Министерство образования Московской области
Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение
Московской области
«Сергиево-Посадский колледж»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

МДК 04.01. Определение стоимости недвижимого имущества
(по профессиональному модулю)

для специальности **21.02.05**
(шифр)

Земельно-имущественные отношения
(название специальности)

г. Сергиев Посад
2017 г.

Рассмотрены на заседании ЦК:
«Профессий и специальностей сервиса»
Протокол № 2
от «12» сентября 2017 г.
Председатель ЦК
Родионова Л.Н. _____
(Фамилия, И.О.) (подпись)

Утверждено:
Научно-методическим советом
ГБПОУ МО «СПК»
«12» 09 2017 г.
Зам.директора по УМР
Малярова Т.И. _____
(Фамилия, И.О.) (подпись)

Разработал преподаватель
специальных дисциплин Громов Р.А. _____
(Фамилия, И.О.) (подпись)

Рецензент:

Заместитель руководителя Администрации г.Пересвет Моисеенко Т.А. _____
(Фамилия, И.О., должность, место работы)

1. Цели и структура курсовой работы

В процессе изучения дисциплины «Оценка недвижимого имущества» студенты выполняют курсовую работу «Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере ...».

Курсовое проектирование представляет важный промежуточный этап подготовки высококвалифицированного специалиста, в процессе которого студент должен проявить способность решать сложные экономические задачи, умение обосновать и защитить свои разработки.

При выполнении курсовой работы студент обязан:

- изучить законодательные акты, рекомендации научно-исследовательских организаций, отечественные и зарубежные литературные источники по теме курсового проекта;
- использовать современные приемы и методы технико-экономических расчетов, связанных с оценкой недвижимости;
- систематически и целеустремленно выполнять курсовой проект, соблюдать график контрольных проверок;
- формулировать и излагать свои мысли, цели и результаты четко, логично, хорошим литературным языком.

Цель курсовой работы – систематизировать, закрепить и углубить знания, полученные студентами при изучении дисциплины подготовить их к выполнению конкретных производственных задач.

В процессе выполнения курсовой работы студенты приобретают навыки самостоятельной работы в области оценочных расчётов, работы со справочной литературой, используя одновременно материал некоторых курсов профессиональных дисциплин, таких как ценообразование, теория оценки, экономическая оценка земли.

На основании изученного теоретического материала по темам дисциплины в работе решаются следующие основные задачи:

- проведение расчетов в соответствии с индивидуальным вариантом задания;
- оценка рыночной стоимости доходным подходом;
- оценка рыночной стоимости сравнительным подходом;
- оценка рыночной стоимости затратным подходом.

По курсовой работе рекомендуется перечень литературы. Студент имеет право самостоятельно подобрать другую литературу по конкретной теме.

Курсовая работа должна состоять из пояснительной записки объемом 20-25 страниц печатного текста.

Материалы пояснительной записки располагаются в следующей последовательности:

- Титульный лист;
- Задание на курсовую работу;

- Содержание;
- Введение
- 1. Особенности оценки недвижимости
- 2. Расчетная часть;
- Заключение;
- Список используемой литературы;
- Приложения: Приводится перечень всех документов и исходных данных, использованных при выполнении данного курсового проекта (чертежи, сметы, пояснительные записки, статьи о рынке, выписки из рыночных изданий, прайс-листы и т.п.).

Курсовая работа датируется, подписывается студентом и преподавателем на рецензию. Теоретическую часть работы студент пишет по предложенному плану. Далее в методических рекомендациях приводится последовательность выполнения расчетной части курсовой работы.

2. Организация выполнения курсовой работы

Выполнение курсовой работы условно складывается из следующих этапов: выбор темы, подбор и изучение литературы (нормативных актов, учебной литературы, пособий, статей и практических материалов), составление плана работы, ее написание, представление работы научному руководителю, получение рецензии и устранение указанных недостатков, защита курсовой работы.

Тема курсовой работы выбирается в соответствии с номером в журнале из рекомендованного перечня тем. В названии указывается наименование оценки недвижимого имущества, по которой выполняется расчет. Список тем представлен в Приложении 1.

