

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические указания

по выполнению лабораторных работ по дисциплине
«ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Оценка объектов недвижимости» - обязательная дисциплина части, формируемой участниками образовательных отношений, учебного плана направления подготовки 21.04.02 землеустройство и кадастры направленности (профиля) «Городской кадастр».

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения, кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков.

Перечисленные параметры учитываются оценщиками при определении стоимости недвижимости. Оценщики активно используют понятия прочих дисциплин в отношении земли, однако предметом оценки является рыночная стоимость, представляющая денежный эквивалент любой потенциальной сделки с недвижимостью.

Цели оценки недвижимости. В современных условиях субъекты различных форм собственности Российской Федерации, физические и юридические лица имеют право на проведение оценки принадлежащих им объектов недвижимости. Данное право является безусловным и не зависит от установленной процедуры государственного статистического и бухгалтерского учета и составления отчетности.

Проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов недвижимости, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Экономисты определяют роль земли в составе прочих основных производственных факторов: труда, капитала и менеджмента. Земля — главный источник богатства, который имеет денежное выражение или меновую стоимость и, следовательно, может быть оценена.

Реализуемые компетенции: ПК–12 Способен изучать и анализировать рынок недвижимого имущества по определению стоимости недвижимого имущества.

Лабораторная 1: Теоретико-методологические основы управления

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие рынка недвижимости, функционирование различных секторов.
2. Участники рынка недвижимости, институциональные и неинституциональные.
3. Отличительные характеристики рынка недвижимости и других экономических рынков.
4. Соотношение спроса и предложения, влияние социально – экономических факторов.
5. Пути выравнивания соотношения объёмов спроса и предложения на отдельных сегментах рынка недвижимости.
6. Рынок аренды и купли – продажи земельных участков.

Пояснения к теме:

Основные методы оценки объектов недвижимости.

Известно несколько десятков методов оценки объектов недвижимости, используемых для различных видов объектов: зданий, сооружений, земельных участков, квартир и т.д. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, в том числе от характера объекта, цели и функции оценки, от имеющейся в распоряжении эксперта информации.

Если объект недвижимости приносит стабильный доход, наиболее приемлем метод капитализации;

если оценивается квартира и имеется достаточно рыночных данных о фактических продажах аналогичных квартир на жилищном рынке, то для оценки целесообразнее использовать метод прямого анализа

продаж; если объект недвижимости функционирует на "пассивном" секторе рынка недвижимости, оптимальным считается один из методов затратного подхода.

Выбор метода зависит от функции оценки. Если результаты оценки необходимы для страхования объекта, целесообразнее использовать один из методов затратного подхода. Если результаты оценки необходимы для того, чтобы инвестировать определенные средства в развитие объекта недвижимости, лучше использовать один из методов доходного подхода.

Цели оценки еще теснее связаны с ее методами.

Таким образом, выбор метода для оценки объекта недвижимости – сложный, творческий процесс.

Оптимальность выбора существенно зависит от квалификации и практического опыта эксперта-

оценщика. Экспертам рекомендуется определять стоимость объектов недвижимости, применяя как

можно большее число методов оценки, тогда при согласовании результатов оценки, полученных раз-

личными методами, значительно возрастает вероятность получить более точное значение стоимости объекта.

Все методы оценки недвижимости группируются специалистами в три подхода: затратный, доходный и сравнительный (рыночный).

Методы **затратного подхода** основаны на предположении, что затраты на строительство объекта

(за минусом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости всего объекта недвижимости. В группу методов затратного подхода входят четыре основных метода оценки: *метод*

сравнительной единицы (или метод удельной стоимости), поэлементный, сметный и индексный.

Для определения стоимости объектов, приносящих доход, в рамках **доходного подхода** используются два основных метода: *метод капитализации и метод дисконтирования.*

Сравнительный (или рыночный) подход включает в себя два основных метода: *метод прямого*

сравнительного анализа продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библи. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>

Лабораторная работа 2: Процессы управления проектом. Типы и виды проектов.

