+5,6) = 4\,069,64$$

Задачи для самостоятельного решения.

Задача 1

По данным, приведенным в таблице, рассчитайте для цен предложения двухкомнатных квартир индекс переменного состава, индекс структурных сдвигов I_{sc} , индекс Пааше I_{MP} и объясните характер изменений цен за отчетный период.

Жилой район	Отчетный период		Базовый период	
	Средняя цена 1 кв.м., долл. США	Объем предложения, кв.м. общей площади	Средняя цена 1 кв.м., долл. США	Объем предложения, кв.м. общей площади
А	3 339	180	2 904	191
Б	2 557	947	2 241	144
С	1 671	268	1 648	179

Рекомендации

Индекс переменного состава

$$I_{ts} = \frac{\sum_{i=1}^n (P_{il} * S_{il} / \sum_{i=1}^n S_{il})}{(P_{io} * S_{io} / \sum_{i=1}^n S_{io})}$$

Индекс структурных сдвигов

$$I_{sc} = \frac{\sum_{i=1}^n (P_{io} * S_{il} / \sum_{i=1}^n S_{il})}{(P_{io} * S_{io} / \sum_{i=1}^n S_{io})}$$

$$\text{Индекс Пааше } I_{MP} = \sum_{i=1}^n \frac{P_{il} * S_{il}}{P_{io} * S_{il}}$$

Задача 2

Необходимо определить средний показатель арендной ставки (ежемесячная арендная плата за единицу сравнения) для помещений, имеющих разное функциональное назначение:

а) для помещений, используемых под размещение обменных пунктов:

№	Площадь, кв.м.	Арендная плата за помещение, долл. США/месяц
1	5,00	1 380
2	8,00	1 360
3	10,00	1 520
4	9,00	1 410
5	6,00	1 500

6	6,00	1 400
7	6,00	1 350
8	7,00	1 380
9	7,00	1 510

б) для помещений, используемых под офисы:

№	Площадь, кв.м.	Арендная плата за помещение, долл. США/месяц
1	150,00	2 640
2	100,00	1 860
3	200,00	2 520
4	135,00	2 376
5	110,00	2 046
6	190,00	2 394
7	60,00	1 476
8	85,00	2 006
9	140,00	2 464

Лекция 4. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости. Принципы оценки недвижимости.

Рыночная стоимость. Виды стоимости отличные от рыночной стоимости. Принципы оценки недвижимости, их классификация. Принципы, основанные на представлении пользователя. Принципы, связанные с природой недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наиболее эффективного использования.

Рыночная стоимость.

Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рыночную стоимость следует понимать как стоимость имущества, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

Рыночная стоимость может соответствовать и не соответствовать понятию справедливой стоимости, которая используется в бухгалтерском учете. В тех случаях, когда

отсутствует свидетельство рыночной стоимости в силу специализированного характера имущества и в силу того, что это имущество продается как часть действующего предприятия, справедливая стоимость выражается остаточной стоимостью замещения.

Виды стоимости отличные от рыночной стоимости.

Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости, основаны на альтернативных (нерыночных) базах оценки, которые могут выражать либо нерыночный взгляд на полезность объекта, либо необычные и нерыночные условия сделки. Выбор нерыночного вида стоимости обосновывается в отчете об оценке имущества.

Потребительная;

Специальная стоимость;

Инвестиционная стоимость;

Ликвидационная стоимость;

Страховая стоимость;

Утилизационная стоимость;

Стоимость замещения;

Остаточная стоимость замещения;

Стоимость воссоздания;

Восстановительная стоимость;

Залоговая стоимость имущества;

Оценочная стоимость (стоимость для целей налогообложения).

Принципы оценки недвижимости, их классификация.

Принципы оценки можно сгруппировать по следующим 4 категориям:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
2. Принципы, связанные с землей, размещенными на ней зданиями и сооружениями.
3. Принципы, связанные с рыночной средой.
4. Принцип наиболее эффективного использования.

Вопросы для самоконтроля и повторения:

1. Какие свойства недвижимого имущества создают и поддерживают его стоимость.
2. В чем измеряется стоимость объектов недвижимости
3. Что такое “цена”
4. Что такое “стоимость”
5. Дайте определение понятию “рыночная стоимость”

6. Какие нерыночные виды стоимости вы знаете?
7. Назовите принципы, основанные на представлении пользователя
8. Дайте определение понятию полезность
9. Какие выгоды и какую стоимость связывает принцип ожидания
10. Назовите принципы, связанные с компонентной структурой недвижимости
11. Объясните природу остаточной стоимости земли
12. В чем суть принципа вклада
13. На чем базируется принцип экономического разделения
14. К чему приводит реализация принципа конкуренции?
15. Перечислите жизненные циклы недвижимости.

Примеры решения типовых задач.

Задача №1.

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, расположенного в зоне, предназначенной под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами являются два варианта использования: строительство офисного здания или торгового здания.

Известно, что использование земельного участка:

- под офис позволит получить ЧОД в 50000 долл. При 10-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 250 000 долл.:
- под магазин позволит получить ЧОД в 70 000 долл. При 12-ти процентом уровне доходности и стоимости земельных улучшений 400 000 долл.

РЕШЕНИЕ:

Для выбора наиболее эффективного использования определим с помощью метода остатка для земли стоимость земли для разных вариантов застройки:

Наименование	Строительство офисного здания	Строительство торгового здания
Ожидаемый ЧОД, долл.	50 000	70 000
Общая ставка капитализации	0,10	0,12
Капитализированный чистый операционный доход, долл.	500 000	583 300

Стоимость земельных улучшений, долл.	250 000	400 000
Стоимость земли, долл.	250 000	183 300

Наиболее эффективным использованием будет строительство торгового здания, создающего большую стоимость земли.

Задача №2.

Требуется определить наиболее эффективное использование земельного участка с двухэтажным усадебным домом, для которого рассматривается два варианта использования:

- Сдача в аренду всего дома за 600 долл. В месяц;
- Сдача в аренду первого этажа за 400 долл. В месяц и трех комнат второго этажа по отдельности за 100 долл. В месяц.

Известно, что общая ставка капитализации, определенная из анализа рынка для данного типа недвижимости, составляет 12%, а чистый операционный доход – 70% в потенциальном валовом доходе.

РЕШЕНИЕ:

Для выбора наиболее эффективного использования улучшенного земельного участка определим с помощью инвестиционного метода стоимость недвижимости для разных вариантов получения дохода от ее аренды:

Наименование	Вариант 1	Вариант 2
Потенциальный валовый доход, долл.	7200	8400
Чистый операционный доход, долл.	5040	5880
Общая ставка капитализации	0,12	0,12
Стоимость недвижимости в долл.	42 000	49 000

Задачи для самостоятельного решения:

Задача №1.

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, для которого рассматриваются три финансово целесообразных альтернативы:

- Строительство жилого дома;
- Строительство торгового здания;
- Строительство офисного здания.

Исходными данными являются величины ожидаемого чистого операционного дохода; стоимость создаваемых земельных улучшений, а также рыночные ставки капитализации для земли и улучшений:

Наименование	Строительство жилого дома	Строительство торгового здания	Строительство офисного здания
ЧОД, долл.			
Стоимость земельных улучшений, долл.			
Ставка капитализации для улучшений			
Ставка капитализации для земли			

Лекция 5. Методы анализа связи между ценой и факторными признаками

1. Методы определения плотности связи.
2. Способы проверки значимости связи.
3. Методы определения формы и характера связи.
4. Точечные и интервальные оценки.

3.1. Методы определения плотности связи.

Необходимое представление о наличии и направлении связи между ценой и факторным признаком можно получить с помощью корреляционного анализа, который является способом исследования зависимости между случайными величинами и с помощью которого измеряется теснота и существенность связи между ними.

В общем, корреляция – это такая зависимость двух величин, когда изменение одной величины приводит к систематическому изменению другой. При этом эти изменения не обязательно являются следствием причинной и функциональной связи, а также того, что они не являются следствием неучтенного фактора. Корреляция свидетельствует о том, что величины определенным образом связаны между собой.

Математической мерой корреляции служат корреляционное отношение и коэффициент корреляции, указывающее на степень тесноты связи между величинами, например, между тем или иными характеристиками объектов и их ценами.

Корреляционное отношение показывает, насколько существенной является вариация цены как результативного признака, обусловленная действием определенного факторного признака, по сравнению с его общей вариацией.

3.2. Способы проверки значимости связи.

Проверить существенность связи можно несколькими способами, среди которых наиболее распространенными является критерий Фишера (или F -критерий) и критерий Стьюдента (или t-критерий).

Техника их использования аналогична использованию многих других критериев математической статистики: фактическое значение критерия, рассчитанное по реальным данным, сравнивается с критическим (табличным), которые зависят от числа степеней свободы и уровня существенности α .

Критерий Фишера является параметрическим критерием и используется для сравнения дисперсий двух вариационных рядов.

Фактическое эмпирическое значение F-критерия вычисляется по формуле:

$$F = \frac{n^2}{1 - \mu} + \frac{k_2}{k_1}$$

Где μ корреляционное отношение;

k_1, k_2 степени свободы: $k_1 = m - 1$, $k_2 = n - m$

n - количество единиц совокупности

m - количество групп.

3.3. Методы определения формы и характера связи. Точечные и интервальные оценки.

Форму и характер связи между ценой и факторными признаками определяют с помощью регрессионного анализа, результатом которого является уравнение или формула – *статистическая модель оценивания*, - отражающая влияние факторных признаков на цену объекта недвижимого имущества. Причем в качестве факторных признаков могут выступать не только характеристики объекта, но и характеристики условия проведения сделки относительно этого объекта.

По количеству факторных признаков статистические модели оценивания делятся на модели парной и множественной регрессии. Когда рассматривается влияние каждого факторного признака в отдельности, такую модель называют парной регрессией, когда признаков больше, чем один множественной регрессией.

По форме связи, независимо от количества факторных признаков, модели могут принадлежать к линейной или нелинейной регрессии, отражая при этом, прямой или обратный характер связи. Поэтому при каждом конкретном исследовании связи необходимо классифицировать регрессию по всем трем критериям: по количеству факторных признаков; по форме и характеру связи.

Простейшим видом регрессионных моделей является модель парной линейной регрессии, где уравнение характеризует тенденцию изменения результативного признака y_i , обусловленную влиянием фактора x_i , с учетом возможных отклонений под воздействием не учтенных и случайных факторов:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 x_i + \varepsilon$$

Где β_0 и β_1 – параметры уравнения регрессии; ε – величина, учитывающая суммарный эффект влияния все иных (кроме x факторов).

Точечная и интервальная оценки.

Основным применением модели парной регрессии является оценка вероятной суммы сделки (значение результативного признака) при определенном значении факторного признака. При этом оценка может быть проведена как в отношении объектов, для которых фактическая сумма сделки известна, так и в отношении объектов для которых необходимо определить возможную сумму сделки. В любом случае, следует различать точечную и интервальную оценку. В первом случае оценка – это конкретное число, во втором – интервал, в котором истинное значение результата находится с заданной вероятностью.

Задачи для самостоятельного решения.

Задача 1.

Необходимо определить тесноту связи между арендными ставками и площадью помещений с помощью коэффициента рангов Спирмена и Кендалла для офисной недвижимости:

Номер объекта	Площадь помещения, кв.м.	Арендная плата, грн./месяц
1	50	9 100
2	62	9 500
3	53	8 700
4	83	12 500
5	100	11 600
6	150	16 000
7	90	11 500
8	65	9 700

Решение

1. Определим арендную ставку в расчете на единицу площади офисного помещения и проранжируем полученные данные:

Номер объекта	Площадь помещения, кв.м.	Арендная плата, грн./месяц	Арендная ставка, грн./кв.м.
6	150	16 000	107
5	100	11 600	116
7	90	11 500	128
8	65	9 700	149
4	83	12 500	151
2	62	9 500	153
3	53	8 700	164
1	50	9 100	182

2. Установим ранги для упорядоченных данных по возрастанию арендных ставок:

Арендная плата, грн./кв.м.	R_{1j}	Площадь помещения, кв.м.	R_{2j}
107	1	150	8
116	2	100	7
128	3	90	6
149	4	65	4
151	5	83	5
153	6	62	3
164	7	53	2
182	8	50	1

3. Рассчитаем разность рангов для каждой пары сопоставляемых признаков, полученные результаты возведем в квадрат и просуммируем:

R_{1j}	R_{2j}	$R_{1j} - R_{2j}$	$(R_{1j} - R_{2j})^2$
1	8	-7	49
2	7	-5	25
3	6	-3	9
4	4	0	0
5	5	0	0
6	3	3	9
7	2	5	25
8	1	7	49

$\sum (R1j - R2j)^2$	166
----------------------	-----

6. Затратный подход к оценке недвижимости

- 6.1. Область применения затратного подхода.
- 6.2. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости.
- 6.3. Методы расчета стоимости строительства.
- 6.4. Методы оценки земли.
- 6.5. Методы определения совокупного износа.

Задача 1.

Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

- площадь дома – 110 квадратных метров;
- затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;
- площадь гаража – 50 квадратных метров;
- затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;
- стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;
- устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;
- неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;
- устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;
- рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

Решение:

Стоимость дома = $(110 \times 250) - 3500 - 2000 - 1500 = 20500$ (дол.)

Стоимость гаража = $50 \times 80 = 4000$ (дол.)

Стоимость единого объекта = $20500 + 4000 + 2500 + 6000 = 33000$ (дол.)

Задача 2.

Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв. м, стоимость замещения

(затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%.

Решение:

$$\text{Стоимость замещения} = 2800 \times 800 = 2\,240\,000$$

$$\text{Стоимость здания} = 2240000 \times (1-0,2) \times (1-0,15) \times (1-0,1) = 1\,370\,880$$

Задача 3.

Оценить рыночную стоимость 29%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- балансовая стоимость нематериальных активов 10 тыс.руб.;
- рыночная стоимость нематериальных активов 12,5 тыс.руб.;
- балансовая стоимость основных средств 82 тыс. руб.;
- рыночная стоимость основных средств 95,5 тыс.руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс. руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 80,5 тыс.руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс. руб.;
- рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в т.ч. стоимость купленных акций 3 тыс.руб.;
- размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
- долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
- кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
- резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.

Теория: см. п. [4.2.](#)

Решение:

- рыночная стоимость активов = $12,5 + 95,5 + 80,5 + 140 + 10 = 338,5$ тыс.руб.;
- рыночная стоимость обязательств = $10 + 30 + 8 = 48$ тыс.руб.;
- рыночная стоимость собственного капитала = $338,5 - 48 = 290,5$ тыс.руб.;
- рыночная стоимость 29%-ого пакета акций = $29\% \times 290,5 = 84,245$ тыс.руб.

Тема 7. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

7.1. Область применения сравнительного подхода.

7.2. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. 7.3. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе.

Задача 1.

Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;

- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить		объект,		считая	что:
а)	отличия	не	имеют	взаимного	влияния;
б)	отличия	оказывают		взаимное	влияние.

Решение:

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят: $+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000$ руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить: $1,05 \cdot 0,93 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 1,10 = 1,0106$. Следовательно, общая корректировка составит +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

Задача 2.

Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.

Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Решение:

Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. ($+ 1\ 000\ 000 \cdot 0,25 = 250\ 000$).

Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.

Корректировка на площадь - 400 000 руб. ($- 8\ 000 \cdot 50 = - 400\ 000$).

Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.

Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.

Задача 3.

Оцените одноэтажное административно-бытовое здание с износом в 20%. Имеются следующие данные по недавно проданным объектам-аналогам:

Объект-аналог	Процент износа	Цена продажи (долл.)
А	25%	70 400
В	85%	25 680
С	30%	65 600

Рассчитать процентную поправку на износ и рыночную стоимость одноэтажного административно-бытового здания.

Решение:

Стоимость объекта «А» = $(100-20) / (100-25) * 70400 = 1,067 * 70400 = 75116,8$

Стоимость объекта «С» $(100-20) / (100-30) * 65600 = 1,143 * 65600 = 74980,8$

Стоимость объекта оценки = $(75116,8 + 74980,8) : 2 = 75048,8$

Лекция 8. Доходный подход к оценке недвижимости

Область применения доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации.