3. Требования к выполнению курсовой работы

Написание курсовой работы – это творческий и потому индивидуальный процесс. Однако в процессе написания работы необходимо соблюдать ряд требований к ее структуре и оформлению.

Курсовая работа оформляется строго в соответствии с требованиями к оформлению курсовых и дипломных работ.

Объем текста курсовой работы должен быть 20 – 25 страниц.

Структура курсовой работы:

Титульный лист

Бланк-задание для курсовой работы

Содержание

Введение *(1-2 страницы).*

1. Теоретическая часть(7-9 страниц).

2. Расчетная часть (9-11 страниц).

Заключение *(1-2 страницы).*

Список используемой литературы (не менее 10 источников).

Приложения

Настройки основного стиля

- Шрифт Times New Roman, размер – 14.
- Абзацный отступ должен быть равен 6-8 знакам.
- Межстрочный интервал – 1,2.
- Поля: левое – 30мм, правое – 10мм, верхнее – 20 мм, нижнее – 20мм.
- Выравнивание – по ширине
- Переносы не установлены

Настройки стилей заголовков содержания, введения, разделов, заключения

- Шрифт Arial – 16, полужирный
- Точка после заголовка не ставится.
- Межстрочный интервал – 1,2.
- Отступ до и после абзаца – 12 пунктов
- Введение, заключение и каждый новый раздел начинаются с новой страницы.
- Выравнивание – по центру

Название пунктов внутри главы

- Шрифт Arial – 14, полужирный, курсив
- Межстрочный интервал – 1,2
- Выравнивание – влево
- Отступ до и после абзаца – 12 пунктов

В текстовом редакторе MicrosoftWord этим трём стилям соответствуют: обычный, Заголовок 1, Заголовок 2. Установить этим стилям нужные параметры можно через меню *Формат/Стиль/Изменить*

Нумерация глав и пунктов. При правильном назначении стилей главам и пунктам многоуровневая нумерация расставляется текстовым редактором автоматически: *Формат/Список/Многоуровневый.*

Титульный лист должен оформляться по установленному образцу согласно Приложению 3.

Разделы нумеруются арабскими цифрами в пределах всей работы. После номера ставится точка. После названий глав и пунктов *точка не ставится*. «Введение» и «Заключение» как разделы не нумеруются.

Введение, каждый раздел, заключение, список литературы начинаются с новой страницы. Пункты и подразделы располагаются сразу после написания предыдущих. Не допускается написание заголовка пункта или подраздела на одной странице, а изложение его содержания на другой.

4. Содержание составных частей курсовой работы

Индивидуальное задание на выполнение курсовой работы составляется по прилагаемой форме, на основе полученной темы студентом подготавливается соответствующая документация.

Введение

Введение является вступительной частью курсовой работы, с которой начинается изложение материала. Его объем, как правило, не должен превышать 1 – 2 страницы. Введение призвано познакомить читателя с сущностью исследуемой темы. Во введении следует обозначить актуальность избранной темы, сформулировать предмет, цель и задачи предстоящего исследования, определить круг проблем, нуждающихся в изучении.

Введение имеет следующую структуру:

Обоснование актуальности темы.

Правильно сформулировать актуальность выбранной темы означает – показать умение отделять главное от второстепенного, выяснять то, что уже известно и что пока еще не известно о предмете исследования.

В рамках работы студенты часто делают ошибку, когда формулирует актуальность темы путем указания необходимости решения какого-либо вопроса. Признаком проблемы является то что, для нахождения ее решения необходимо выйти за рамки старого, уже достигнутого знания. Следовательно, для курсовой работы (как формы научной работы) вопрос проблемой не является.

От доказательства актуальности выбранной темы целесообразно перейти к формулированию цели работы. Цель – есть мысленный, идеальный образ, предвосхищающий результаты деятельности, конечный итог работы.

Цель работы должна заключаться в решении проблемы путем ее анализа и нахождения новых закономерностей между экономическими и другими исследуемыми явлениями.