Вопросы для обсуждения:

1. Сегментация рынка недвижимости в условиях Российской экономики.
2. Сегментация рынка недвижимости в странах Западной Европы.
3. Оценка объектов недвижимости, приносящей доход. Оценка объектов торговой недвижимости.
4. Оценка объектов жилой недвижимости, сравнительный метод оценки.

5. Инвентаризационная стоимость, расчёт восстановительной стоимости объектов недвижимости.
6. Утилизационная стоимость объектов недвижимости.

Пояснения к теме:

Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону. Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи, а также земельные участки в черте и за пределами города, предназначенные для строительства жилья или для занятий огородничеством частными лицами. Сделки с недвижимостью подчиняются Жилищному кодексу РФ. В нем определено понятие жилищного фонда как совокупности всех жилых помещений. Закон гласит, что жилым помещением можно пользоваться только по назначению. Поэтому устроить офис в купленной вами квартире будет невозможно без обращения в государственные органы для проведения специальной процедуры вывода её из жилищного фонда. Эту процедуру называют также переводом недвижимости из жилого фонда в нежилой. Поскольку жилищный (жилой) фонд является достоянием государства, оно очень неохотно идет на его сокращение, и получить необходимое разрешение совсем непросто.

Лабораторная работа 3: Организационные формы управления проектом. Методы управления проектами.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие аннуитета, текущая стоимость аннуитета.
2. Понятие дисконтирования, определение стоимости денежных потоков.
3. Принципы использования таблиц сложного процента.
4. Понятие сложного процента.
5. Дисконтирование денежных потоков для целей оценки.

Пояснения к теме:

Существуют различные методы оценки рыночной стоимости земельных участков под жилищное строительство.

Метод сопоставимых продаж заключается в сопоставлении и сравнении данных по аналогичным свободным участкам, которые были проданы за последнее время, и внесении поправок в цены продаж.

Необходимо знать, что часто публикуемые в периодической печати цены на земельные участки – это так называемые цены продавца, т. е. завышенные цены; недостаточно характерны для рынка также цены, по которым землю

продает местная администрация. Эти участки обычно больших размеров, и в связи с этим на их цены делается значительная скидка.

Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка с сопоставимыми свободными участками осуществляются по двум компонентам: а) по элементам сравнения; б) по единицам сравнения.

Элементами сравнения являются шесть факторов: 1) условия финансирования сделки; 2) условия продажи; 3) время продажи; 4) местоположение; 5) физические характеристики; 6) характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Если раньше применялось множество способов внесения поправок в цены сопоставимых продаж, то с момента принятия Положения о Едином отчете по оценке жилья появились стандарты оценки жилья.

Согласно Положения, эксперт-оценщик должен сравнивать продажи по трем недавним продажам объектов недвижимости, наиболее сходных и близко расположенных к оцениваемому объекту. Поправки делаются в денежном выражении. Если какой-либо элемент в сопоставимой продаже превосходит по качеству или более удобен, чем в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка (–), которая снижает стоимость этого объекта оценки, и наоборот. Поправки делаются к цене продажи сопоставимого объекта, с которым сравнивается оцениваемый объект.

При внесении поправок в денежном выражении последовательность их внесения не имеет значения.

Однако при внесении процентных поправок последовательность их внесения важна, так как последующие процентные поправки вносятся к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи. Согласование скорректированных цен сопоставимых продаж земельных участков осуществляется путем расчета средневзвешенной величины по имеющимся скорректированным ценам. Веса по элементам сравнения придаются самим экспертом-оценщиком, исходя из собственного опыта и конкретной оценочной ситуации.

Метод соотнесения (метод переноса) состоит в разделении общей цены продажи сопоставимого

комплекса, включающего объект недвижимости и земельный участок, на две составляющие – цену здания и цену земельного участка. При этом эксперт-оценщик оценивает сначала стоимость здания и других сооружений, находящихся на этом участке, а затем из общей цены имущественного комплекса вычитает стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка.