Доходный подход основывается на принципе ожидания и рассматривает стоимость как дисконтированную (приведенную к текущему моменту) величину ожидаемых в будущем доходов (выгодах) от эксплуатации оцениваемого недвижимого имущества.

Источником ожидаемых будущих доходов, генерируемых объектом недвижимости, могут быть:

- доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности;
- доходы от реверсии (продажи недвижимого имущества).

Общий порядок определения стоимости доходным подходом предусматривает:

- анализ сведений о доходах и расходах за предшествующий период, присущих оцениваемому недвижимому имуществу, и выявление тенденций его развития;
- исследование рынка и анализ рыночной информации по сделкам и эксплуатации подобных объектов с целью сопоставления и использования полученных результатов при прогнозировании будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;
- расчет ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;
- дисконтирование (капитализация) ожидаемых будущих доходов (денежных потоков) в текущую стоимость недвижимого имущества.

Вопросы для самоконтроля и повторения:

1. Дайте определение чистому операционному доходу;
2. Что такое потенциальный и действительный валовый доход;
3. Назовите способы капитализации
4. Что представляет собой дисконтирование денежных потоков
5. Как можно определить норму возврата
6. На чем основывается метод Инвуда при расчете нормы отдачи.
7. В чем состоит суть техники остаточной капитализации.

Примеры решения типовых задач:

Пример 1.

Требуется определить стоимость недвижимости, если известно, что стоимость земли (V_L) равна 80 тыс. долл., а типичный чистый операционный доход (I_o) для оцениваемой недвижимости составляет 30 тыс. долл., обеспечивая отдачу (ставка дисконта – Y_o) на уровне 14%. При этом допускается, что доход с земли (I_L) постоянен и не ограничен во времени, а доход со здания (I_B), хотя и постоянен, но ограничен его экономической жизнью, оставшийся срок составляет 15 лет.

Решение:

- 1) Чистый операционный доход, приходящийся на землю, составит 11 200 долл.:
 $I_L = V_L * Y_o = 80\ 000 * 0.14 = 11\ 200$
- 2) Остаток чистого операционного дохода, приходящийся на здание, будет равен 18 800 долл.:
 $I_B = I_o - I_L = 30\ 000 - 11\ 200 = 18\ 800$
- 3) Стоимость здания (V_B), рассчитанная как для произведение чистого операционного дохода, приходящегося на здание, и фактора текущей стоимости единичного аннуитета ($PVAF(Y_o; n)$), составит 115 473 долл.:
 $V_B = I_B * PVAF(14\%, 15 \text{ лет}) = 18\ 800 * 6,142168 = 115\ 473.$

Таким образом, стоимость всей недвижимости будет равна 195,5 тыс. долл.:

$$V_o = V_L + V_B = 80\ 000 + 115\ 473 = 195\ 473.$$

Пример 2.

Требуется определить стоимость недвижимости, если известно, что стоимость здания (V_B) составляет 950 тыс. долл., а типичный чистый операционный доход (I_o) – 210 тыс. долл. Установлено, что оставшийся срок экономической жизни здания (n) равен 40 лет, ставка дисконта (Y_o) – 16%. При этом, допускается, что размер ежегодных доходов с земли и со здания не будет изменяться во времени.

Решение:

- 1) Чистый операционный доход, приходящийся на здание (I_B), рассчитанный как стоимости здания и фактора взноса на амортизацию единицы $IAOF(Y_o; n)$, составит 152 403 долл.:
 $V_B = I_B * PVAF(16\%, 40 \text{ лет}) = 950\ 000 * 0,160424 = 152\ 403.$
- 2) Остаток типичного чистого операционного дохода, связанный с землей (I_L), будет равен 57 597 долл.:
 $I_L = I_o * I_B = 210\ 000 - 152\ 403 = 57\ 597$
- 3) Стоимость земли (V_L), рассчитанная путем капитализации, приходящегося на нее дохода, составит 359 981 долл.:
 $V_L = I_L / Y_o = 57\ 597 / 0,16 = 359\ 981.$

Таким образом, стоимость всей недвижимости будет равна 1 310 тыс. долл.:

$$V_0 = V_L + V_B = 950\,000 + 359\,981 = 1\,309\,981.$$

Задачи для самостоятельного решения.

Задача 1.

Необходимо определить стоимость необустроенного земельного участка площадью 2 500 кв.м., который используется под автостоянку, при условии, что чистый операционный доход от арендной платы за землю в данном районе составляет 50 долл./кв.м., а уровень доходности земли составляет 10%.

Задача 2.

Требуется определить ставку капитализации для земли в районе, где годовая арендная плата за землю сложилась на уровне 120 долл. /кв.м., а цены продаж – 1200 долл. / кв.м при условии, что недополучение арендной платы уменьшает потенциальный валовый доход на 10%, а операционные затраты составляет 30% от действительного валового дохода.

Задача 3.

Требуется определить ставку капитализации для земли, при условии, что доходность улучшенного участка составляет 18%, а полезный срок жизни земельных улучшений, на долю которых приходится 90%, общей стоимости застроенного участка, равняется 20 годам.

Задача 4.

Требуется определить чистый операционный доход с застроенного земельного участка площадью 1000 кв.м., если известно что:

Ежемесячная арендная плата за него составляет – 200 долл./кв.м;

Стоимость земельных улучшений – 10 000 000 долл.,

Суммарные операционные затраты – 1 140 000 долл.,

Потери от недополучения арендной платы – 120 000 долл.

Задача №5

Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, что ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных ресурсов не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около трех месяцев. Срок предполагаемого возврата капитала 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования.

Решение:

Необходимо рассчитать все «составляющие».

Норма возврата капитала составляет 10%, так как предполагается полный возврат капитала по истечении 10 лет ($100\% / 10$). Безрисковая ставка равна 8,4%. Компенсация за риск 5%. Компенсация за управление инвестициями отсутствует. Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить в 2,1%, вследствие того, что время продажи составляет 1/4 года (3 месяца), а годовая безрисковая ставка 8,4%. ($8,4 / 4 = 2,1$).

Коэффициент капитализации = $0,1 + 0,084 + 0,03 + 0,02 + 0,021 = 0,255$ или 25,5%

Задача № 6

Рассчитать коэффициент капитализации. Срок жизни здания 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1950 г., дата оценки октябрь 2010 г. Возврат инвестиций по методу Хоскольда. Требуемая ставка дохода – 12%, в том числе ставка дохода – 6%.

Решение:

Коэффициент капитализации = Ставка дохода на капитал + Норма возврата капитала
Ставка дохода на капитал = 12%

Норма возврата на капитал рассчитывается методом Хоскольда по формуле:

$$\text{Норма возврата на капитал} = R_f / ((1+R_f)^n - 1)$$

где R_f – безрисковая ставка

где n – остаточный срок жизни объекта, лет

$$\text{Фактический срок жизни объекта} = \text{Дата оценки} - \text{Дата ввода объекта} = 2010 - 1950 = 60$$

$$\text{Остаточный срок жизни} = \text{Типичный срок жизни} - \text{Фактический срок жизни} = 80 - 60 = 20$$

$$\text{Норма возврата на капитал} = R_f / ((1+R_f)^n - 1) = 0,06 / ((1+0,06)^{20} - 1) = 0,02718 \text{ или } 2,72\%$$

$$\text{Коэффициент капитализации} = 12\% + 2,72\% = 14,72\%$$

Ответ: коэффициент капитализации равен 14,72%

Задача 7.

Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков.

Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года: 1 год – 12000 д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 60000 д.е. Ставка дисконтирования 12%

Решение:

Стоимость недвижимости = Текущая стоимость доходов + Текущая остаточная стоимость

Так как возникают неодинаковые денежные потоки, то текущую стоимость денежных потоков для каждого года в отдельности определим по формуле:

$$PV = FV * 1/(1+i)^n$$

где: PV – текущая стоимость денежного потока

FV – будущая стоимость денежного потока

R - ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$PV \text{ 1 года} = 12000 * 1/(1+0,12)^1 = 12000*0,8929 = 10714$$

$$PV \text{ 2 года} = 22000 * 1/(1+0,12)^2 = 22000*0,7972 = 17538$$

$$PV \text{ 3 года} = 28000 * 1/(1+0,12)^3 = 28000*0,7118 = 19930$$

$$\text{Итого текущая стоимость денежных потоков} = 10714+17538+19930 = 48182$$

Текущая остаточная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PV = FV * 1/(1+i)^n = 60000 * 1/(1+0,12)^3 = 60000 * 0,7118 = 42708$$

где: PV – текущая остаточная стоимость

FV – расчетная остаточная стоимость

R - ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$\text{Стоимость недвижимости} = 48182+42708 = 90890$$

Ответ: стоимость складской недвижимости составила 90890 д.е.

Задача № 8.

На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;

Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;

Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;

Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;

Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости);

Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год;

Резерв на замещение – 14 000 долларов в год;

Коэффициент капитализации – 12%.

Решение:

$$\text{ПВД} = 3000 \times 160 = 480\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{ДВД} = 480000 - (600 \times 160) + 18000 = 402\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{ЧОД} = 402000 - (1800000 \times 0,02) - 5000 - 14000 = 347\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{Стоимость здания} = 347000 : 0,12 = 2\,891\,666,7 \text{ (дол.)}$$

Задача № 9.

На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;

Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;

Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;

Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;

Налог на имущество – 2%(с балансовой стоимости);

Коммунальные платежи – 5000 долларов в год;

Резерв на замещение – 14000 долларов в год;

Коэффициент капитализации – 12%.

Решение:

$$\text{ПВД} = 3000 \times 160 = 480\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{ДВД} = 480\,000 - (600 \times 160) + 18\,000 = 402\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{ЧОД} = 402\,000 - (1\,800\,000 \times 0,02) - 5\,000 - 14\,000 = 347\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{Стоимость здания} = 347\,000 : 0,12 = 2\,891\,666,7 \text{ (дол.)}$$

ГРАФИК И МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО СРС И СРСП

Раздел дисциплины	№ недели	Вид СРС
Понятия, цели оценки недвижимости.	1,2	Текущая и опережающая СРС. Проблемы и перспективы развития оценочной деятельности в КР
Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	2,3,4	Расчетно-графическая работа. Анализ рынка недвижимости, применяя статистические показатели.
Методы анализа связи между ценой и факторными признаками	4,5,6	Расчетно-графическая работа. Определение тесноты связи между ценой и факторными признаками. Метод корреляционно и
Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.	6,7,8	Расчетно-графическая работа. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки
Статистические модели оценивания недвижимости.	8,9	Расчетно-графическая работа. Модель множественной регрессии, определение ее параметров.
Затратный подход к оценке недвижимости	10,11	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости затратным подходом и оценки качества и
Сравнительный подход к оценке недвижимости	12	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости сравнительным подходом
Доходный подход к оценке недвижимости	13	Расчетно-графическая работа. Определение стоимости доходным подходом
Отчет об оценке недвижимости	14	Выполнение курсовой работы «Определение стоимости объекта недвижимости»

Методические указания к самостоятельной работе студентов (СРС)

Текущая и опережающая СРС, направленная на углубление и закрепление знаний, а также развитие практических умений заключается в:

- работе магистров с лекционным материалом, поиск и анализ литературы и электронных источников информации по заданной проблеме и выбранной теме квалификационной работы,
- выполнении домашних заданий,
- переводе материалов из тематических информационных ресурсов с иностранных языков,
- изучении тем, вынесенных на самостоятельную проработку,
- изучении теоретического материала к практическим занятиям,
- изучении инструкций к программам и подготовке к выполнению практических работ,
- подготовке к экзамену.

Расчетно-графическая работа - средство проверки умений применять полученные знания по заранее определенной методике для решения задач или заданий (ФОС) по модулю или дисциплине в целом.

Учебно-методическое обеспечение СРС осуществляется по общему перечню основной и дополнительной литературы

Курсовая работа. Порядок выполнения приведен в Методических указаниях к выполнению курсовой работы по дисциплине «Оценка недвижимости».

СРСП по дисциплине «Оценка недвижимости»

Недели	Тема для изучения	Форма выполнения задания	Количество часов
4	Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	Расчетно-графическая работа.	6
5	Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	Расчетно-графическая работа.	6
6	Принципы оценки недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования.	Расчетно-графическая работа.	6
7	Статистические модели оценивания недвижимости.	Расчетно-графическая работа.	6
8	Затратный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графическая работа.	6
9	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графическая работа.	6

11	Доходный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графическая работа.	6
15	Отчет об оценке недвижимости	Курсовая работа	6

Методические указания по СРСП по дисциплине «Оценка недвижимости»

Тема занятия	Задание на СРСП (содержание дисциплины)	Форма проведения	Рекомендуемая литература	Неделя проведения	Баллы максимум
Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.	Расчетно-графической работы.	Консультация	Оценка недвижимости: Грязнова А.Г. Федотова М.А. Учебное пособие 2008г	4	5
Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.	Расчетно-графической работы.	Консультация		5	5
Принципы оценки недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования.	Расчетно-графической работы.	Консультация		6	5
Статистические модели оценивания недвижимости.	Расчетно-графической работы.	Консультация		7	5
Затратный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графической работы.	Консультация		8	5

Сравнительный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графической работы.	Консультация		9	5
Доходный подход к оценке недвижимости	Расчетно-графической работы.	Консультация		11	5
Отчет об оценке недвижимости	Курсовая работа	Консультация		15	5

КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

Лекция 1. Понятия, цели оценки недвижимости.

1.1. Основные направления развития оценочной деятельности в КР.

1.2. Назначение и функции оценки недвижимости.

1.3. Законодательное регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки.

Оценка имущества осуществляется в целях установления в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости при:

- продаже и покупке;
- залоговом обеспечении кредита и займа;
- вкладе в уставный капитал хозяйствующих субъектов;
- составлении финансовой и бухгалтерской отчетности;
- страховании;
- налогообложении;
- проведении процедур банкротства;
- наследовании, дарении, безвозмездном отчуждении;
- реализации инвестиционных проектов;
- возникновении имущественных споров;
- определении размера возмещений и убытков при изъятии имущества;
- принятии управленческих решений и др.

Цель, для которой выполняется оценка, является определяющим фактором при выборе вида стоимости. Формулировка целей оценки и выбор соответствующего вида стоимости должны быть согласованы с заказчиком и/или потребителем отчета.

В целях развития оценочной деятельности в Кыргызской Республике Постановлением Правительства №217 3 - апреля 2006 г. были утверждены Национальные стандарты оценки имущества, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике, которые включали в себя:

- Стандарт основных понятий и принципов оценки;
- Стандарт оценки бизнеса;
- Стандарт оценки машин и оборудования;
- Стандарт оценки недвижимого имущества;
- Стандарт требований к содержанию и оформлению отчета об оценке;
- Стандарт профессиональной этики оценщиков.

Контроль за выполнением настоящего постановления было возложено на управление экономического развития Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Вышеуказанным постановлением были отменены:

- Постановление Правительства Кыргызской Республики от 10 ноября 2002года №743 «Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике»;
- Пункты 4 и 13 Временных правил деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, утвержденных постановлением Правительства Кыргызской Республики от 21 августа 2003 года № 537 «О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике».

2. Стандарт основных понятий и принципов оценки включает в себя:

- Общие положения
- Цели оценки
- Объекты оценки
- Принципы оценки
- Виды стоимости
- Подходы к оценке
- Порядок проведения оценки имущества

3. Стандарт оценки бизнеса
 - Общие положения
 - Подходы к оценке
 - Особые факторы, влияющие на стоимость бизнеса
 - Требования к выполнению. Задания по оценке бизнеса
 - Использование финансовой отчетности
 - Особые случаи оценки бизнеса

4. Стандарт оценки машин и оборудования
 - Общие положения
 - Подходы к оценке Применяемы базы оценки
 - Идентификация объектов оценки
 - Особые факторы, оказывающие влияние на стоимость

5. Стандарт оценки недвижимого имущества
 - Общие положения
 - Подходы к оценке
 - Обязательные условия оценки недвижимого имущества
 - Особые случаи оценки недвижимого имущества

6. Стандарт требований к содержанию и оформлению отчета по оценке
 - Общие положения
 - Требования к содержанию и оформлению документов об оценке
 - Условия хранения и опубликования результатов оценки
 - Повторная оценка и актуализация
 - Рецензирование оценки
 - Ответственность оценщика
 - Условия отступления от стандартов

7. Стандарт профессиональной этики оценщиков
 - Общие положения
 - Этические нормы
 - Задание на оценку, договор, взаимодействие с заказчиком.