Исходя из развития цели работы, определяются задачи в форме перечисления: проанализировать…, разработать…, обобщить…, показать…, найти…, изучить…, дать рекомендации… и т.д. Формулировки задач необходимо делать тщательно, поскольку описание их решения должно составить содержание вопросов работы.

Объект исследования – это явление, на который направлена исследовательская деятельность субъекта. Предмет исследования – это планируемые к исследованию конкретные свойства объекта. Указание в работе объекта исследования является обязательным.

Для достижения намеченной цели необходимо поставить и решить ряд *задач.* Задачи должны совпадать с пунктами рабочего плана.

Основная часть

Раздел 1.Особенности оценки недвижимости

В первом разделе приводятся основные понятия и определения недвижимости и

других объектов собственности (принципы оценки, подходы и методы), стоимости, ее виды и сферы применения, основные этапы процесса оценки недвижимости.

При выполнении основной части рекомендуется придерживаться следующей последовательности изложения материала:

1.1. Основные понятия и определения.

1.2. Обзор рынка.

1.3. Характеристика и анализ среды местоположения оцениваемого объекта.

Этот раздел курсовой работы раскрывает технологическую сторону оказываемой услуги и организации рабочего места мастера для выполнения данной услуги.

В подразделе **1.1.Основные понятия и определения.** должна быть отражена информация, подобранная и выбранная преподавателем, совместно со студентами (Приложение 2).

В подразделе **1.2. Обзор рынка.** приводится обзор рынка недвижимости, дается анализ общего состояния рынка недвижимости.

Анализ характеристик отдельных сегментов рынка недвижимости: жилой, офисной, торговой, гостиничной и т.п. с приведением цифровых показателей стоимости недвижимости при различных сделках (купли-продажи, аренды).

В подразделе **1.3. Характеристика и анализ среды местоположения объекта исследования.** дается анализ местоположения объекта (регион и описание местоположения Площадки). Приводятся сведения о природно-климатических условиях (климат, осадки, преобладающее направление ветров, зоны затопляемости, наличие и уровень подземных вод, природные ресурсы), состоянии окружающей среды (основные загрязняющие вещества, их концентрация и ПДК. местоположение источников загрязнения, состояние почвы, атмосферы и водных ресурсов); экономика региона и района (стадии развития, состояние по отраслям с анализом влияния на рынок недвижимости: промышленность, строительство, сельское хозяйство, транспорт, связь, торговля; занятость и доходы населения, сведения о налогах). По анализу местоположения площадки приводятся следующие характеристики и показатели: границы, застроенность окружения (полнота застройки, основные типы застройки и состояние); местоположение и транспортная доступность объекта (обеспеченность общественным транспортом, удаленность от делового центра, удаленность от центров жизнеобеспечения - мест работы, торговли, медицинских учреждений, школ, объектов культуры, состояние подъездных путей, удаленность от главных транспортных магистралей); развитость инженерной инфраструктуры (наличие и состояние водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплогазоснабжения, связи и т.п.); зонирование, типы землепользования, типичное использование окружающей недвижимости; локальное состояние окружающей среды (загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума, чистота и освещенность территории, близость рекреационных зон). В итоге делаются выводы: положительные

и отрицательные характеристики территории (с точки зрения влияния на спрос и предложение).

Приводятся описание земельного участка и характеристика улучшений. По земельному участку - градостроительная зона, площадь м^2, топография, форма участка, наличие инженерных систем; подъезд, рельеф и почвы, затопляемость, подземные воды, сейсмичность, другие опасности окружающей среды, текущая ставка земельного налога, либо аренды.

По улучшениям - год постройки, капитальность, технические характеристики и показатели, влияющие на стоимость, качество строительства, привлекательность, фактический возраст здания, нормативный срок службы, потребность в ремонте, характеристика элементов внешнего благоустройства, текущее использование, мнение о возможном использовании и его обоснование, текущая арендная плата.

Завершается подраздел выводами о тенденциях развития региона, привлекательности его для потенциальных покупателей (инвесторов).

Раздел 2. Расчетная часть

Во втором разделе приводятся основные расчеты рыночной стоимости путем доходного, сравнительного и затратного подходов.