Иногда для приблизительных прикидок цены земельного участка можно исходить из того, что доля

издержек на приобретение земли под жилищное строительство в среднем составляет 35 % (для неосвоенных участков – 15 %).

Метод капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Этот метод в российских условиях использовать затруднительно ввиду отсутствия земельного арендного рынка.

Метод "остаток для земли" отличается от метода капитализации земельной ренты лишь тем, что

доход, который капитализируется, рассчитывается исходя из доли прибыли, полученной с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и объекта недвижимости, построенного на нем. В данном случае имеется в виду доля прибыли, отнесенная к земельному участку.

Метод развития (освоения) земельного участка используется, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбиения на отдельные индивидуальные участки.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолГГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>

Лабораторная работа 4: Содержание и виды планирования проектов.

Вопросы для обсуждения:

1. Инвестиции в стоящие объекты.
2. Инвестиционная привлекательность различных городов России.
3. Инвестиции в строительство торговых центров, жилых кварталов, складских объектов.
4. Как оценить инвестиционную привлекательность объектов недвижимости?
5. Устойчивость проектов к изменению рыночной ситуации.

Пояснения к теме:

На сегодняшний день наблюдается неравномерное и нестабильное развитие отдельных секторов рынка недвижимости в России. Относительно быстро развивается только рынок жилых помещений (около 80 % сделок), который формируется за счет приватизированных квартир и строительства нового жилья. Значительно отстает рынок коммерческой и промышленной недвижимости, практически отсутствует легальный рынок земельных участков. Формирование рынка промышленной недвижимости идет очень медленно, главным образом по причине отсутствия практического инструментария обоснования инвестиционной привлекательности объектов строительства на вторичном рынке промышленной недвижимости для потенциального инвестора. Как показывает практика, объекты строительства вторичной промышленной недвижимости строились из монолитных тяжелых конструкций, реконструкция которых на сегодняшний момент требует больших инвестиций, к тому же в современных условиях отпадает необходимость в столь большом количестве объектов тяжелой промышленности. По этой причине возникает необходимость пересмотра функционального назначения объектов строительства вторичной промышленной недвижимости с целью выбора оптимальной формы реконструкции и их дальнейшего эффективного использования. Соответственно усложняются функции основных участников процессов купли-продажи или сдачи в аренду этих объектов: строительные организации профессионально оценивают и дают заключение о инженерно-конструкторском состоянии объектов и непосредственно производят их реконструкцию; потенциальные инвесторы, с позиций требований и возможностей которых осуществляется реконструкция, управляют инвестиционным и эксплуатационным процессом. Существующие подходы к определению и оценке вариантов реконструкции этих объектов строительства, затрат на ее осуществление не отражает интересов всех участников этого процесса. В связи с этим, становится очевидной актуальность разработки новых методических подходов к оценке эффективности вариантов и форм реконструкции объектов строительства вторичной промышленной недвижимости с целью повышения их инвестиционной привлекательности на рынке недвижимости. В той или иной степени проблемам эффективности реконструкции объектов строительства вторичной промышленной недвижимости, зданий, сооружений, эффективного управления и использования основных производственных фондов предприятий промышленной отрасли, развития рыночных механизмов в данной сфере посвящали свои работы такие ученые, как Асаул А.Н., Варезкин В.А., Васильев В.М., Исаев В.В., Панибратов Ю.П., Порывай Г.Н., Степанов И.С., Эскиндаров М.А., Цай Т.Н. Решению проблем развития оценочной деятельности в России, оценки бизнеса, оценки недвижимости, оценки и переоценки основных фондов, посвящены работы А.Г. Грязновой, Е.Н. Ивановой, Е.Б. Колбачева, С.Ю. Кузнецова, И.В. Лариновой, Г.И. Сычевой, Е.П. Ушакова, М.А. Федотовой, В.З. Черняка и др. Но такой вопрос, как разработка методического обеспечения по оценке эффективности вариантов реконструкции объектов вторичной промышленной недвижимости

с учетом степени достаточности их реконструкции, инвестиционной привлекательности на рынке недвижимости и продления их эксплуатационного периода, остается недостаточно изученным.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>

Лабораторная работа 5: Информационно-технологическая модель управления. Контроль и регулирование проекта.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие рыночной стоимости, этапы сбора информации.
2. Различные методы оценки рыночной стоимости для различных видов недвижимости.
3. Определение величины дохода, приносимого недвижимостью, виды дохода для оценки.
4. Этапы оценки, отчет об оценке.
5. Рыночная оценка земли в пределах городской территории.