Лекция 2. Анализ рынка недвижимости. Методы анализа уровня цен и их динамики.

2.1. Основы анализа рынка недвижимости.

2.2. Методы обработки данных при анализе рынка недвижимости.

2.3. Метод средних величин. Показатели вариации. Метод комбинационной аналитической группировки. Индексный метод.

2.1. Основы анализа рынка недвижимости.

При оценке стоимости прав собственности на недвижимость необходимо выявить и проанализировать все основные факторы текущей рыночной ситуации, влияющие на величину стоимости объекта оценки. При анализе рыночной ситуации необходимо:

- определить тенденции изменения основных макро- и микроэкономических показателей, влияющих на динамику изменения экономической ситуации;
- определить текущее и перспективное позиционирование объекта оценки на рынке с учетом прогнозов изменения экономической ситуации;
- определить общие тенденции, влияющие на предпочтение покупателей;
- определить долгосрочную привлекательность района месторасположения и конкретного объекта недвижимости;
- спрогнозировать потенциальное соотношение рыночного спроса и предложения;
- сегментировать спрос и дифференцировать предложения.

Анализ рынка недвижимости включают в себя три основных раздела: общий анализ рынка и экономической ситуации; анализ рынка недвижимости; анализ позиционирования объекта недвижимости.

2.2. Методы обработки данных при анализе рынка недвижимости.

Анализ информации о сделках и объектах, относительно которых эти сделки заключены, позволяет определить типичный уровень цен, сложившийся на рынке для определенной группы объектов. Для решения этой задачи, как правило используют статистические показатели, характеризующие всю совокупность единиц наблюдения мерами центральной тенденции и изменчивости (вариации).

Значения статистических показателей помогают составить общее представление об объеме рынка, интенсивности рыночных процессов и их изменении в зависимости от конкретных условий места и времени. Эти показатели создают необходимую базу для выявления взаимосвязи между уровнем цен и характеристиками сделок и объектов соответственно.

В рамках этой темы будут рассмотрены такие методы определения статистических показателей, как метод средних величин, анализ распределения единиц совокупности по ценам сделок, метод аналитической группировки и индексный метод.

2.3. Метод средних величин. Показатели вариации. Метод комбинационной аналитической группировки. Индексный метод.

1. Метод средних величин. Средняя величина – это обобщающая количественная характеристика совокупности единиц наблюдения по определенному признаку в конкретных условиях места и времени.

Вычисление средних величин позволяет нивелировать индивидуальные отклонения в ценах объектов недвижимого имущества и, тем самым, отобразить присущее им общее и типичное. При этом, чтобы средняя величина имела смысл, ее нужно рассчитать для качественной однородной совокупности, все единицы которой были проданы (переданы в аренду) или предложены к продаже (передача в аренду), а количество единиц должно быть достаточно большим.

Таким образом, средние величины можно разделить на два большие класса:

- *степенные средние*, с помощью которых оценивают типичный уровень цен сделок с объектами недвижимости;
- *структурные средние*, с помощью которых оценивают распределение объектов недвижимости по их цене.

Показатели вариации. Определить насколько совокупность объектов недвижимости однородна по ценам купли-продажи (аренды, подрядных работ) можно с помощью коэффициентов вариации, характеризующих степень изменчивости цены у разных объектов совокупности.

Такие показатели базируются на сопоставлении индивидуального значения цены каждой из единиц совокупности и среднего значения цены в совокупности. Для анализа вариации цен единиц совокупности применяют такие показатели как среднее абсолютное отклонение, дисперсия, среднеквадратическое отклонение и коэффициент вариации.

Метод комбинационной аналитической группировки.

Анализ степени зависимости цен от определенных характеристик объектов недвижимости позволяет решить один из ключевых вопросов рыночной оценки – вопрос подобия объектов, выбранных для сравнения. От соблюдения данного требования будет зависеть объективность результатов оценки.

Для того, чтобы объекты действительно считались аналогами, необходимо, чтобы все их характеристики совпадали. Однако на практике такого не происходит. Скорее оценщик обращается к сделкам или предложениям относительно объектов, схожих между собой лишь по отдельным признакам.

Поэтому из множества характеристик нужно выявить те, которые в наибольшей степени влияют на цены купли-продажи и аренды, т.е. обобщить информацию о неполных аналогах так, чтобы на этой основе можно было провести оценку.

Одним из способов решения этой задачи является метод комбинационной аналитической группировки, предполагающей структуризацию совокупности всех единиц по нескольким фиксированным признакам одновременно.

Индексный метод. Для анализа динамики цен на рынке недвижимости используют индексный метод, суть которого заключается в сопоставлении цен на объекты в текущем или отчетном периоде с ценами в предыдущем или базисном периоде.

Лекция № 3. Методы анализа связи между ценой и факторными признаками.

3.1. Методы определения плотности связи.

3.2. Способы проверки значимости связи.

3.3. Методы определения формы и характера связи. Точечные и интервальные оценки.

3.1. Методы определения плотности связи.

Необходимое представление о наличии и направлении связи между ценой и факторным признаком можно получить с помощью корреляционного анализа, который является способом исследования зависимости между случайными величинами и с помощью которого измеряется теснота и существенность связи между ними.

В общем, корреляция – это такая зависимость двух величин, когда изменение одной величины приводит к систематическому изменению другой. При этом эти изменения не обязательно являются следствием причинной и функциональной связи, а также того, что они не являются следствием неучтенного фактора. Корреляция свидетельствует о том, что величины определенным образом связанные между собой.

Математической мерой корреляции служат корреляционное отношение и коэффициент корреляции, указывающее на степень тесноты связи между величинами, например, между тем или иными характеристиками объектов и их ценами.

Корреляционное отношение показывает, насколько существенной является вариация цены как результативного признака, обусловленная действием определенного факторного признака, по сравнению с его общей вариацией.

3.2. Способы проверки значимости связи.

Проверить существенность связи можно несколькими способами, среди которых наиболее распространенными является критерий Фишера (или F -критерий) и критерий Стьюдента (или t-критерий).

Техника их использования аналогична использованию многих других критериев математической статистики: фактическое значение критерия, рассчитанное по реальным данным, сравнивается с критическим (табличным), которые зависят от числа степеней свободы и уровня существенности α .

Критерий Фишера является параметрическим критерием и используется для сравнения дисперсий двух вариационных рядов.

Фактическое эмпирическое значение F-критерия вычисляется по формуле:

$$F = \frac{n^2}{1 - \mu} + \frac{k_2}{k_1}$$

Где μ корреляционное отношение;

k_1, k_2 степени свободы: $k_1 = m - 1$, $k_2 = n - m$

n - количество единиц совокупности

m - количество групп.

3.3. Методы определения формы и характера связи. Точечные и интервальные оценки.

Форму и характер связи между ценой и факторными признаками определяют с помощью регрессионного анализа, результатом которого является уравнение или формула – *статистическая модель оценивания*, - отражающая влияние факторных признаков на цену объекта недвижимого имущества. Причем в качестве факторных признаков могут выступать не только характеристики объекта, но и характеристики условия проведения сделки относительно этого объекта.

По количеству факторных признаков статистические модели оценивания делятся на модели парной и множественной регрессии. Когда рассматривается влияние каждого факторного признака в отдельности, такую модель называют парной регрессией, когда признаков больше, чем один множественной регрессией.

По форме связи, независимо от количества факторных признаков, модели могут принадлежать к линейной или нелинейной регрессии, отражая при этом, прямой или обратный характер связи. Поэтому при каждом конкретном исследовании связи необходимо классифицировать регрессию по всем трем критериям: по количеству факторных признаков; по форме и характеру связи.

Простейшим видом регрессионных моделей является модель парной линейной регрессии, где уравнение характеризует тенденцию изменения результативного признака y_i , обусловленную влиянием фактора x_i , с учетом возможных отклонений под воздействием не учтенных и случайных факторов:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 x_i + \varepsilon$$

Где β_0 и β_1 – параметры уравнения регрессии; ε – величина, учитывающая суммарный эффект влияния все иных (кроме x факторов).

Точечная и интервальная оценки.

Основным применением модели парной регрессии является оценка вероятной суммы сделки (значение результативного признака) при определенном значении факторного признака. При этом оценка может быть проведена как в отношении объектов, для которых фактическая сумма сделки известна, так и в отношении объектов для которых необходимо определить возможную сумму сделки. В любом случае, следует различать точечную и интервальную оценку.

В первом случае оценка – это конкретное число, во втором – интервал, в котором истинное значение результата находится с заданной вероятностью.

Лекция 4. Виды стоимости, определяемые при оценке. Принципы оценки недвижимости.

4.1. Рыночная стоимость.

4.2. Виды стоимости отличные от рыночной стоимости.

4.3. Принципы оценки недвижимости, их классификация.

4.1. Рыночная стоимость.

Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рыночную стоимость следует понимать как стоимость имущества, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

Рыночная стоимость может соответствовать и не соответствовать понятию справедливой стоимости, которая используется в бухгалтерском учете. В тех случаях, когда отсутствует свидетельство рыночной стоимости в силу специализированного характера имущества и в силу того, что это имущество продается как часть действующего предприятия, справедливая стоимость выражается остаточной стоимостью замещения.

4.2. Виды стоимости отличные от рыночной стоимости.

Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости, основаны на альтернативных (нерыночных) базах оценки, которые могут выражать либо нерыночный взгляд на полезность объекта, либо необычные и нерыночные условия сделки. Выбор нерыночного вида стоимости обосновывается в отчете об оценке имущества.

Потребительная стоимость - стоимость конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования. Она является безотносительной к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи на рынке.

Специальная стоимость - термин, относящийся к элементу стоимости объекта сверх его рыночной стоимости. Она представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать, скорее для определенного, потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т.е. речь идет о покупателе, имеющем особый интерес. Специальная стоимость может приписываться объекту имущества в связи с его уникальным местоположением, временной ситуацией при исключительных рыночных условиях или с надбавкой, которую готов заплатить покупатель, имеющий особый интерес. Специальная стоимость должна быть указана в отчете отдельно от рыночной стоимости.

Инвестиционная стоимость - стоимость, определенная с учетом конкретных условий, требований и цели инвестирования, интересов инвестора и инвестиционного проекта.

Это субъективное понятие соотносит конкретный объект имущества с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющими определенные цели и (или) критерии в отношении инвестирования.

Ликвидационная стоимость или стоимость при вынужденной продаже - денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи имущества в сроки, недостаточные для проведения должного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости.

Стоимость имущества для целей страхования - стоимость замещения или воссоздания имущества с учетом износа, который имел место на момент заключения страхового договора.

Страховая стоимость - стоимость имущества, предусматриваемая положениями страхового договора или полиса. Представляет собой денежную сумму, которая относится к части имущества, подверженной подобному риску, чтобы обезопасить владельца в случае ее утраты.

В зависимости от цели оценки стоимость для целей страхования может соответствовать:

- затратам, необходимым для замены, ремонта или перестройки (без расширения) застрахованного имущества, чтобы привести его практически в такое же, но не лучшее состояние, чем то, в котором оно находилось будучи новым или на момент заключения договора;

- затратам, необходимым для замены, ремонта или перестройки (без расширения) застрахованного имущества, чтобы привести его практически в такое же, но не лучшее состояние, чем то, в котором оно находилось на момент нанесения ущерба, принимая во внимание его возраст, состояние и оставшийся срок полезного использования.

Утилизационная стоимость - стоимость, которую можно получить за объект оценки, исчерпавший полезность относительно своих первоначальных функций.

Утилизационная стоимость рассматривается как совокупность материалов, из которых изготовлен объект оценки для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования. Эта стоимость может выражаться как валовая или чистая (за вычетом затрат на реализацию).

Стоимость замещения - определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) другого объекта, равного по полезности оцениваемому объекту.

Остаточная стоимость замещения - затраты, исчисленные в текущих ценах на замещение объекта основными средствами аналогичным новым объектом, за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

Стоимость воссоздания - определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки, с использованием того же проекта и аналогичных материалов.

Восстановительная стоимость - затраты, которые необходимы для замещения, текущего или капитального ремонта застрахованного объекта имущества с тем, чтобы привести его практически в такое же, но не лучшее состояние, чем то, в котором он находился будучи новым.

Залоговая стоимость имущества - стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

Оценочная стоимость (стоимость для целей налогообложения) - стоимость, рассчитываемая на основе определений, которые содержатся в соответствующих нормативных правовых актах, относящихся к налогообложению имущества.

В случаях, предусмотренных Налоговым кодексом Кыргызской Республики, определяется рыночная стоимость как база оценки для целей налогообложения.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, а также международными стандартами оценки.

4.3. Принципы оценки недвижимости, их классификация.

Принципы оценки можно сгруппировать по следующим 4 категориям:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
2. Принципы, связанные с землей, размещенными на ней зданиями и сооружениями.
3. Принципы, связанные с рыночной средой.
4. Принцип наиболее эффективного использования.

Все эти принципы взаимосвязаны. При анализе объекта оценки одновременно могут задействованы сразу несколько принципов. Однако следует отметить, что они применимы далеко не к каждой проблеме, возникающей в процессе оценки. Люди часто поступают, не руководствуясь разумными доводами. Одному принципу может быть придано наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией или заинтересованным лицом. Функционирование рынков недвижимости может быть несовершенным, реализации принципа может помешать вмешательство государственных органов. По этим причинам упомянутые принципы лишь отражают тенденцию экономического поведения людей, а не гарантируют такое поведение.

Лекция № 5. Статистические модели оценивания недвижимости.

5.1. Процедура построения оценочных моделей.

5.2. Спецификация оценочных моделей

5.3. Калибровка оценочных моделей

5.4. Тестирование оценочных моделей.

5.1. Процедура построения оценочных моделей.

Научной основой для построения геоденистических моделей служит экономическая теория характеристик. Геоденистические модели рассматривают стоимость недвижимого имущества как результирующий признак влияния определенных факторных признаков:

$$V_i = f(x_i, \beta_i)$$

Где V_i – результативный (оцениваемый признак)

X_{ij} – j -й факторный признак;

V_i – показатель соответствия или вклада i -го факторного признака в стоимость.

Фактически оценочная модель построена на статистических данных функцией связи между результативными признаками и факторными признаками, характеризующих объект относительно которого эта сделка заключена, а также случайной величиной которая позволяет учесть суммарный эффект влияния всех неучтенных факторов:

$$P_i = V_i + \varepsilon_i$$

Построение оценочных моделей предполагает соблюдение определенной процедуры, включающей несколько обязательных этапов:

1. Спецификация модели. На этом этапе определяют перечень признаков объектов недвижимого имущества, влияющих на цены купли-продажи или аренды и анализируют характер связи цен с этими признаками, т.е. решают вопрос: являются ли зависимость линейной или носит более сложный характер.

2. Калибровка модели. На этом этапе находят оценки параметров регрессионной модели с целью определения влияния отдельных признаков имущества на уровень цены.

3. Тестирование модели. На этом этапе осуществляют проверку качества и надежности построенной модели. Если результаты проверки не удовлетворяют установленным критериям, то снова возвращаются к спецификации модели.

5.2. Спецификация оценочных моделей.

Спецификация модели это процесс подбора математического выражения для стоимости недвижимости как функции, зависящей от множества признаков, влияющих на стоимость. При спецификации модели оценщик должен решить, какие признаки использовать и каким образом они связаны между собой.

5.3. Калибровка оценочных моделей.