При выполнении основной части рекомендуется придерживаться следующей последовательности изложения материала:

2.1. Оценка рыночной стоимости доходным подходом.

2.2. Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.

2.3. Оценка рыночной стоимости затратным подходом.

2.4. Согласование полученных результатов.

2.1. Оценка рыночной стоимости доходным подходом

В данном подразделе приводится обоснование и расчеты рыночной стоимости объекта, полученные с помощью доходного подхода.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два основных метода:

1. метод дисконтированных денежных потоков;
2. методом капитализации дохода.

Выбор метода определяется динамикой будущих доходов. Оценку объекта недвижимости будем рассчитывать методом капитализации доходов, в связи с тем, что прогнозируемые доходы по годам не будут существенно изменяться, а ожидаемые доходы будут стабильными либо стабильно изменяющимися.

Доходный подход рассчитывается по следующей формуле:

$$C_Д = ЧОД / K_К, \qquad (1)$$

где:

$C_Д$ – рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная доходным подходом;

$ЧОД$ – чистый операционный доход;

$K_К$ – коэффициент капитализации.

1. **Потенциального валового дохода (ПВД)** для первого года начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. ПВД (год) определяется путем умножения площади сдаваемой в аренду на рыночную ставку арендной платы в год.

$$ПВД = S * АПл, \quad (2)$$

где:

$ПВД$ – потенциальный валовой доход (доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов);

S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2;

$АПл$ – годовая арендная плата (рыночная или договорная).

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Анализ данных по аналогичным объектам недвижимости показывает, что обычно имеет место полная загрузка. Однако, в расчетах должно быть заложено 5 % потерь, которые могут возникнуть при смене арендаторов и недополучения арендной платы. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход (ДВД).**

$$ДВД = ПВД * (1 - K_{потерь}), \quad (3)$$

где:

$K_{потерь}$ – общие потери от недосдачи площадей и недосбора платежей.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основан на анализе фактических издержек по её содержанию. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления, в расчетах должно быть заложено 5 % операционных расходов. Величина издержек вычитается из ДВД и получается величина **чистого операционного дохода (ЧОД).**

$$ЧОД = ДВД - ОР \quad (4)$$

где:
ОР – операционные расходы

Операционные расходы делятся на:
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- условно-постоянные расходы.

Основными условно-переменными расходами являются:
- расходы на управление недвижимостью;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы - вода, тепло, газ и т.п.;
- расходы по уборке и охране;
- эксплуатация и ремонт;
- содержание территории и автостоянки и т.п.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Обычно это налоги на недвижимость, страховка основных фондов и т.п. Условно-переменные - это расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки рыночной стоимости называется реконструированным отчетом о доходах. Обычно он представляется в виде таблицы 1.

Таблица 1.

Отчет о доходах

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Числовой показатель
1	Наименование объекта	$м^2$	
2	Сдаваемая в аренду площадь	$м^2$	
3	Рыночная арендная ставка в год	Д.Е./$м^2$	
4	Длительность периода	месяцев	
5	Потенциальный валовой доход (ПВД)	Д.Е./год	
6	Потери от недоиспользования	%	
7	Действительный валовой доход (ДВД)	Д.Е./год	
8	Операционные расходы (ОР)	Д.Е.	
9	Чистый операционный доход (ЧОД)	Д.Е.	

4. Определение ставки капитализации.

$$К_К = R_Н + Н_{В.К.}, \quad (5)$$

где:

$К_К$ – коэффициент капитализации для недвижимости;

$R_Н$ – ставка доходности инвестора на вложенный капитал;

$Н_{В.К.}$ – норма возврата капитала.

Наиболее распространенной формой расчета ставки дохода на капитал является метод кумулятивного построения. В соответствии с этим методом ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премии за систематические и несистематические риски.

$$R_Н = R_{Б/Р} + П, \quad (6)$$

где:

$R_{Б/Р}$ - безрисковая (базовая) ставка доходности;

$П$ - премия за риск.

Поправки на риск принять равной 6%, исходя из следующих условий, приведенных в таблице 2, а безрисковую (базовую) ставку доходности принять равной 8%.