Пояснения к теме:

Существует четыре способа определения восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости) заключается в том, что скорректированная стоимость выбранной для расчета единицы измерения умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости. При этом единицами измерения могут быть 1 м², 1 м³, 1 место и т.д. Это

наиболее простой способ определения стоимости объекта, если имеется информация об удельной стоимости аналогичных объектов.

Поэлементный метод расчета стоимости объекта заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего

объекта, исходя из поэлементных затрат (затраты на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.). Этот метод называется

также методом разбивки на компоненты.

Сметный метод оценки объекта заключается в составлении объектных и сводных смет строительства, как если бы он застраивался вновь. Это наиболее трудоемкий метод определения стоимости объекта, но он может быть значительно облегчен, если для оцениваемого объекта сохранились старые сметы, по которым этот объект строился. В любом случае при использовании данного метода эксперту-оценщику, как правило, необходима помощь специалиста-сметчика.

Индексный метод оценки сводится к определению восстановительной стоимости объекта путем

умножения его балансовой стоимости на определенный индекс. Индексы для переоценки основных фондов периодически утверждаются Правительством РФ и публикуются в печати.

Определение износа объекта недвижимости (этап 3)

Износ – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами.

При затратном подходе износ используется, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и

реально оцениваемого объекта недвижимости. Существует три вида износа: физический, функциональный (или моральный) и внешний (или экономический).

Физический износ. Отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Существует четыре основных метода расчета физического износа зданий: экспертный, стоимостной, нормативный (или бухгалтерский) и метод расчета срока жизни здания.

Процент физического износа объекта, оцениваемого *экспертным методом*, определяется на основании Правил оценки физического износа жилых зданий. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих. Физический износ элементов здания рассчитывается как произведение

удельного веса конструктивного элемента здания и процента износа этого элемента, разделенное на 100.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания. Экспертный метод определения физического износа обычно применяется при инвентаризации объектов недвижимости.

Существует *устранимый* и *неустранимый* физические износы. Устранимый физический износ предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта.

Неустранимым физический износ считается тогда, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту. Все элементы здания подразделяются на две категории: *долговременные* (фундаменты, стены, перекрытия и т.д.) и *быстроизнашивающиеся* (кровля, декоративная отделка, окраска и прочие, т.е. те элементы, которые можно отремонтировать (восстановить) при текущем ремонте).

Стоимостный метод предусматривает определение затрат на воспроизводство элементов здания.

Путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостное выражение. Более точный, скорректированный стоимостный расчет физического износа получается, когда процент износа определяется как средневзвешенная величина.

Нормативный (или бухгалтерский) метод определения физического износа строений предполагает

использование Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов.

При использовании **метода расчета срока жизни здания** применяются ряд терминов.

Срок экономической жизни – это время, в течение которого объект можно использовать, извлекая

прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта; срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения не вносят вклада в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Срок физической жизни объекта – это период, когда здание существует и в нем можно жить или

работать. Срок физической жизни заканчивается, когда объект сносится.

Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Эффективный возраст – это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи. Если после капитального ремонта кирпичный дом, которому 80 лет, выглядит так, как если бы ему было 15 лет, то эффективный возраст этого дома составит 15 лет.

Хронологический возраст – это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Срок оставшейся экономической жизни здания составляет период от даты оценки до конца экономической жизни объекта. Этот период обычно используется экспертом-оценщиком для оценки будущих доходов. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Нормативный срок службы (или типичный срок физической жизни) – это определенный нормативными актами срок службы зданий и сооружений.