Калибровка – это процесс определения значений параметров модели, которыми измеряется непосредственное влияние конкретных факторных признаков на рыночную стоимость. Калибровка модели, как правило, осуществляют на основе множественного регрессионного анализа. Последний обеспечивает оценку не только взаимосвязей между результативным признаком несколькими факторными признаками, но и параметров выборок для тех факторных признаков, которые используют совместно для расчета значения стоимости в оценочной модели.

5.4. Тестирование оценочных моделей.

Тестирование модели – это процесс проверки статистического и содержательного качества модели в целом и существенности каждого полученного коэффициента.

Очевидно, что качество модели будет определяться тем, насколько вычисленные по ней значения стоимости будут соответствовать фактическим ценам. Поэтому тестирование часто называют анализом относительных показателей стоимости.

Лекция 6. Затратный подход к оценке недвижимости

Затратный подход основан на предположении, что приемлемой основой для определения стоимости имущества являются затраты на воссоздание (или замещение) земельных улучшений (с учетом совокупного износа) и на приобретение земельного участка. При определении стоимости воссоздания (замещения) недвижимого имущества должны быть учтены все прямые и косвенные затраты.

В общем случае стоимость недвижимого имущества, определяемая затратным подходом, должна содержать две составляющие:

- стоимость земельного участка;
- стоимость воссоздания (замещения) улучшений.

Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом предусматривает:

- расчет стоимости земельного участка при его существующем и/или наиболее эффективном использовании;
- расчет стоимости воссоздания (или замещения) улучшений;
- расчет величины совокупного износа улучшений;
- расчет стоимости недвижимого имущества (как суммы стоимости земельного участка и стоимости улучшений).

Расчет стоимости земельного участка выполняется стандартными подходами (сравнительный и доходный). Затратный подход не имеет самостоятельного значения для оценки земли.

Расчет стоимости воссоздания (или замещения) улучшений может быть основан на использовании:

- укрупненных показателей стоимости;
- сметных расчетов затрат по воссозданию (или замещению) улучшений;
- сведений о ценах на услуги по возведению аналогичных объектов;
- сведений о сделках с аналогичными объектами и прочей рыночной информации.

Для выполнения расчетов воссоздания (или замещения) улучшений не требуется разработка проектно-сметной документации, соответствующей уровню, необходимому для выполнения строительно-монтажных работ.

Совокупный износ в оценке недвижимого имущества рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости улучшений, безотносительно к ретроспективным затратам, и определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине. При определении величины совокупного износа должно быть учтено влияние факторов окружающей среды.

Определение стоимости замещения улучшений целесообразно в случаях:

- изменения современных нормативных требований (например: требования по величине удельных площадей, высоте, параметрам внутренней среды и т.д.);

- значительного изменения конструктивного исполнения и/или применяемых материалов.

Оценка специализированного недвижимого имущества, а также недвижимого имущества с ограниченным рынком в условиях отсутствия рыночных доказательств должна основываться на определении для улучшений стоимости замещения, а также учитывать особые условия проведения сделки. При этом земельный участок условно рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Дополнительное обесценение, связанное с использованием земли, определяется как разница между рыночными стоимостями участка при его наиболее эффективном использовании со стоимостью при существующем использовании.

Лекция 7. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Сравнительный подход основан на сравнении характеристик и свойств подобных объектов и основывается на принципе замещения: рациональный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость такого же по потребительным свойствам объекта (недвижимого имущества) на рынке.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках и ценах предложения подобных объектов.

Общий порядок определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом предусматривает:

- сбор и анализ рыночной информации, выявление подобных объектов;
- определение характеристик и элементов сравнения;
- расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества путем внесения поправок (корректировок) в стоимости подобных объектов.

Сбор рыночной информации должен основываться на удовлетворении требования соответствия (максимального сходства) оцениваемого и подобных объектов по основным условиям сделок, физическим, техническим и прочим характеристикам (параметрам) и элементам, которые оказывают существенное влияние на формирование и изменение цен недвижимого имущества.

К основным элементам и характеристикам, подлежащим обязательному учету (сравнению), относят:

- состав передаваемых прав;
- условия проведения и финансирования сделок;
- время (дату) проведения сделок;
- месторасположение;
- физические и технические характеристики;
- экономические показатели;
- характер использования;
- а также компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Вносимые поправки (корректировки) могут быть в абсолютной и относительной (в процентах, долях) величине.

Для оценки одного и того же объекта одновременно может быть проведено сравнение по нескольким характеристикам и показателям.

Окончательное решение о величине стоимости оцениваемого недвижимого имущества, определенной сравнительным подходом, принимается на основании анализа полученных скорректированных цен сделок (или предложений) на подобные объекты.

В отдельных случаях при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости сравнительным подходом допускается применять методы математической статистики.

Лекция 8. Доходный подход к оценке недвижимости

Доходный подход основывается на принципе ожидания и рассматривает стоимость как дисконтированную (приведенную к текущему моменту) величину ожидаемых в будущем доходов (выгодах) от эксплуатации оцениваемого недвижимого имущества.

Источником ожидаемых будущих доходов, генерируемых объектом недвижимости, могут быть:

- доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности;
- доходы от реверсии (продажи недвижимого имущества).

Общий порядок определения стоимости доходным подходом предусматривает:

- анализ сведений о доходах и расходах за предшествующий период, присущих оцениваемому недвижимому имуществу, и выявление тенденций его развития;
- исследование рынка и анализ рыночной информации по сделкам и эксплуатации подобных объектов с целью сопоставления и использования полученных результатов при прогнозировании будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;
- расчет ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;
- дисконтирование (капитализация) ожидаемых будущих доходов (денежных потоков) в текущую стоимость недвижимого имущества.

Ожидаемые в будущем доходы прогнозируются оценщиком на основании анализа рыночной информации по динамике цен, арендных ставок, уровню эксплуатационных расходов подобных объектов, а также рыночных ставок доходности альтернативных инвестиций (сопоставимых по уровню риска), в ретроспективном периоде. При этом необходимо учесть потерю полезных свойств (снижения стоимости) за счет роста совокупного износа оцениваемого недвижимого имущества за прогнозируемый (ожидаемый) период владения.

Доход от операционной (эксплуатационной) деятельности учитывается в расчетах как текущая стоимость прогнозируемого (ожидаемого) в будущем чистого годового операционного дохода (или денежного потока), определяемого разницей между ожидаемыми действительными валовым доходом и расходами, связанного с эксплуатацией объекта (оказанием услуг). Доходы и расходы, связанные с ведением бизнеса собственника или арендатора при оценке недвижимости не включаются в расчет.

Доход от реверсии определяется как текущая стоимость ожидаемой в будущем (на конец прогнозного периода) продажи оцениваемого недвижимого имущества.

Дисконтирование чистого годового операционного дохода (и/или денежного потока) предполагает пересчет его каждой будущей величины (в течение срока прогнозного

периода) в настоящую стоимость по норме доходности (отдачи), соответствующей риску инвестиций в недвижимое имущество

Частным случаем дисконтирования является прямая капитализация чистого годового операционного дохода (и/или денежного потока), при которой денежные поступления (или выбытия) представляют не ограниченные во времени равновеликие платежи.

Величина ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов должна соответствовать требуемой норме доходности на инвестированный в оцениваемое недвижимое имущество капитал с учетом рисков.

Требуемая норма доходности рассчитывается на основе анализа рыночной информации о доходности альтернативных вложений, экспертной оценки рисков инвестирования и др. (в зависимости от наличия исходной информации, особенностей объекта и целей проведения оценки). В отдельных случаях требуемая норма доходности может быть обусловлена заданием на оценку.

В зависимости от особенностей объекта и рыночных условий нормой доходности может быть предусмотрен прямолинейный возврат капитала, либо возврат капитала с учетом сложного процента.

Лекция 9. Отчет об оценке недвижимости

Полный отчет об оценке должен быть сброшюрован и содержать обязательную следующую информацию:

1. Оглавление.
2. Наименование объекта оценки.
3. Местонахождение объекта оценки и адрес.
4. Указание основания проведения оценки.
5. Указание даты оценки и периода проведения работ по оценке.
6. Указание формы представляемого отчета.
7. Наименования заказчика и собственника объекта оценки.
8. Наименование исполнителя работ по оценке.
9. Указание цели и предполагаемого использования оценки.
10. Идентификацию оцениваемого имущества и оцениваемых имущественных интересов.
11. Указание и обоснование вида определяемой стоимости.
12. Основные условия, ограничения и допущения.
13. Ссылку на используемые нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность.
14. Обоснование использованных подходов и методов оценки.
15. Общие сведения об объекте оценки, включающие описание объекта оценки и основные результаты его осмотра.
16. Анализ полученной информации об объекте оценки, включающий обзор и анализ рыночной информации.
17. Анализ финансового состояния (при оценке имущественного комплекса).
18. Результаты расчетов и принятые обобщения.
19. Согласование полученных результатов оценки.
20. Выводы и/или заключения о стоимости объекта оценки, в которых приводится обоснование принимаемого окончательного решения.
21. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
22. Приложения к отчету (рекомендуемая информация):

- 1) Задание на оценку (если есть, см. п.3.5).
- 2) Сведения о профессиональном образовании оценщика.
- 3) Используемая в отчете терминология.
- 4) Копии основных документов, представленных Заказчиком.
- 5) Копии основных используемых документов и сведения об источниках информации.
- 6) Список использованной литературы.
- 7) Прочее.

РЕЦЕНЗИЯ

на учебно-методический комплекс по дисциплине «Оценка недвижимости» программы бакалавр «Оценка и управление собственностью» направления «Экономика», разработанный ст. преподавателем кафедры «Экономика и кадастры» ИИП КГУСТА, Жумаш кызы А.

Учебно-методический комплекс, представленный для рецензирования предназначен для преподавания дисциплины студентам очной формы обучения программы бакалавр «Оценка и управление собственностью» по направлению 620008 «Экономика»

Учебно-методический комплекс составлен с учетом Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению 620008 «Экономика».

Представленный учебно-методический комплекс дисциплины «Оценка недвижимости» содержателен, имеет практическую направленность, включает достаточное количество разнообразных элементов, направленных на развитие научно-исследовательской деятельности студента.

Материалы УМК дисциплины «Оценка недвижимости» разработаны в строгом соответствии с разделами рабочей программы. Следует отметить упорядоченный, модульный подход к изучаемым разделам дисциплины.

Количество кредитов по дисциплине соответствует нормам Государственного образовательного стандарта по данному направлению.

В Фонде оценочных средств дисциплины заложены методы, позволяющие всесторонне оценить результаты обучения студента бакалавра.

В рамках самостоятельной работы в материалах учебно-методического комплекса предусмотрены текущая и опережающая СРС и расчетно-графическая работа. Данные виды работ способствуют развитию практических, умственных способностей и навыков аналитического мышления студента бакалавра.

Перечень рекомендуемой основной и дополнительной литературы включает источники 2004-2017 гг., ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Имеются ссылки на сайты и базы данных.

Содержание учебно-методического комплекса направлено на достижение как целей и результатов обучения дисциплины «Оценка недвижимости», так и целей и результатов обучения образовательной программы бакалавра «Оценка и управление собственностью».

Рецензент

Директор ОсОО «Азия Оценка» Богубаева Н.И.

**Методические указания составлены для выполнения курсовой работы по
дисциплине «Оценка недвижимости»**

Введение

Оценка недвижимости – это особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время необходимый момент при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли-продажи, сдачи в аренду и завершая принятием решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости в уставной капитал, о выкупе государством объектов недвижимости и т.д. /7, с. 9/.

Оценка – сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка.

Цель курсовой работы - научить студентов рассчитывать стоимость объекта недвижимости

Задача курсовой работы- помочь студентам овладеть практическими навыками:

- 1) техники расчета стоимости объекта недвижимости с использованием стандартных подходов;
- 2) составления стандартного отчета по оценке.

Выбор объекта для курсового проектирования

Кафедра рекомендует студенту в качестве объекта курсового проекта взять объект недвижимости, стоимость возведения которого он оценил в курсовой работе по курсу “Ценообразование”.

Студент может поменять объект, который следует утвердить на кафедре.

Студент обязан выбрать объект недвижимости в течение первых двух недель семестра. По истечении сроков студенту утверждают произвольный объект недвижимости.

Выполнение курсовой работы по одному объекту несколькими студентами сразу в один год не разрешается. В таких случаях студенту предлагается сменить объект.

Подбор и изучение литературы

Глубокое изучение литературных источников по курсу “Оценка недвижимости” является одним из важнейших условий успешного выполнения курсовой работы. Основные литературные источники по курсу “Оценка недвижимости” приведены в программе учебной дисциплины, планах семинарских занятий. Для написания курсовой работы этих источников достаточно.

Изучение литературных источников рекомендуется начинать с Национальных стандартов по оценке, утвержденных постановлением Правительства № 593 15 ноября 2016 г., Временных правил деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, утвержденных постановлением Правительства № 537 от 21 августа 2003 г., законов республики, указов и докладов Президента и видных деятелей страны по вопросам оценочной деятельности в целом.

Необходимо также тщательно знакомиться с материалами статистических органов, в которых содержатся наиболее важные и относительно более достоверные сведения о развитии экономики и социальных перемен в обществе.

Немало ценного по теме курсовой работы может оказаться в специальных журналах, которые следует просмотреть не менее чем за два – три последних года.

При подборе литературы следует учитывать год издания, отдавая предпочтение, как правило, изданиям последних лет.

При изучении литературных источников рекомендуется особенно тщательно просмотреть, как в них увязаны таблицы с текстом (комментарии к таблицам). Наиболее понравившиеся (подходящие к вашей теме) таблицы, формулы, схемы, приемы анализа, показатели можно использовать для описания, изучения собственного фактического материала.

Составление плана курсовой работы

После ознакомления с основными литературными источниками по объекту исследования и тщательного изучения перечня рассматриваемых в курсовой работе вопросов следует приступить к составлению плана курсовой работы. Курсовая работа должна быть выполнена в форме отчета об оценке недвижимости. Хотя объем отчета об оценке недвижимости может значительно различаться в зависимости от размера, сложности оцениваемого объекта, структура отчета не зависит от целей оценки и единообразна. Основные разделы отчета выглядят следующим образом:

1. Наименование объекта оценки.
2. Местонахождение объекта оценки и адрес.

3. Основание для проведения оценки.
4. Дата оценки и период проведения работ по оценке.
5. Форма представляемого отчета.
6. Наименования заказчика и собственника объекта оценки.
7. Наименование исполнителя работ по оценке.
8. Цель оценки.
9. Идентификация оцениваемого имущества и оцениваемых имущественных интересов.
10. Вид определяемой стоимости, ее обоснование.
11. Основные условия, ограничения и допущения.
12. Используемые нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность.
13. Обоснование использованных подходов и методов оценки.
14. Общие сведения об объекте оценки, включающие описание объекта оценки и основные результаты его осмотра.
15. Анализ полученной информации об объекте оценки, включающий обзор и анализ рыночной информации.
16. Определение стоимости объекта оценки.
17. Выводы и / или заключения о стоимости объекта оценки, в которых приводится обоснование принимаемого окончательного решения.
18. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
19. Приложения к отчету (рекомендуемая информация) /8, с. 62/.

1. НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном пункте необходимо обозначить вид объекта недвижимости, например: многоквартирный жилой дом.

2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АДРЕС

Указывается город, улица, номер недвижимости, подлежащей оценке.

3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является задание на курсовое проектирование. Задание и бланк задания выдает кафедра.

4. ДАТА ОЦЕНКИ И ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

Датой оценки является дата осмотра объекта оценки, а периодом работ по оценке – период с момента получения задания до даты защиты курсовой работы.

5. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЯЕМОГО ОТЧЕТА

При выполнении курсовой работы по данной дисциплине применяется полная форма отчета.

6. НАИМЕНОВАНИЯ ЗАКАЗЧИКА И СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование заказчика - кафедра «Оценка, Менеджмент и Туризм», а в наименовании собственника студент должен указать Ф.И.О. человека, на которого зарегистрирован объект собственности.

7. НАИМЕНОВАНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

Указывается Ф.И.О. студента, название группы.

8. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью курсовой работы является **принятие управленческих решений**.

9. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА И ОЦЕНИВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ

Идентификация объекта оценки – установление (очерчивание) имущества, подлежащего оценке, и имущественных прав, которые необходимо оценить, а также их соответствие между собой. /8, с. 10/.

Идентификация оцениваемого имущества и оцениваемых имущественных интересов включает в себя:

- описание оцениваемых прав – полное право собственности;
- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на здания и сооружения; на земельный участок – технический паспорт.

10. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ЕЕ ОБОСНОВАНИЕ

Вид стоимости определяется целью оценки. В курсовой работе целью оценки является **принятие управленческих решений**, следовательно студент определяет рыночную стоимость.

Вышеперечисленные пункты, начиная с 1 по 10, сводят в таблицу (табл. 1).

Пример:

Таблица 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Индивидуальный жилой дом
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АДРЕС	г. Бишкек, ул. Советская, № 16
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Задание на курсовое проектирование
ДАТА ОЦЕНКИ ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ	20.11.15 15.09.15 – 18.12.15
ФОРМА ПРЕДСТАВЛЯЕМОГО ОТЧЕТА	полная
НАИМЕНОВАНИЕ ЗАКАЗЧИКА	Кафедра “ОМиТ”
НАИМЕНОВАНИЕ СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Иванов Петр Петрович
НАИМЕНОВАНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ	Студент группы ОУС – 1 – 13 Алексеев М.В.
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Принятие управленческих решений
ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	Описание оцениваемых прав – полное право собственности
ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ	Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на здания и сооружения; на земельный участок – технический паспорт
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ЕЕ ОБОСНОВАНИЕ	Вид стоимости определяется целью оценки. В курсовой работе целью оценки является принятие управленческих решений, следовательно определяется <i>рыночная стоимость</i> .

11. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

Условия, ограничения и допущения являются стандартными для любого отчета:

1. Специалист, выполнивший оценку объекта, имеет необходимое профессиональное образование в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

6. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

12. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

- Стандарты оценки имущества, утвержденные постановлением Правительства КР № 593 от 15.11.16г;
- Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в КР, утвержденные постановлением Правительства КР № 537 от 21 августа 2003 года.

13. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

При оценке недвижимого имущества используются следующие подходы: затратный, сравнительный и доходный. В общем случае при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность применения какого-либо из подходов должна быть обоснована /8, с. 49/.

14. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЕГО ОСМОТРА

В силу того, что ВСН (Ведомственные строительные нормы) для Кыргызской Республики не разработаны, техническое обследование недвижимости осуществляется в соответствии с требованиями ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий», внесенными Минжилкомхозом РСФСР и утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446 (далее ВСН 53-86). Цель обследования недвижимости - определение износа и оценка технического состояния объекта.

Обследование здания состоит из следующих этапов:

1. Описание основных характеристик недвижимости.
2. Определение технико-экономических показателей недвижимости.
3. Описание основных конструктивных элементов.
4. Визуальный осмотр объекта.
5. Составление дефектной ведомости.
6. Оценка физического износа.
7. Разработка рекомендаций и мероприятий по устранению выявленных дефектов.
8. Расчет стоимости ремонта.
9. Составление заключения о техническом состоянии /6, с. 85/.

1. Основные характеристики недвижимости

Основные характеристики обследуемой земли и здания, которые подлежат описанию, приводятся в табл. 2.

Таблица 2

Основные характеристики обследуемой земли и здания

Характеристика участка земли	
Местоположение	
Целевое назначение	
Градостроительная зона и соответствие зонированию	
Зонирование	
Общая площадь участка, м.кв.	
Форма участка	
Наличие коммунальных услуг	
Рельеф и почвы	
Характеристика объекта оценки	
Год постройки	
Площадь здания общая, м.кв.	
Количество этажей	
Класс капитальности	
Фактический возраст здания, лет	

2. Техничко-экономические показатели здания заносятся в табл. 3.

Таблица 3

Техничко-экономические показатели

№ по порядку	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	Площадь застройки	м ²	
2	Объем здания	м ³	
3	Общая площадь участка	м ²	
4	Незастроенная часть	м ²	

3. Основные конструктивные элементы.

Перечень основных конструктивных элементов здания и имеющихся коммуникаций приведен в табл. 4. Из этой таблицы вам следует выбрать конструктивные элементы, соответствующие обследуемому зданию.

Таблица 4

Основные конструктивные элементы здания

Фундаменты	<ul style="list-style-type: none"> – столбчатые деревянные с забиркой; – столбчатые каменные с кирпичным цоколем; – ленточные каменные; – ленточные крупноблочные; – свайные столбчатые каменные, бетонные и железобетонные
Стены	<ul style="list-style-type: none"> – деревянные, сборно-щитовые; – деревянные каркасные; – рубленые из бревен и брусчатые; – деревянные рубленые, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом; – кирпичные; – кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками; – из мелких блоков, искусственных и естественных камней; – из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей; – из слоистых железобетонных панелей;

	–из несущих панелей
Колонны	– стойки деревянные; – столбы кирпичные; – колонны железобетонные (сборные и монолитные)
Перекрытия	– деревянные неоштукатуренные; – деревянные оштукатуренные; – из кирпичных сводов по стальным балкам; – из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей; – из сборного железобетонного настила; – из сборных и монолитных сплошных плит; – монолитные и сборные железобетонные балки покрытий и перекрытий
Перегородки	– несущие панельного типа; – кирпичные; – деревянные неоштукатуренные; – деревянные оштукатуренные; – гипсобетонные и шлакобетонные; – фибролитовые
Лестницы	– деревянные со стальным косоуром; – по стальным косоуром; – железобетонные
Лоджии, балконы козырьки	– сборные железобетонные детали лоджий; – балконы, козырьки
Крыши	– деревянные; – железобетонные сборные (чердачные); – совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей;
Полы	– цементно-песчаные, бетонные, мозаичные; – из керамических плиток; – паркетные; – дощатые; – из древесностружечных (древесноволокнистых) плит;

	<ul style="list-style-type: none"> – из рулонных материалов; – из синтетических плиток
Окна	<ul style="list-style-type: none"> – блоки деревянные; – блоки металлические
Двери	<ul style="list-style-type: none"> – деревянные; – металлические
Кровля	<ul style="list-style-type: none"> – рулонные; – мастичные; – стальные; – из асбестоцементных листов; – черепичные; – драночные; – тесовые
Отделка	<ul style="list-style-type: none"> – окраска водными составами; – масляная; – оклейка обоями; – облицовка керамическими плитками; – штукатурка; – чистая обшивка рубленых стен
Инженерные коммуникации	
Телефонизация	Мобильная /АТС
Водоснабжение	
Отопление	Центральное / индивидуальное
Канализация	центральная / септик
Газоснабжение	+/-
Электроснабжение	

4. Визуальный осмотр объекта

Визуальным осмотром определяют качество изготовления, монтажа и характеристики конструкций и сооружений без применения специальных приборов, кроме простейших для производства измерений и обнаружения дефектов. Осмотром выявляют дефекты и повреждения (трещины, раковины, крупные поры) обследуемых конструкций, отклонения их размеров от проектных, качество сопряжений, состояние и деформации конструкций, характеристики материалов, наличие коррозии и др.

Работы, выполняемые при визуальном осмотре объекта:

- выявление трещин в стенах технического подвала. Трещины выявляют путем визуального осмотра цоколя здания по всему его периметру и осмотра стен технического подвала изнутри;
- выявление дефектов оснований и фундаментов. Выявляют наличие и направления развития трещин, определяется ширина и глубина их развития, наличие расслоений, разрушение поверхности фундаментов и т.п.;
- выявление дефектов стен. При визуальном осмотре конструкций определяют конструктивную схему стен и вид материалов, тип кладки, толщину швов для кирпичных и блочных стен; для панельных стен - тип панелей, наличие и состояние закладных деталей; состояние участков опирания ферм, прогонов, балок плит на стены; состояние защитных покрытий, наличие дефектных участков, трещин отклонений от вертикали, а также разрушение защитного слоя, обрамлений оконных и дверных проемов, а также состояние защитных устройств, водоотводящих устройств крыш (желобов, труб, карнизных свесов), подоконных сливов и т.д.;
- выявление трещин в перекрытиях. По внешнему виду определяют их характер (от нагрузки, усадочные и т.п.) и направление (вдоль или поперек пролета, по ребрам или вблизи них);
- осмотр крыш и кровель со стороны кровли и со стороны помещения. При этом определяют:
 - ❖ конструктивные схемы покрытий карнизных узлов и закладных деталей креплений;
 - ❖ состояние нижней поверхности покрытия, наличие коррозии бетона и арматуры, состояние узлов опирания плит покрытия на несущие элементы;
 - ❖ состояние осадочных и температурных швов;
 - ❖ состояние защитных покрытий;
 - ❖ толщину элементов покрытия и кровли;
 - ❖ наличие дефектных участков, потеков, пыли, их распространение и причины появления;
 - ❖ изучаются условия эксплуатации покрытия, состояние систем водоотвода, размеры пылевых и снеговых отложений, застойные зоны /6, с. 179/.

5. Дефектная ведомость

Дефект элемента здания - неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.

В результате визуального освидетельствования объектов оценки выявляются дефекты строительных элементов. Данные по характеристикам износов конструкций и элементов заносятся в табл. 5. При оценке физического износа конструкций, элементов и систем, не указанных в ВСН-53-86, следует пользоваться данными наиболее близких аналогов (табл. 1 – 71 ВСН-53-86) /2, с. 8/.

Студенту следует сфотографировать дефекты и разместить в табл. 6.


Таблица 5

Дефектная ведомость

	Конструктивное решение	Фактическое состояние	Количественная оценка	Физич. износ, %
1. Фундаменты				
2. Стены				
3. Колонны				
4. Перекрытия				
5. Перегородки				
6. Лестницы				
7. Лоджии, балконы, козырьки				
8. Крыши				
9. Полы				
10. Окна				
11. Двери				
12. Кровля				
13. Отделка				
14. Таблицы физического износа внутренних систем инженерного оборудования				

Например: В данной ведомости рассмотрены кирпичные стены здания по адресу ул.Чуй, 219.

Таблица 6

	Конструктивное решение	Фактическое состояние	Количественная оценка	Физич. износ, %
2. Стены				
2	Стены кирпичные	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 длины деформируемого участка	41-50
				

6. Оценивается физический износ

В оценке недвижимости износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости, безотносительно к ретроспективным затратам и определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине.

Накопленный износ включает **физический, функциональный и внешний износ.**

Физический износ — это в экономическом смысле потеря стоимости объекта в результате всех видов физических повреждений конструкций здания, его оборудования и отделки.

Функциональный износ -это потеря стоимости объекта, вызванная снижением функциональной полезности объекта.

Внешний износ - это потеря рыночной стоимости объекта, происходящая от действия всех причин, внешних по отношению к объекту, то есть от причин, которые нельзя отнести ни к физическому, ни к функциональному износу.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения

конструкции, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости /6, с. 72/.

Исходя из данных технического обследования здания, приведенных в дефектной ведомости, определяется физического износа здания (табл. 7).

Данные удельных весов конструкций следует взять из сборника УПВС (Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости). В данном сборнике выбирается соответствующий раздел по функциональному назначению и характеристики здания. Износ элементов определяется в соответствии с ВСН 53-86.

Таблица 7

Определения величины физического износа строительных конструкций

№ п/п	Вид конструкций	Удельный вес конструкции	Износ, в %	Произведение удельного веса на износ деленное на 100 %
1	2	3	4	5
1.	Фундаменты			
2.	Стены, перегородки,			
3.	Перекрытие			
4.	Кровля			
5.	Полы			
6.	Проемы			
7.	Отделочные работы			
8.	Инженерное обеспечение			
9.	Прочие работы			
Итого:				

Суммируя по всем видам конструкций произведение удельного веса на износ, деленное на 100 % определяем величину физического износа всего здания.

7. Рекомендации и мероприятия по устранению выявленных дефектов

После определения величины физического износа строительных конструкций студент разрабатывает рекомендации и мероприятия по устранению выявленных дефектов в соответствии с ВСН 53-86 (табл. 1-71) и заносит их в табл. 8.

Таблица 8

Рекомендации и мероприятия по устранению выявленных в процессе технического обследования дефектов

№ п/п	Конструктивное решение	Фактическое состояние	Мероприятия по устранению выявленных дефектов
1	Фундаменты		
2	Стены		
3	Колонны		
4	Перекрытия		
5	Перегородки		
6	Лестницы		
7	Балконы, лоджии, козырьки		
8	Двери		
9	Крыши		
10	Полы		
11	Окна		
12	Двери		
13	Кровля		
14	Отделка		

8. Стоимость ремонта

Студент должен рассчитать стоимость устранения дефектов (составляется смета), с целью увеличения срока службы данного объекта (табл. 9)

Таблица 9

№ п/п	Наименование затрат и виды работ	Единица измерения	Кол- во	Цена за единицу	Сумма	Примечание
1	2	3	4	5	6	7

Например: Смета на производство отделочных работ и затрат

Таблица 10

№ п/п	Наименование затрат и виды работ	Единица измерен.	Кол- во	Цена за единицу	Сумма	Примечание
1	Штукатурные работы:					
	снаружи	кв.м	23	45	1035	
	внутри (подвал)	кв.м	128,8	40	5152	

2	”Шуба”	кв.м	23	35	805	
3	Шпаклевка	кв.м	40	50	2000	

9. Заключение о техническом состоянии здания

После проведения обследования и определения величины физического износа здания устанавливается состояние здания в зависимости от величины физического износа (табл. 11).

Таблица 11

Состояние здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Студент при составлении технического заключения должен руководствоваться ВСН 57-88 “Положение по техническому обследованию жилых зданий”, внесенные Минжилкомхозом РСФСР и утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР № 191 от 6 июля 1988 г.

15. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩИЙ ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Исследование рынка недвижимости предусматривает последовательное выполнение операций, объединенных в этапы, представленные на рис. 1.

Выявление проблем, постановка задачи	Отбор источников информации	Сбор необходимой информации	Анализ собранной информации	Оформление полученных результатов
--------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

Рис. 1. Этапы исследования рынка недвижимости

Целью исследования рынка недвижимости в курсовой работе является определение основных количественных характеристик рынка:

- 1) цена предложения;
- 2) цена спроса;
- 3) ставки арендной платы.

Отбор источников информации. Как отмечалось выше, *собственно исследование* начинается с упоминавшихся выше “*литературных поисков*”, сбора и анализа **вторичных данных**, собранных ранее для каких-либо целей, опубликованных или находящихся на хранении (в том числе в компании) и доступных для анализа.

В этой связи особенно интересны публикуемые в профессиональной прессе и в сети Интернет аналитические обзоры, позволяющие выявить предпочтения потенциальных пользователей объектов недвижимости по полноте приобретаемого права (собственность, аренда), по характеристикам объекта и уровню услуг, а также по соотношению спроса и предложения на объекты различного функционального назначения.

При пользовании вторичной информацией необходимо учитывать, что она может быть устаревшей, недействительной, ненадежной или не иметь прямого отношения к решаемой задаче. По этой причине, а также из-за необходимости пополнения и обновления данных по рынку недвижимости, как правило, всегда оказывается необходимым сбор и анализ **первичной информации**.

Сбор необходимой информации. При исследовании рынка предложения объектов недвижимости целесообразно использовать, прежде всего, *средства массовой информации (СМИ)* — периодические издания, содержащие разделы о недвижимости. В этих источниках можно найти цены предложения и некоторые из характеристик объекта:

для коммерческой недвижимости - адрес, общую площадь, ставку аренды/цену предложения, назначение объекта, реже — состояние помещения, дополнительные услуги, описание здания и расстояние от остановки общественного транспорта;

для квартир: адрес, этаж, стоимость, описание категории дома и дополнительных удобств, и удаленность от нее, наличие лоджии, балкона, телефона.