Таблица 2

Премия за риски

Риски	***Премия, %***
Риск, связанный со строительством	2 – 5
Риск неликвидности	0 – 3
Риск конкуренции	1 – 3
Риск некомпетентного управления	0 – 5
Прочие риски	0 – 5

Риск строительства включает в себя риски, возникающие на этапе постройки объекта, а также риск невыполнения работ в запланированные сроки, риск отсутствия должного качества работ, риск отсутствия необходимых материалов, возможные ошибки проекта и, как следствие - потеря части дохода.

Риск неликвидности связан с обращением активов в денежные средства. Недвижимое имущество изначально обладает невысокой ликвидностью.

Риск конкуренции - это риск появления конкурентных проектов в ближайшем окружении.

Риск некомпетентного управления связан с возможными изменениями прогнозов, связанных с объектом оценки, соответственно с повышенными расходами на проведение рекламной компании, привлечением большого количества консультантов и пр.

Под прочими рисками понимаются риски, не учтенные выше, а также риски, связанные с самой сферой инвестиций в недвижимость и ее стабильностью.

Для расчета нормы возврата используем метод Ринга, который рассчитывается по следующей формуле:

$$H_{В.К.} = \frac{1}{n}, \qquad (7)$$

где:

n – Остаточный срок службы недвижимости.

Выполненные расчеты сводятся в таблицу следующего содержания

Таблица 3.

Рыночная стоимость объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Числовой показатель
1	Чистый операционный доход (ЧОД)	Д.Е.	
2	Коэффициент капитализации		
3	Рыночная стоимость	Д.Е.	

2.2. Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.

В данном подразделе приводится оценка рыночной стоимости сравнительным подходом в соответствии с алгоритмом метода:

– Сбор и анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов.

– Выбор модели, определение ценообразующих факторов.

– Корректировка стоимости сопоставимых объектов.

Корректировка должна осуществляться на основе анализа элементов сравнения в количестве и последовательности, принятой в оценочной практике, а именно методом парных продаж.

Обязательные элементы сравнения для оцениваемых объектов следующие:

1. Права собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования и продажи.
3. Состояние рынка.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики.

6. Экономические характеристики.
7. Использование.
8. Компоненты стоимости, несвязанные с недвижимостью.

С этой целью используется таблица 4 корректировок по сравнимым продажам.

Таблица 4.

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Общая площадь	$м^2$			
Полезная площадь	$м^2$			
Единицы сравнения				
1. Цена продажи	Д.Е.			
2. Цена 1 $м^2$ общей площади	Д.Е./$м^2$			
3. Цена 1 $м^2$ полезной площади	Д.Е./$м^2$			
Корректировки				
Право собственности Корректировка Скорректированная цена	 % Д.Е./$м^2$			
Условия финансирования и продажи Корректировка Скорректированная цена	 % Д.Е./$м^2$			
Условия рынка (время продажи) Корректировка Скорректированная цена	 % Д.Е./$м^2$			
Местоположение Корректировка Скорректированная цена	 % Д.Е./$м^2$			
Физические характеристики Корректировка Скорректированная цена	 % Д.Е./$м^2$			
Экономические характеристики Корректировка Скорректированная цена	 % Д.Е./$м^2$			
Использование Корректировка Скорректированная цена	 % Д.Е./$м^2$			
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью Корректировка	 %			

Скорректированная цена	Д.Е./м^2			
Для выводов:				
Общая чистая коррекция	Д.Е./м^2			
В% от цены продажи	%			
Общая валовая коррекция	Д.Е./м^2			
В% от цены продажи	%			
Стоимость объекта оценки	Д.Е.			

Таблица должна сопровождаться обоснованием величин корректировок. В результате в конце раздела приводится заключение следующего содержания:

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого права собственности объекта на дату оценки, полученная сравнительным подходом равна: _____.

2.3. Оценка рыночной стоимости затратным подходом

В данном подразделе выполняется оценка объекта недвижимости с использованием затратного подхода в следующей последовательности:

1. определение стоимости права пользования земельным участком;
2. определить затраты на воспроизводство или замещение улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
3. определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести объект оценки до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4. определить величину накопленного износа;
5. определить затраты на воспроизводство или замещение улучшений с учетом накопленного износа;
6. определение рыночной стоимости объекта путем сложения стоимости права пользования земельным участком с величиной затрат на воспроизводство или замещение объекта и вычитания износа.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{ЗАТР} = C_{ЗУ} + C_{НС} - И_{Н}, \qquad (8)$$

где:

$C_{ЗАТР}$ - стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, тыс.руб.;

$C_{ЗУ}$ - стоимость земельного участка, тыс.руб.;

$C_{НС}$ - стоимость нового строительства, тыс.руб.;

$И_{Н}$ - накопленный строением износ, тыс.руб.

Стоимость земельного участка определяем по следующей формуле:

$$C_{ЗУ} = S * Ц_З, \quad (9)$$

где:

S - площадь земельного участка, м^2;

$Ц_З$ - цена 1 м^2 земли, тыс.руб.

За цену 1 м^2 земли принимаем равной среднерыночной стоимости 1 м^2 земли в районе оцениваемого объекта на дату проведения оценки.

Стоимость нового строительства определяем по следующей формуле:

$$C_{НС} = ВС * S, \quad (10)$$

где:

$ВС$ - восстановительная стоимость 1 м^2;

S– площадь объекта оценки, м^2.

Под восстановительной стоимостью оцениваемого объекта понимается стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта в заданном регионе, максимально близко к рассматриваемому объекту оценки, по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Определение накопленного износа вычисляем по следующей формуле:

$$И_Н = И_{ФИЗ} + И_{ФУНКЦ} + В_С, \quad (11)$$

где:

$И_{ФИЗ}$ - физический износ объекта недвижимости;

$И_{ФУНКЦ}$ - функциональный износ;

$В_С$ - внешнеестарение

Физический износ ($И_{ФИЗ}$) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических фактов и факторов жизнедеятельности человека. Выражается в разрушении строительных конструкций и материалов и утрате первоначальных качеств объекта недвижимости.

При расчете физического износа оцениваемого объекта используем метод срока жизни:

$$И_{ФИЗ} = \frac{Ф_В}{С_{ЭС}} * 100 \quad , \qquad (12)$$

где:

$Ф_В$ - фактический возраст объекта оценки;

$С_{ЭС}$ - срок экономической службы объекта оценки.

Функциональный износ ($И_{ФУНКЦ}$) - это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным стандартам и требованиям рынка с точки зрения его функциональной полезности. Функциональный износ может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении и т.д. появление функционального износа обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Внешнее старение ($В_С$) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, вследствие негативного изменении его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими внешними факторами. Причины внешнего износа: общий экономический упадок района, в котором находится объект, действия местной администрации и федеральных органов в области налогообложения, страхования и прочие изменения на рынке капитала, земли и занятости.

После чего делается заключение следующего содержания:

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого права собственности объекта на дату оценки,полученная затратным подходом равна: _____.

2.4. Согласование полученных результатов

В данном подразделе приводится согласование полученных результатов методом ранжированной оценки критериев стоимости.

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым методом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

1. каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг: высокий, средний, или низкий;

2. проставляются баллы, соответственно высокий – 0, средний – 1, низкий – 2;

3. по каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;

4. определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;

5. рассчитывается удельный вес каждого метода как отношение итоговой суммы балов соответствующего метода к общей сумме баллов.

Выполняемые расчеты сводятся в таблицу 5 следующего содержания

Таблица 5

Определение удельного веса

Наименование подхода и метода		**Способность учитывать цель оценки**	**Способность учитывать конъюнктуру рынка**	**Способность учитывать физические и экономические параметры объекта**	**Качество информации**	**Итог**	**Удельный вес**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
Доходный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Высокий	Средний		
	Балл						
Сравнительный подход	Ранг						
	Балл						
Затратный подход	Ранг						
	Балл						
Общая сумма баллов							

Расчет стоимости веса примененных оценщиком методов выглядит следующим образом.