Используя *справочные пособия, карты города и краеведческую литературу*, можно дополнить недостающую информацию о местоположении объекта и его окружении. Уточнить информацию об объекте можно также по телефону *методом интервью* лица (агентства недвижимости), давшего информацию в СМИ. Однако нередко это лицо не может дать информации больше, чем в публикации, поэтому для пополнения сведений может оказаться полезным использование визуального *осмотра местоположения, методов «внедрения» и интервью эксперта.*

При визуальном осмотре объекта можно уточнить следующие характеристики: транспортную доступность, состояние подъездных путей, привлекательность места, отделку фасада. Подобную информацию можно получить и от *эксперта*, побывавшего на месте расположения объекта.

Метод внедрения наиболее сложен и занимает много времени: исследователь представляет себя потенциальным покупателем, «выходит» на собственника, получает недостающую информацию, торгуется о цене (для уточнения величины расогласования цен предложения и сделки) и уходит «для принятия решения».

Важную информацию о техническом состоянии здания можно узнать в *государственных учреждениях*. Дополнительную информацию можно получить, воспользовавшись специализированными изданиями (нормативные акты и ценообразование в строительстве, статистические данные), электронными картами города (расстояния между объектами), профильными журналами (аналитические обзоры рынка и практика рыночных исследований), специализированными сайтами сети Интернет и др.

Анализ собранной информации. Анализ данных выполняется в два этапа: сначала данные готовятся к анализу, а затем ведется обработка их стандартными технологиями. Подготовка данных на первом этапе предполагает выполнение *структурного анализа*, позволяющего сегментировать рынок.

Наибольший интерес представляет исследование рынка недвижимости, структурированного в соответствии рис. 2.



Рис. 2. Структура рынка недвижимости

Здесь в составе *жилой недвижимости* будем иметь в виду сдаваемые в наем и в аренду жилые дома и квартиры, а также гостиницы, мотели, базы отдыха. В группу *офисной недвижимости* включаются бизнес-центры всех категорий, а также отдельные помещения, встроенные в здания иного назначения и сдаваемые в аренду под офисную функцию. К *торговой недвижимости* относятся специализированные торговые комплексы, неспециализированные здания и встроенные помещения, используемые для торговли, а также территория рынков с торговыми рядами и павильонами. Из объектов *производственной* недвижимости наибольший интерес представляют складские и универсальные производственные помещения, пользующиеся спросом у субъектов малого и среднего бизнеса. Наконец, нас будет интересовать рынок купли-продажи и аренды *земельных участков*, предназначенных под застройку доходными объектами.

Далее проводится *сегментация* секторов рынка. Этим термином определяется процесс выделения относительно больших групп потенциальных арендаторов недвижимости, идентифицированных по некоторым характерным признакам. Иллюстрацией сегментации может служить примерное структурирование спроса на офисные помещения, аналогичное представленному:

- *банки, крупные корпорации, иностранные представительства* предпочитают иметь в собственности или арендовать целое здание престижного типа (как корпоративный символ), расположенное в престижном месте;

- *крупные (торговые, финансовые, телекоммуникационные и др.) компании* заинтересованы в офисных блоках в бизнес-центрах категорий А или В, расположенных в центральной части города и обеспеченных достаточно полным пакетом гарантий безопасности, удобств и услуг. Компании среднего уровня (консультационные, юридические, страховые) проявляют основной интерес к благоприятным условиям аренды, расположению здания вблизи центральной части города и хорошей транспортной доступности офиса;

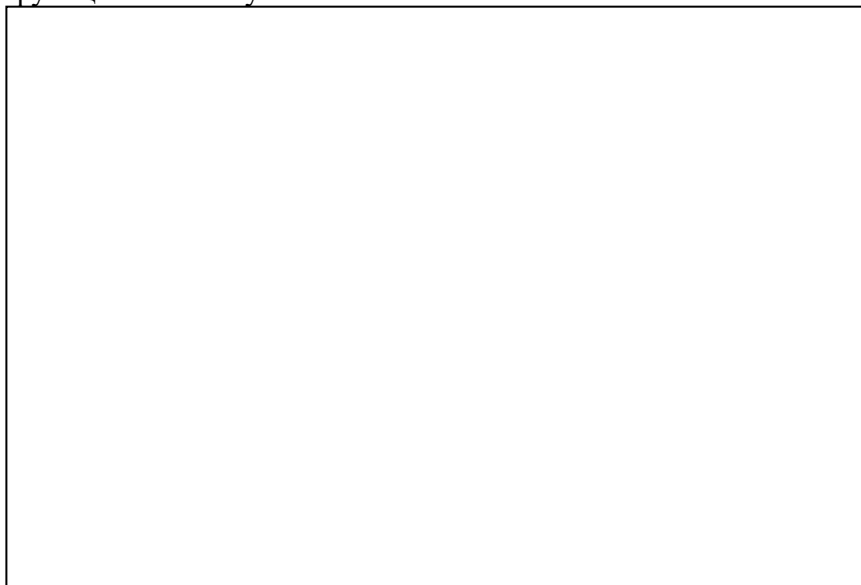
- *малые предприятия* арендуют офисы в «спальных» районах и на окраинах города, где арендная плата существенно ниже, чем в престижных районах;

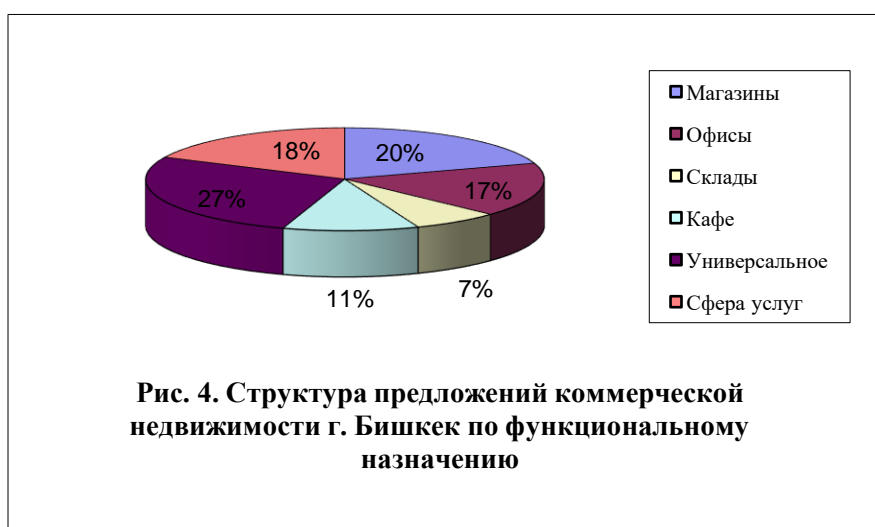
- *промышленные фирмы* арендуют офисные помещения (для камеральных производственных работ и административно-представительской деятельности) в зданиях, расположенных в непосредственной близости к их основному производству и не стремятся к аренде помещений в престижных зданиях.

Исследование рынка должно «обеспечить» данными определение *уровня рыночной арендной платы* для каждого сектора рынка. На основании этих данных осуществляется оценка рыночной ставки арендной платы (суммы платежа на единицу площади в единицу времени) для объекта оценки. При этом применяется *метод сравнительного анализа* арендных сделок, предусматривающий корректировку величин арендных ставок, установленных в договорах аренды на объектах, *подобных* объекту оценки.

Полученный таким образом набор арендных ставок для всех секторов рынка недвижимости позволяет приступить к анализу вариантов возможного использования объекта оценки. Результатом такого анализа должен быть выбор варианта *наилучшего и наиболее эффективного использования (НиНЭИ)* объекта, который удовлетворяет условиям юридической допустимости, физической осуществимости, экономической целесообразности, финансовой обеспеченности и максимальной продуктивности. Анализ выполняется сначала для земельного участка как свободного, затем - для участка с существующими улучшениями, из этих двух состояний объекта для дальнейшего рассмотрения оставляется состояние, имеющее максимальную рыночную стоимость. Заметим, что в случае преимущества (большей стоимости) земельного участка с улучшениями обычно максимальная продуктивность достигается при многофункциональном использовании объекта.

Оформление полученных результатов. Для примера посмотрите на схему структурирования рынка предложений коммерческой недвижимости г. Бишкек по районам и функциональному назначению объектов.





Как видно, основной объем предложений приходится на центр города (Свердловский район), структура рынка по использованию помещений по городу в целом отражает особенности отклика рынка на тенденции развития торгово–посреднической деятельности и спада производства. Более глубокий анализ позволяет представить распределение предложений по типу использования помещений внутри районов, распределение предложений офисных помещений по удаленности их от центра города и от центров деловой активности (локальных центров), по состоянию помещений и др.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При оценке недвижимого имущества используются следующие подходы:

- затратный;
- сравнительный;

- доходный.

В общем случае при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность применения какого-либо из подходов должна быть обоснована в отчете об оценке /8, с. 49/.

Затратный подход

Расчет стоимости по затратному подходу может быть основан на использовании:

- укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) - метод сравнительной единицы;

- сметных расчетов затрат по воссозданию (или замещению) улучшений - метод разбивки по компонентам /5, с. 207/.

Метод сравнительной единицы

Для расчета стоимости по **методу сравнительной единицы** используются Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), инструкции к ним, ВСН 53-86. **Методически порядок выполнения расчетов можно разбить на семь следующих крупных блока:**

1. Подготовка информации, выбор требуемого сборника и таблицы.
 2. Выбор информации из таблиц УПВС и выполнение расчётов.
 3. Приведение восстановительной стоимости здания.
 4. Расчет износа.
 5. Определение стоимости земельного участка.
 6. Расчет прибыли предпринимателя.
 7. Заключительные положения.
- Рассмотрим их последовательно.

1. Подготовка информации, выбор необходимых сборников и таблиц

Подготовка информации включает поиск требуемой таблицы сборника, выбор номера сборника УПВС и подробно описана в прилож. 2.

Расчёт поправок. Для выявления отличий особенностей конструктивных элементов зданий, которые могут оказать влияние на его стоимость, следует тщательным образом изучить разъяснения к сборникам УПВС, так как существенная для данного этапа работы информация не систематизирована и находится в различных разделах разъяснений (прилож. 3).

2. Выбор информации из таблиц УПВС и выполнение расчетов

Расчёт восстановительной стоимости здания в ценах 1 января 1969 года* осуществляют на основании данных, определённых на предыдущем этапе работы.

Далее следует расчет совокупной поправки за влияние дополнительных ценообразующих характеристик (поправки на климатические отличия и на сейсмичность), пример которого приведен ниже, а подробные пояснения к нему приведены в прилож. 4. *Пример:* необходимо рассчитать стоимость здания, объем которого 6243 куб. м.

Расчет стоимости 1 куб. м. объекта осуществляют путем выбора из таблицы 5 сборника УПВС для соответствующего территориального пояса (1) интервала стоимостей. В нашем примере стоимость 1 куб. м. равна 25,2021. Следующий шаг - расчет совокупной поправки за влияние дополнительных ценообразующих характеристик:

Совокупная поправка составит: $5,6\% + 3,0\% - 1,9\% = 6,7\%$ (прилож. 4).

Тогда, стоимость 1 куб. м. с учётом названных поправок составит:

$25,2021^1 (1 + 0,067) = 26,8906$ руб./куб. м.

Выбор коэффициента изменения стоимости 1 куб. м. здания. Климатический коэффициент в нашем примере выбирают со страницы 4 технической части к сборнику УПВС № 33, пункт 8 (см. извлечение 7), согласно ему III-му климатическому району соответствует коэффициент изменения стоимости 1 куб. м здания: 0,92.

Итого, стоимость 1 куб. м здания: $26,8906 \times 0,92 = 24,8906$ руб./куб. м.

Рассчитаем восстановительную стоимость здания с учетом его объема (см. извл.7): $24,8906$ руб./куб. м. \times 6243 куб. м. (см. извл. 7 в прилож.)= 154 456,24 руб.

Введем поправку за улучшенную отделку подвала с учетом его объема и корректирующего коэффициента:

$24,8906$ руб./куб. м. \cdot 2967 куб. м. \cdot 0,20=14682,04 руб.

Итого: восстановительная стоимость здания в ценах 1 января 1969 года составит:

$154\ 456,24 + 14\ 682,04 = 169\ 138,28$ руб.

Введем поправку на сейсмичность 1,08:

$169\ 138,28 \cdot 1,08 = 182\ 669,34$ руб.

3. Приведение восстановительной стоимости здания

Приведение восстановительной стоимости здания позволяет рассчитать стоимость здания, свойственную региону оценки на дату оценки, в нашем случае это декабрь 2007 года.

¹Сборники УПВС были разработаны в 1960-е годы, поэтому на начальном этапе расчетов берется удельная восстановительная стоимость на 1 января 1969 года, а затем с помощью переводных коэффициентов приводится в текущую стоимость.

Приведение следует выполнять в 4 этапа.

Этап 1. На первом этапе следует перейти от уровня цен 1 января 1969 года, в которых составлены таблицы УПВС, к ценам 1984 года, осуществляется с использованием коэффициента **1,2**.

Стоимость здания на данном этапе составит:

$$182\ 669,34 \cdot 1,2 = 219\ 203,21 \text{ руб.}$$

Этап 2. На втором этапе требуется перейти от цен 1984 года в цены 1991 года с использованием индекса пересчета **1,6**. Стоимость здания на данном этапе составит:

$$219\ 203,21 \cdot 1,6 = 350\ 725,14 \text{ руб.}$$

Этап 3. На третьем этапе требуется перейти от цен 1991 года в цены текущего квартала с использованием **индекса пересчета 9440** (данный индекс меняется поквартально). Стоимость здания на данном этапе составит:

$$350\ 725,14 \cdot 9440 = 3310845322,6 \text{ руб.}$$

Этап 4. На четвертом этапе требуется перейти от выражения стоимости в рублях в денежную единицу Кыргызстана – сомы с использованием коэффициента **200**. Стоимость здания на данном этапе составит:

$$3310845322,6 / 200 = 16\ 554\ 226,61 \text{ сом.}$$

4. Расчет износа

При определении восстановительной стоимости рассчитывается:

1. Устранимый физический износ элементов.
2. Неисправимый физический износ короткоживущих элементов.
3. Неисправимый физический износ долгоживущих элементов.

Расчет износов представлен в разделе 14 «Общие сведения об объекте оценки, включающие описание объекта оценки и основные результаты его осмотра»

5. Определение стоимости земельного участка

Следующий шаг - определение стоимости земельного участка.

При определении стоимости земельного участка обычно пользуются предложениями на продажу свободных от застройки земельных участков в том районе, где расположен объект оценки. В табл. 12 приведен пример расчета стоимости земельного участка.

Таблица 12

№ п/п	Дата записи	Адрес	Право собственности	S зем. уч., м.кв	Цена		Корректировка			Скорректированная стоимость
					сом	сом/м ²	на S	на месторасположение	на право собственности	
1	02.02.07	10 м	аренда 5 лет	2500	17100 00	684	-10%	5%	0%	649,8
2	02.02.07	12 м	аренда 49 лет	650	76000 0	1169	0%	10%	-10%	1104, 7
3	03.02.07	7 мкр.	частная собственность	450	60800 0	1351	0%	5%	-20%	1134, 8
4	04.02.07	12 м	частная собственность	450	60800 0	1351	-5%	10%	-20%	1134, 8
Средняя стоимость, сом/м ²										1006

Если, к примеру, площадь земельного участка у оцениваемого объекта 3800 м², то его стоимость составит: $1006 \cdot S_{з.уч.}$;

$$1006 \cdot 3800 = 3822895 \text{ сом.}$$

6. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя – это информация, которую можно узнать практически в любой строительной организации города Бишкек.

7. Заключительные положения

В заключительных положениях определяется стоимость объекта оценки, которая складывается из полной восстановительной стоимости за вычетом износа плюс стоимость земельного участка и прибыль предпринимателя.

Метод разбивки по компонентам или сметный метод для расчета стоимости объекта недвижимости использовался студентами при выполнении курсовой работы по дисциплине «Ценообразование». Поэтому стоимость, рассчитанную по этому методу в курсовой работе по дисциплине «Ценообразование» можно просто скорректировать с учетом инфляции и использовать при выполнении курсовой работы по дисциплине «Оценка недвижимости».