1. Рассчитаем итоговую сумму баллов по подходам.
2. Определим общую сумму баллов.
3. Рассчитаем удельный вес каждого метода

Три традиционных подхода, использованных для расчета стоимости недвижимости сводим в следующую таблицу 6.

Таблица 6

Рыночная стоимость подходов

Подход и метод оценки	Стоимость, тыс.руб.
Доходный подход	
Сравнительный подход	

Затратный подход	

Для определения окончательной величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В данном случае заполняется таблица 7 следующего вида:

Таблица 7

Взвешенный результат

	Стоимость, тыс.руб.	Удельный вес, %	Взвешенный результат, тыс.руб.
Доходный подход			
Сравнительный подход			
Затратный подход			
Согласованная стоимость			

Расчет согласованной стоимости осуществляется по формуле:

$$C_H = \sum_{i=1}^{3} C_i * W_i \quad , \qquad (13)$$

где:

i - число использованных подходов;

C_i - результат оценки;

W_i - удельный вес подхода.

В результате в конце раздела приводится заключение следующего содержания:

Таким образом, итоговая стоимость оцениваемого объекта на дату оценки, полученная в результате согласования составит: _____.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данном разделе необходимо указать перечень основных задач, решенных по каждому из разделов курсовой работы. Излагается общая оценка полученных результатов. Студент может предложить мероприятия по повышению эффективности оказания данной услуги в салонах нашего города.

Выводы и предложения должны быть емкими по содержанию и краткими по форме, обоснованы, подтверждены соответствующими аргументами и фактами.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Список литературы является составной частью работы и отражает степень изученности рассматриваемой проблемы. В список литературы включается, как правило, не только те источники, на которые имеются библиографические ссылки, но и те, которые Вы изучили при исследовании темы работы.

В списке отражаются учебники, учебные пособия, методическая литература, периодические издания, нормативные документы и другие источники, используемые для выполнения курсовой работы. Если использованы ресурсы Интернета, то необходимо указать адреса главных страниц сайтов и названия сайтов.

Литература группируется в списке в следующем порядке:

Официальные материалы.

- конституция, кодексы, законы, указы, постановления;
- источники статистических данных;
- ведомственные положения, инструкции, письма. Отечественная литература.

В алфавитном порядке фамилий авторов и заглавий книг и статей.

Иностранная литература.

В порядке латинского алфавита.

Оформление каждого библиографического источника в списке литературы должно соответствовать требованиям государственных стандартов:

ГОСТ 7.1-84. Библиографическое описание документа. Общие требования и правила составления.

ГОСТ 7.80-2000. Библиографическая запись. Заголовок. Общие требования и правила составления.

Консультации по правилам оформления списка литературы и применения указанных стандартов следует получать в библиотеке колледжа.

ПРИЛОЖЕНИЯ

В приложении к курсовой работе приводятся иллюстрации, прейскурант цен, графики и схемы, а также другая информация, дополняющая текст курсовой работы и позволяющая лучше понять суть курсовой работы.

Таблицы, иллюстрации и рисунки

Все иллюстрации (фотографии, схемы, эскизы) именуются рисунками. Рисунки нумеруются последовательно в пределах всей работы арабскими цифрами и подписываются сокращенным словом «рисунок» с указанием его номера, например, «Рис.1.». Рисунки размещают сразу после ссылки на них в тексте. Рисунки и таблицы кроме нумерации должны иметь названия. Номер и название таблицы даются над ней, номер и название рисунка – под ним. Таблицы не ограничиваются линиями с боковых сторон и в нижней её части.

Сборка оглавления.

При правильном назначении стилей главам и пунктам сборка оглавления обеспечивается средствами текстового редактора в MicrosoftWord. Это делается через

меню Вставка/Оглавление и указатели/корешок «Оглавление». При этом следует учесть, что оглавление будет вставлено в то место, где был установлен курсор. Оглавление следует вставлять после титульного листа курсовой работы.

5. Защита и оценка курсовой работы

Законченная и оформленная в соответствии с предъявляемыми требованиями курсовая работа подписывается студентом в штампах на странице содержание, с указанием даты исполнения, помещается в прошитую папку (твердую обложку) и представляется научному руководителю для составления на нее отзыва.

В процессе подготовки курсовой работы студент вправе обращаться к своему научному руководителю, который обязан оказывать студенту необходимую помощь в разработке структуры работы и определении последовательности ее написания, рекомендовать основную и дополнительную литературу, справочные и архивные материалы, нормативные источники, проводить консультации и беседы со студентом, контролировать ход выполнения работы.

К защите допускается курсовая работа, получившая положительную оценку. Защищается работа студентом до сдачи экзамена по курсу. Студент в течение 10 мин. излагает её основное содержание. Учитывая выступление студента и ответы на вопросы в ходе защиты, преподаватель выставляет оценку по пятибалльной системе, которая записывается в зачетную книжку.

Приложение 1.

Тематика курсовых работ по профессиональному модулю «Определение стоимости недвижимого имущества» для студентов специальности 12.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

1. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере административно-офисного здания с земельным участком.
2. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере коттеджа с земельным участком.
3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания детского сад-ясли с земельным участком.
4. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере многоквартирного жилого дома с земельным участком.
5. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания типографии с земельным участком.
6. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания гостиницы с земельным участком.
7. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания Шиномонтажа с земельным участком.
8. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания Кинотеатра с земельным участком.
9. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере лечебного корпуса санатория с земельным участком.
10. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания магазина стройматериалов с земельным участком.
11. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере административного здания с земельным участком.
12. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания магазина с земельным участком.
13. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания торгово-офисного центра с земельным участком.
14. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания ресторана с земельным участком.
15. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере офисного здания с земельным участком.
16. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания торгового центра с земельным участком.
17. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания аптеки с земельным участком.

18. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания бани с земельным участком.

19. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания клуба санатория с земельным участком.

20. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания столовой санатория с земельным участком.

21. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания спортивного корпуса санатория с земельным участком.

22. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания Автосервиса с земельным участком.

23. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания спального корпуса санатория с земельным участком.

24. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания Автомойки с земельным участком.

25. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания крытого бассейна с земельным участком.

26. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания столовой с земельным участком.

27. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания склада с земельным участком.

28. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере административного здания органов местного самоуправления с земельным участком.

29. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания кафе с земельным участком.

30. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания прачечной с земельным участком.

Приложение 2.

1. Понятие и цель оценки недвижимости.
2. Риск при финансировании недвижимости.
3. Особенности недвижимого имущества как объекта оценки.
4. Сертификация, аттестация профессиональной деятельности оценщика.
5. Принципы стоимостной оценки недвижимости.
6. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
7. Сегментация рынка недвижимости для целей оценки.
8. Основные особенности Российского рынка недвижимости.
9. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости.
10. Основные подходы к оценке недвижимости.
11. Первичный и вторичный рынки недвижимости.
12. История и перспектива развития оценки недвижимости в России.
13. Плата за землю в РФ.
14. Нормативная и законодательная база оценочной деятельности.
15. Особенности функционирования рынка недвижимости.
16. Сбор информации и предварительный анализ данных.
17. Общая классификация недвижимости.
18. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
19. Виды стоимости.
20. Согласование предварительных результатов оценки.
21. Договор как правовая форма сделок с недвижимым имуществом.
22. Внешняя информация, необходимая для оценки недвижимости.
23. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.
24. Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости.
25. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости.
26. Внутренняя информация, используемая для оценки недвижимости.
27. Оценка эффективности привлечения заемных средств.
28. Статус оценщика, права и обязанности.
29. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.
30. Оценка кредитуемой недвижимости.

Приложение 3.

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«СЕРГИЕВО-ПОСАДСКИЙ КОЛЛЕДЖ»

Специальность:_____
(шифр)

_____
(наименование специальности)

КУРСОВАЯ РАБОТА

по профессиональному модулю_____
_____

Тема: _____
_____

Студент: _____

Группа_____Дата выполнения «___»_____20__г.

Руководитель работы: _____

Подпись_____

г. Сергиев Посад
201___г.