Сравнительный подход

Общий порядок определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом предусматривает:

- сбор и анализ рыночной информации, выявление подобных объектов;
- определение характеристик и элементов сравнения;
- расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества путем внесения поправок (корректировок) в стоимости подобных объектов /8, с. 51/.

В сравнительном подходе для оценки недвижимости применяются два метода:

- метод парного анализа продаж;
- метод статистического анализа рынка.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов аналогов;
- проведение корректировки стоимости;
- определение средней стоимости кв.м.

Найденная информация по аналогичным объектам, подлежащим корректировкам.

К основным элементам и характеристикам, по которым проводят корректировку (сравнение), относят:

- состав передаваемых прав;
- условия проведения и финансирования сделок (собственный капитал, заемный капитал);
- время (дату) проведения сделок;

- месторасположение;
- физические и технические характеристики;
- экономические показатели;
- характер использования;
- а также компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью /7, с. 167/.

Если у аналогов нет отличий по какому–либо элементу сравнения, то корректировка будет равна нулю.

Пример расчета рыночной стоимости объекта оценки по методу прямого сравнительного анализа продаж представлен в табл. 13.

Таблица 13

Расчет рыночной стоимости по методу прямого сравнительного анализа продаж

Наименование статей	Объект оценки	Аналоги		
		3	4	5
1	2	3	4	5
Цена предложения объекта, сом		66 500 000	60 800 000	53 200 000
Посреднические услуги и скидка продавца, сом		- 40 000	- 40 000	- 40 000
Скорректированная стоимость		66 460 000	60 760 000	53 160 000
Адрес, местоположение	8 мкр. 28А	Фрунзе / Уметалиева	Орозбекова / Токтогула	7 мкр.
Функциональное назначение		Бизнес-комплекс	Новое строительство под банк	Бизнес-комплекс
Источник информации		«Мегаполис» 27.04.07	«Мегаполис» 27.04.06	«Мегаполис» 27.04.07
Общая площадь, м ²	3796,3	2 500	2 000	2300
Состояние		Современная офисная отделка	Современная офисная отделка	Современная офисная отделка
Удельная стоимость 1 м ² офисного		66 460 000 / 2500 =26 584	60 760 000/ 2000=30 380	53 160 000 / 2300=23 113

здания, сом				
Корректировка на местоположение, сом		- 1 444	-1 634	0
Результат, сом		25 140	28 746	23 113
Количество парковочных мест	На 25 автомашин	На 15 автомашин	На 5 автомашин	На 8 автомашин
Корректировка на наличие парковки, сом		- 150	- 300	- 255
Результат, сом		24 990	28 446	22 858
Среднерыночная стоимость, сом/м ²	За среднерыночную стоимость берут арифметическую среднюю трех полученных стоимостей: 25 431			
Итого стоимость объекта оценки, сом	25 431 · 3796,3 (площадь объекта оценки)= 96 543 705			

Корректировка на посреднические услуги и скидку продавца. Если услуги агентств недвижимости города Бишкек составляют 3 % от стоимости недвижимости, то корректировка на посреднические услуги для первого аналога составит $= 1\,750\,000 \cdot 3\% = 60\,000$.

Проанализировав рыночные данные, оценщик определил, что собственник может понизить цену на 5,7 %. В этом случае корректировка на скидку продавца составит $(1\,750\,000 \cdot 5,7\%) = 100\,000$.

Общая величина корректировки составит $3\% - 5,7\% = -1,3\%$ или $60\,000 - 100\,000 = -40\,000$.

Корректировка на местоположение. Цены на аналогичную объекту оценки недвижимость в районе его расположения в среднем составляют 31 160 сом/ м². Цены на аналогичную объекту оценки недвижимость в районе пересечения улиц Фрунзе и Уметалиева в среднем составляют 29 716 сом/ м². Тогда корректировка на местоположение составит: $31\,160 - 29\,716 = 1444$ сом/ м². Цены на аналогичную объекту оценки недвижимость в районе пересечения улиц Орозбекова и Токтогула в среднем составляют 29 526 сом/ м². Корректировка на местоположение составит: $31\,160 - 29\,526 = 1\,634$ сом/

м². Корректировка на местоположение третьего аналога не производится, так как он находится в том же районе, что и объект оценки.

Корректировка на наличие парковки. Парковка одного автотранспортного средства стоит 15 сом. У объекта оценки имеется 25 парковочных мест – $15 \cdot 25 = 375$ сом. У аналога № 1 имеются парковочные места на 15 машин – $15 \cdot 15 = 225$ сом. Корректировка составит $225 - 375 = -150$ сом. У аналога № 2 имеются парковочные места на 5 машин – $5 \cdot 15 = 75$ сом. Корректировка составит $75 - 375 = -300$ сом. У аналога № 3 имеются парковочные места на 8 машин – $8 \cdot 15 = 120$ сом. Корректировка составит $120 - 375 = -255$ сом.

После проведения корректировок, определяют среднерыночную стоимость (25 431), затем рассчитывают стоимость объекта в целом (96 543 705 сом).

Метод статистического анализа рынка

Цель метода статистического анализа рынка заключается в исследовании зависимости рыночной стоимости недвижимости от некоторого набора ценообразующих факторов и взаимосвязь факторов между собой /7, с. 176/.

Данный метод основан на построении корреляционно–регрессионной модели. Поскольку данный метод изучается в рамках курса «Информационные технологии», здесь он не рассматривается.

Доходный подход

Общий порядок определения стоимости доходным подходом предусматривает:

- анализ сведений о доходах и расходах за предшествующий период, присущих оцениваемому недвижимому имуществу, и выявление тенденций его развития;
- исследование рынка и анализ рыночной информации по сделкам и эксплуатации подобных объектов с целью сопоставления и использования полученных результатов при прогнозировании будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;
- расчет ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;
- дисконтирование (капитализация) ожидаемых будущих доходов (денежных потоков) в текущую стоимость недвижимого имущества /8, с. 52/.

При использовании доходного метода имеет большое значение принцип замещения. Инвесторов интересует распределение во времени, гарантии и размер будущего дохода, при этом, как правило, им безразличен источник поступлений. Помещение капитала в недвижимость легко подменяется другими вариантами его вложения, и спрос на доходную недвижимость сильно зависит от доходности альтернативных вложений. Рост ставки

процента или ожидаемых доходов от несвязанных с недвижимостью инвестиций уменьшает спрос на приносящую доход недвижимость и ее рыночную стоимость.

В доходном подходе для оценки недвижимости применяются:

- * метод прямой капитализации;
- * метод дисконтирования денежных потоков.

В курсовой работе студенту предлагается оценить недвижимость методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации

Доход и стоимость могут быть связаны в этом методе простым выражением:

$$V = \frac{I}{R},$$

где V – стоимость,

I – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД):

ЧОД определяется по следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД).
2. Определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Определение операционных расходов (ОР).
4. Определение ЧОД.

Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot r \cdot 12 \text{мес.}$$

где ПВД - потенциальный валовой доход;

S - полезная площадь;

r – арендная ставка /7, с. 194/.

Пример расчета потенциального валового дохода:

Таблица 14

Расчет ПВД

Основные параметры	Значения
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	2 269

Принятая арендная ставка (принимается на основе анализа рыночной информации), сом	874
Срок аренды, мес.	12
Потенциальный валовой доход, сом/год	23 797 272

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери} + \text{прочие доходы:}$$

- потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости всей площади объекта и невыплат арендной платы недобросовестными арендаторами. Данная величина определяется, исходя из рыночной информации;

- прочие доходы – доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не включаемые в арендную плату (в эту позицию включаются доходы от пользования гаражом и автостоянкой, оплата телевизионных подключений, доход от торговых автоматов, сдача в аренду свободного участка земли т.д.) /7, с. 191/.

Пример: Сдача в аренду офисных помещений, как правило, производится на длительные сроки, оговоренные договором, при котором риски недополучения дохода минимальны, но при смене арендатора возможны простои из-за ремонта и ожидания нового арендатора. Период времени, необходимый для того, чтобы арендатор занял пустующий офис, равен в среднем двум месяцам, следовательно, потери арендной платы за счет не полной занятости всей площади объекта равен $2 \cdot 874$ (арендная ставка) = 1 748 сом. Владелец недвижимости использует двор в ночное время под автостоянку. В среднем во дворе размещается 10 машин, плата за стоянку составляет 15 сом / сутки. Поэтому прочий доход составляет 5 400 сом ($15 \cdot 10 \cdot 360$). Таким образом,

$$\text{ДВД} = 23\,797\,272 - 1\,748 + 5\,400 = 23\,800\,924 \text{ сом.}$$

Операционные расходы

Операционные расходы – ежегодная сумма, которая необходима для содержания и эксплуатации недвижимости /7, с. 192/.

В табл. 15 приведены операционные расходы 2-х комнатной квартиры в расчете на одного жильца.

Таблица 15

Операционные расходы 2-х комнатной квартиры

Операционные расходы	сом/год
Электроэнергия	600,00
Холодное водоснабжение	216,00
Горячее водоснабжение, отопление	26 000,00
Теплосеть	672,00
Природный газ	936,00
Вывоз мусора	60,00
Телефон	828,00
Домоуправление	528,00
Итого, операционные расходы, сом/год	29 840

Если оценивается жилой многоэтажный дом, в котором расположено 20 двухкомнатных квартир, то все показатели необходимо умножить на 20:

- электроэнергия – $600 \cdot 20 = 12000$ сом;
- холодное водоснабжение – $216 \cdot 20 = 4320$ сом и т.д.

Таблица 16

Операционные расходы дома

Операционные расходы	сом/год
Электроэнергия	12000
Холодное водоснабжение	4320
Горячее водоснабжение, отопление	520000
Теплосеть	13440
Природный газ	18720
Вывоз мусора	1200
Телефон	16560
Домоуправление	10560
Итого, операционные расходы, сом/год	578 080

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется по формуле

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

$$\text{ЧОД} = 23\,800\,924 - 578\,080 = 23\,222\,844 \text{ сом.}$$

Расчет коэффициента капитализации

Основным источником дохода недвижимости является арендная плата, которая обеспечивает покрытие операционных затрат, возврат вложенных средств и получение вознаграждения за этот вклад, все это и должна учитывать общая ставка капитализации /7, с. 194/.

Коэффициент капитализации состоит из двух составляющих: нормы дохода и нормы возврата вложенного капитала. Норму дохода также называют ставкой дисконта, для расчета которого используют кумулятивный метод.

Основные составляющие ставки дисконта:

1. **Безрисковая ставка или базовая ставка.** Во многих странах в качестве безрисковой ставки используют годовую процентную ставку, установленную Национальным банком страны по межбанковским депозитам в твердой валюте плюс страновой риск (либо межбанковские депозиты в национальной валюте). Эту процентную ставку можно найти на сайте Национального банка КР по адресу: www.nbkr.kg.

2. **Премия за риск вложения в недвижимость** учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений страховых компаний в высшей категории надёжности. Ее можно принять на уровне от 0 до 5 %.

3. **Риск за низкую ликвидность** – этот риск связан с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости. Он может быть принят на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных объектов на рынке. К примеру, если долларовая инфляция составляет 2% в год, то риск за низкую ликвидность равен: $2\%/12 * n$, где n – это время экспозиции.

4. **премия за инвестиционный менеджмент.** Чем больше, сложны и рискованны объекты недвижимости, тем более компетентного управления они требуют. Этот показатель целесообразно рассчитать с учетом коэффициента недозагрузки и коэффициента неплатежей. Его можно принять на уровне от 0 до 3 %.

Кумулятивный метод построения ставки капитализации

№ п/п	Показатели	Доход от небольшого многоквартирного дома
1.	Безрисковая ставка	6,4 %
2.	Поправка на риск	4,0 %
3.	Поправка на низкую ликвидность	2 %/12 · 8мес.= 0,02 или 2 %
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент	2,0 %
5.	Ставка, полученная способом кумулятивного построения	14,4 %

Для расчета нормы возврата, как правило, используют метод Хоскольда (метод возврата капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента):

$$SFF(i, n) = \frac{i}{(1+i)^n},$$

где SFF (i;n) – фактор фонда возмещения по безрисковой ставке дохода;

i - выбранная ставка дисконтирования;

n – продолжительность периода владения.

За продолжительность периода владения **n** можно взять 3 года (прогнозный период).

Например: Если безрисковая ставка по процентной ставке, установленной

Национальным банком, составляет 6,4 %, норма возврата будет равна:

$$\frac{0,064}{(1+0,064)^3} = 0,06015 \text{ или } 6,015 \% .$$

Таким образом, коэффициент капитализации составит:

$$14,4 \% + 6,015 \% = 20,42 \% .$$

Таблица 18

Определение стоимости объекта

Чистый операционный доход в год, сом (из предыдущего примера)	22 029 328
Коэффициент капитализации, %	20,42
Стоимость, сом (с учетом округлений)	107 881 136

Стоимость, полученная доходным подходом методом прямой капитализации с учетом округления, составила:

107 881 136 сом или сто семь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча сто тридцать шесть сом.

17. ВЫВОДЫ И / ИЛИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В КОТОРЫХ ПРИВОДИТСЯ ОБОСНОВАНИЕ ПРИНИМАЕМОГО ОКОНЧАТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

Результаты расчетов стоимости объекта приводят в виде таблицы (табл.19).

Таблица 19

Результаты расчетов

Результаты:	Сом
<i>Затратный подход</i> Метод сравнительной единицы Метод разбивки по компонентам	
<i>Сравнительный подход</i> Метод прямого сравнительного анализа продаж Метод статистического анализа рынка	
<i>Доходный подход</i> Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков	

Заключение о стоимости объекта оценки оценщик, прежде всего, делает, исходя из цели оценки. Также необходимо учитывать достоверность данных, используемых в том или ином подходе и методе. Рассчитанная рыночная стоимость также должна отражать истинную стоимость объекта оценки /8, с. 51/.

В приведенном выше примере определения рыночной стоимости офиса обоснование принимаемого решения может быть следующим:

В качестве итоговой стоимости объекта оценки была принята стоимость, рассчитанная методом прямой капитализации доходного подхода в связи с тем, что расчеты, произведенные доходным подходом, опирались на достоверные рыночные данные, и полученные результаты вызывают у оценщика большее доверие, нежели результаты, полученные сравнительным и затратным подходами. При проведении расчетов сравнительным подходом, были применены корректировки с условными допущениями на

год постройки и на местоположение, что не является вполне корректным. Затратный подход относится к неактивному подходу оценки, который не отражает истинной стоимости такого доходного объекта, как офисное здание.

18. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принцип наиболее эффективного использования предусматривает, что рыночная стоимость отражает такое использование имущества, которое приносит наибольший доход или прибыль. Под наиболее эффективным использованием понимается использование имущества, в результате которого стоимость объекта оценки является максимальной. При этом рассматриваются только те варианты использования имущества, которые являются физически возможными, юридически разрешенными и финансово обоснованными /7, с. 92/.

Пример для выполнения анализа НиНЭИ: рассматриваются три варианта застройки: существующий вариант использования – жилой дом, офисное помещение и спортивно–развлекательный центр (табл.20)

Таблица 20

	Жилой дом	Офисные помещения	Спортивно-развлекательный центр
стоимость строительства (тыс.сом)	35 392 47	27360247	36 367 037
общая площадь (кв.м.)	2183,75	2183,75	2183,75
месячная аренда 1 кв.м. (сом)	234,81	211,5	169,2
годовой чистый операционный доход (тыс.сом)	167760,14	2591052,13	2072841,71
Рентабельность, %	4,74 (ЧОД/ стоимость строительства)	9,47	5,70

Как видно из данных таблицы использование объекта оценки в качестве офисного

помещения принесет наибольшую доходность. Однако анализ соответствия критериям законодательной осуществимости проекта показывает, что в условиях г. Бишкек правовое зонирование отсутствует. Существующая система строительства подразумевает только строительство и осуществление инвестиционно–строительных намерений, исходя из целевого использования. А целевое использование данного объекта это – строительство жилого дома. Поэтому хотя и доходность строительства жилого дома самая низкая, наилучшее и наиболее эффективное использование будет использование под жилой дом.

19. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ (РЕКОМЕНДУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ)

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание и бланк задания выдается кафедрой “Оценка, менеджмент и туризм”.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В данном пункте приложений необходимо изложить основные термины, которые употребляются в отчете, например: определение рыночной стоимости, даты и цели оценки, подходы, методы и т.д.

3. КОПИИ ОСНОВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Основным документом на недвижимое имущество, копию которого следует приложить, является технический паспорт объекта недвижимости

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСТОЧНИКАХ ИНФОРМАЦИИ

Прилагаются все сведения об использованных источниках информации, например: если использовалась информация из печатного издания, то указывается номер и дата его выпуска; если использовалась информация из Интернета, то указывается адрес сайта.

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Список использованной литературы прилагается в алфавитном порядке в соответствии с нормативными требованиями. Его располагают в алфавитном порядке, поскольку в нем легко найти библиографическое описание какого–либо документа или выявить его отсутствие.

Первое слово каждого элемента описания начинается с прописной буквы. Названия научных произведений, книг, сборников, журналов, издательств в кавычки не заключаются.

Список литературы может включать при необходимости источники на иностранных языках, если нет русского перевода. Тогда название указывается сразу на двух языках, обязательно и на русском, но под одним номером в списке. Слушатели, умеющие читать иностранные издания в оригинале, поощряются повышением баллов оценки курсовой работы.

ОФОРМЛЕНИЕ РАБОТЫ

По объему курсовая работа составляет 30-40 страниц. Объем определяется из расчета, что работа набрана шрифтом NewRoman, размер 12.

Печатать нужно на одной стороне листа бумаги. Поля слева и справа соответственно 3 см и 1 см, сверху 2 см, снизу 2,5 см. Номер страницы проставляется внизу, посередине, без точки и черточек «по бокам».

Титульный лист является первой страницей работы, но нумерация на нем не проставляется. На второй странице приводится план курсовой работы, на которой номер страницы тоже не ставится. Нумеруйте с цифры «3» введение. Нумерация страниц должна охватывать и приложения.

Таблицы должны иметь порядковый номер, при этом знак «№» не пишется. Писать нужно: «Таблица 5». И это слово помещается в правом верхнем углу до заголовка таблицы. Все таблицы должны быть снабжены заголовками. Заголовок пишется посередине строки, не заглавными, а обычными прописными буквами. (Из всего текста работы заглавными буквами пишутся только названия глав.)

В таблицах названия новых граф и новых строк пишутся с заглавной (прописной) буквы. Названия подграф и «промежуточных» строк пишутся с маленькой, строчной буквы. Названия граф и показателей сокращать нельзя (кроме общепринятых сокращений). Если таблица не умещается на одну страницу, то перестройте ее. «Развернутых» на две страницы таблиц лучше избегать, разбив ее на небольшие две-три таблицы. В таблицах обязательно нужно указывать единицы измерения. Если все показатели таблицы имеют одну единицу измерения, то она пишется над всей таблицей в ее правом верхнем углу, после заголовка, в скобках, с маленькой буквы.

Названия графиков и рисунков, в отличие от таблиц, пишут не над ними, а после них. Нужно сокращенно писать: «Рис. 1.» Нумеруются они самостоятельно от таблиц.

Размер иллюстрации не должен превышать формата стандартного листа.

РУКОВОДСТВО И КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

За студентом, выполняющим курсовую работу, закрепляется руководитель. К руководству привлекаются опытные преподаватели и высококвалифицированные практические работники.

После закрепления за студентом объекта, студент обязан составить рабочий вариант плана исследования и представить руководителю, который план корректирует и утверждает. После чего руководитель составляет график выполнения слушателем отдельных разделов курсовой работы. План графика подписывается руководителем и вручается слушателю для исполнения. Одновременно с этим руководитель обязывает студента приходить в определенные дни и часы на консультацию и для отчета о проделанной работе.

Руководитель обязан принять все меры к тому, чтобы курсовая работа была выполнена качественно и в установленные сроки. Студенты, систематически не выполняющие задания руководителя, вызываются на кафедру для отчета и объяснения.

ПОДГОТОВКА ВЫСТУПЛЕНИЯ И ЗАЩИТА КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Руководитель несет полную ответственность за студента, включая его подготовку к выполнению.

Допуск к защите студент получает, если имеются:

- курсовая работа;
- допуск руководителя;
- наглядные пособия и текст выступления, проверенные руководителем.

Оценивает курсовую работу комиссия, заслушав доклад и ответы студента.

Список литературы

1. Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, утвержденные постановлением Правительства № 537 от 21 августа 2003 г.
2. ВСН-53-86 Правила оценки физического износа жилых зданий, внесенные Минжилкомхозом РСФСР и утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР N 446 от 24 декабря 1986 года - 47 с.

3. ВСН–57–88 Положение по техническому обследованию жилых зданий, внесенные Минжилкомхозом РСФСР и утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР № 191 от 6 июля 1988 г.- 58 с.
4. ВСН–58–88 Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально культурного назначения, внесенные ЦНИИЭП жилища и утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР № 312 от 23 ноября 1988 г. - 21 с.
5. Драпиковский А. И. Иванова И.Б. Оценка земельных участков. – Б., “Ега - Басма”, 2003. – 288 с.
6. Калинин В.М., Сокова С.Д., Топилин А.Н. Обследование и испытание конструкций зданий и сооружений: Учебник. – М.: ИНФРА, 2005. – 336 с.
7. Оценка недвижимости: Учебник / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, Н.Б. Исаев, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко / Под ред. А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой. – Бишкек, «Ега-Басма», 2004. – 488 с.
8. Стандарты оценки имущества, утвержденные постановлением Правительства КР № 217 от 3 апреля 2006 года.

Приложение 1

Образец титульного листа

Министерство образования и науки Кыргызской Республики

Кыргызский государственный университет строительства, транспорта и архитектуры

Институт инновационных профессий

Кафедра: «Оценка, менеджмент и туризм»

Курсовая работа

по дисциплине «Оценка недвижимости»

Тема: «Определение стоимости индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: ул. Советская, № 16»

Выполнил (а): студент гр. ОУС–1–03
Алексеев М.В.

Руководитель: к.э.н., доцент

Тологонова А.М.

Бишкек 2007

Приложение 2

Подготовка информации, выбор необходимых сборников и таблиц

1. Поиск требуемой таблицы сборника.

Стоимость зданий, сооруженных по различным типовым проектам и сгруппированных по назначениям и использованию, представлена в таблицах. В свою очередь, таблицы сгруппированы в сборники по отраслям народного хозяйства.

1.1. Выбор номера сборника УПВС для выполнения расчетов производят по функциональному назначению объекта.

Для выбора сборника следует рассмотреть перечень сборников УПВС. Извлечение из общей части приведено в табл.1.

Таблица 1

Номер сборника	Содержание сборника
1	Здания и сооружения предприятий черной металлургии
2	Здания и сооружения предприятий цветной металлургии
31	Здания здравоохранения
32	Здания учебных заведений, детских садов и яслей
33	Здания и сооружения торговых предприятий
34	Здания и сооружения зрелищных предприятий

Например: если функциональное назначение оцениваемого здания торговое, то следует выбрать сборник № 33.

Выбор таблицы УПВС в сборнике для выполнения расчётов следует осуществлять в зависимости от использования здания и его этажности. Для этого требуется проанализировать оглавление сборника № 33. Извлечение из него представлено в табл. № 31, в которой указаны интересующие нас характеристики здания.

Таблица 2

Номер таблицы сборника	Характеристика зданий
1	Магазины универсальные одноэтажные
2	Магазины универсальные многоэтажные
3	Торгово-общественные центры

4	Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли одноэтажные
5	Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли двухэтажные и более
6	Районные универмаги двухэтажные со столовой до 100 мест

Если оцениваемое здание используется в качестве магазина промышленных и продовольственных товаров, а его этажность: 2, в сборнике № 33 требуется выбрать таблицу 5.

Приложение 3

Расчет поправок к стоимости здания

Поправки к стоимости здания требуются для учета отличия свойств конструктивных элементов оцениваемого здания от свойств конструктивных элементов здания, для которого составлены используемые таблицы.

На этапе обследования здания составляют перечень свойств его конструктивных элементов:

Фундамент: ленточный крупноблочный сборный. Стены и перегородки - кирпичные. Перекрытия - из сборного железобетонного настила. Кровля - совмещенная из сборных железобетонных плит. Полы (основной тип) - из керамических плиток. Проемы - деревянные. Наружная отделка - повышенная: фасад частично отделан мраморной крошкой, частично оштукатурен, архитектурное оформление простое. Инженерные системы: отопление - от городских сетей; вентиляция - принудительная; холодное водоснабжение - от городских сетей; горячее водоснабжение - отсутствует; канализация - от городских сетей; газоснабжение - от городских сетей; электроосвещение, телефон, телевидение, электрочасы - имеются в наличии.

Расчет поправок.

Для выявления отличий особенностей конструктивных элементов зданий, которые могут оказать влияние на его стоимость, следует тщательным образом изучить Разъяснения к сборникам УПВС, так как существенная для данного этапа работы информация не систематизирована и находится в различных разделах Разъяснений.

Учет повышенной сложности отделки фасада осуществляют на основании данных пункта "Наружные отделочные работы" Разъяснений.

Основываясь на материалах Разъяснений, по аргументам: этажности здания (равной 2) и типу архитектурного оформления его фасада (простому), из табл. 1 следует выбрать поправку к стоимости 1 куб. м. здания - 2,8 %.

Таблица 1

. Стоимость 1 куб.м. объекта			
Для зданий объема:	5000 куб. м.	стоимость:	25,6 руб./куб. м.
Для зданий объема:	10000 куб.м.	стоимость:	24,0 руб./куб. м.
Интерполируя для:	6243 куб. м.	получают стоимость: 25,2021 руб./куб. м.	

Так как при сооружении здания была применена отделка мраморной крошкой, то к указанной поправке согласно примечанию к таблице следует применить дополнительно коэффициент, равный 2.

В результате, поправка за внешнюю отделку составит: $2,8 \% \cdot 2 = 5,6 \%$.

Учёт наличия системы принудительной вентиляции осуществляют на основании пункта "Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства" Разъяснений, подпункт 8, примечание на странице 18.

Несмотря на то, что пункт 8 непосредственно касается жилых зданий, мы можем таким образом учесть наличие улучшенной принудительной вентиляции, так как в примечании отсутствуют непосредственные указания на тип здания. Согласно отмеченному пункту, наличие у здания системы принудительной вентиляции должно быть учтено применением к его стоимости коэффициента 1,03, или поправки величиной 3 %.

Учёт отсутствия централизованной системы горячего водоснабжения осуществляют на основании данных пункта "Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства" Разъяснений.

Порядок расчетов следующий:

По аргументу: назначение здания (магазин) из предпоследнего столбца приведённой в извлечении таблицы выбран удельный вес стоимости системы горячего водоснабжения в общей стоимости инженерной системы здания, равный 12 %.

Далее следует воспользоваться приложением к таблице 5 сборника УПВС № 33, извлечение со страниц 12 и 13 которого приведено далее.

По аргументам: функциональное назначение (торговое) и этажность здания (равная 2), а также надземному объёму здания (6243 куб. м.), из него следует выбрать общую стоимость инженерных систем в стоимости здания, после интерполяции получив результат, равный 16 %.

В итоге, поправка за отсутствие централизованной системы горячего водоснабжения составит: $12\% \text{ от } 16\% = -1,9\%$. При этом поправке следует придать отрицательный знак, так как она должна уменьшать стоимость здания.

Учёт улучшенной отделки подвала. Подвал в оцениваемом здании используется в качестве помещения, для чего он был специальным образом отделан, что не предусматривалось типовым проектом.

Осуществляют на основании данных пункта "Иные конструктивные особенности зданий, имеющие значение для определения восстановительной стоимости 1 куб. м." Разъяснений, раздел "Объемы: подвалы, техподполья, цокольные этажи". Согласно подпункту 1, имеющая место улучшенная (в отличие от типового проекта) отделка подвала, должна быть дополнительно учтена в стоимости здания путем умножения объёма подвала с коэффициентом 0,20 на стоимость 1 куб. м. надземной части здания.

При этом существенно, что отметка об отсутствии или наличии подвала в типовом проекте должна быть сделана в описании типового проекта здания, для которого составлена используемая для оценки таблица (в нашем случае это таблица 5 сборника УПВС № 33).

Приложение 4

Расчет поправок за влияние дополнительных ценообразующих характеристик

Определение ценообразующих характеристик оцениваемого здания. На основе показателей данного пункта будем выбирать стоимость 1 куб. м. стоимости здания из таблиц, к которой позднее будем применять рассчитанные выше поправки.

В соответствии с соображениями, изложенными в пункте 2.2.г, основной ценообразующей характеристикой здания будет выступать объем помещений его надземной части: 6243 куб. м. (при объеме подземной части - 2967 куб. м. дополнительно).

Вспомогательные ценообразующие характеристики - характеристики региона расположения здания. Приведенные ниже характеристики региона следует выбирать по адресу расположения здания: г. Бишкек, Кыргызская Республика. Для этого используют Общую часть к сборникам УПВС.

Территориальный пояс: 3.

Климатический район: III.

Выбор информации из таблиц УПВС и выполнение расчетов.

Расчёт восстановительной стоимости здания в ценах 1 января 1969 года осуществляют на основании данных, определенных на предыдущем этапе работы.

Расчёт стоимости 1 куб. м. объекта осуществляют путём выбора из таблицы 5 сборника УПВС для соответствующего территориального пояса (1) интервала стоимостей и последующего интерполирования для объёма надземной части здания (6243 куб. м.). Результаты выбора и расчетов приведены в таблице 3.

Расчёт совокупной поправки за влияние дополнительных ценообразующих характеристик

Совокупная поправка составит: $5,6 \% + 3,0 \% - 1,9 \% = 6,7 \%$.

Тогда, стоимость 1 куб. м. с учетом названных поправок составит:

$25,2021 \cdot (1 + 0,067) = 26,8906$ руб./куб. м.

Выбор коэффициента изменения стоимости 1 куб. м. здания.

Согласно технической части сборника № 33 стоимость в таблицах приведена для II-го климатического района. Так как строительство в более теплых регионах сопряжено, например, с уменьшением толщины стен здания, мощности системы отопления и т.п., то оно будет менее дорогостоящим, и, наоборот, в северных районах строительство потребует больших затрат ресурсов. Для учета этих обстоятельств предназначен климатический коэффициент.

Климатический коэффициент выбирают со страницы 4 технической части к сборнику УПВС № 33, пункт 8, согласно которому III-му климатическому району соответствует коэффициент изменения стоимости 1 куб. м здания: 0,92.

Итого, стоимость 1 куб. м здания: $26,8906 \times 0,92 = 24,8906$ руб./куб. м.

Учёт сейсмичности района. Сейсмичность района может оказать влияние на стоимость здания, так как строительство в сейсмоопасных районах сопряжено с повышенными требованиями. Увеличение стоимости строительства за счет повышенных требований при возможных землетрясениях свыше 6 баллов следует учитывать введением указанного в пункте 9 технической части к сборнику УПВС № 33 коэффициента. При необходимости определения величины максимально возможного землетрясения следует использовать документы, устанавливающие соответствующее районирование территории.

В нашем случае сейсмичность района влияет на стоимость строительства, так как регион оценки предполагает землетрясения свыше 6 баллов.

Рассчитаем восстановительную стоимость здания с учётом его объёма: 24,8906 руб./куб. м. · 6243 куб. м. = 154 456,24 руб.

Введём поправку за улучшенную отделку подвала с учётом его объёма и корректирующего коэффициента:

$24,8906 \text{ руб./куб. м.} \cdot 2967 \text{ куб. м.} \cdot 0,20 = 14682,04 \text{ руб.}$

Итого: восстановительная стоимость здания в ценах 1 января 1969 года составит:
 $154 456,24 + 14 682,04 = 169 138,28 \text{ руб.}$

Введем поправку на сейсмичность 1,08

$169 138,28 \cdot 1,08 = 182 669,34 \text{ руб.}$