Взаимосвязь между износом, восстановительной стоимостью, эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни выражается соотношением
И / ВС

Лабораторная работа 6: Риски инновационных проектов. Оценка промежуточных и конечных результатов проекта.

Вопросы для обсуждения:

1. Перечень сведений, необходимый при отчёте об оценке объекта недвижимости.
2. Описание объекта оценки, информация о юридических правах на объект недвижимости.
3. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.
4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости.
5. Источники информации, привлекаемые к отчёту по оценке.
6. Анализ наилучшего использования объекта, описание применяемых методов и подходов оценки.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>

Лабораторная работа 7: Определение эффективности достижения целей проекта. Эффективность и надежность системы

Вопросы для обсуждения:

1. Подходы и методы оценки различных объектов недвижимости.
2. Недвижимость как генератор дохода. Виды дохода, получаемого недвижимостью.
3. Понятие процесса дисконтирования, метод дисконтированных денежных потоков, безрисковая ставка дохода, прогнозирование денежных потоков.

4. Ставка доходности инвестора. Коэффициент капитализации.
5. Доход от земельного участка и доход от здания.

Пояснения к теме:

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность как соотношение между денежным выражением этих преимуществ и ценой, по которой объект может быть приобретен.

Метод дисконтирования будущих доходов предполагает прогнозирование размера чистого операционного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем расчет и суммирование текущих стоимостей всех будущих доходов с применением функций сложных процентов (формула (7)) и использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

Формула сложного процента

$$П = I_0 (1 + E)^T, (7)$$

где P – предполагаемая величина прибыли от реализации проекта, которую надеются получить инициаторы проекта; I_0 – величина исходного капитала; T – продолжительность жизненного цикла проекта, характеризующая время, необходимое для его реализации; E – предполагаемая норма доходности проекта

в реальных пределах, устраивающих инициаторов.

4.2.1 Технология применения метода дисконтирования денежного потока

Последовательность применения метода дисконтирования предполагает:

- 1 Установление продолжительности получения доходов.
- 2 Прогноз потоков денежных средств по каждому году владения. Исходные данные в дисконтировании потоков денежных средств: а) размер дохода и характер его изменения; б) периодичность получения дохода; в) продолжительность периода, в течение которого прогнозируется получение дохода.
- 3 Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведение текущей стоимости потока денежных средств за каждый из будущих периодов на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.
- 4 Выбор ставки дисконтирования как средней и1085 нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка недвижимости.
- 5 Расчет выручки от продажи (реверсии) объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.
- 6 Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

Примеры определения стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования будущих доходов.

1 В течение восьми лет недвижимость будет сдаваться в аренду за 20 000 долл., платежи будут поступать в конце года. Ставка дисконтирования 14 %. В конце восьмого года объект недвижимости будет продан за 110 000 долл. Какова текущая стоимость объекта недвижимости?

Решение

1) Определяем текущую стоимость платежей:

$$20\,000 \times (1/(1 + 0,14) + 1/(1 + 0,14)^2 + 1/(1 + 0,14)^3 + 1/(1 + 0,14)^4 + 1/(1 + 0,14)^5 + 1/(1 + 0,14)^6 + 1/(1 + 0,14)^7 + 1/(1 + 0,14)^8) = \\ = 20\,000 \times 4,638866 = 92\,777,3 \text{ долл.}$$

2) Определяем текущую стоимость реверсии:

$$110\,000 \times (1/(1 + 0,14)^8) = 38\,561,5 \text{ долл.}$$

3) Суммируем полученные текущие стоимости:

$$92\,777,3 + 38\,561,5 = 131\,338,8 \text{ долл.}$$

2 Недвижимое имущество сдано в аренду на 10 лет. Начальная ежегодная арендная плата начинается с величины 10 000 долл. (платежи авансом) и возрастает на 1000 долл. в год. Рыночная ставка дохода 11 %. Стоимость реверсии 250 000 долл. Какова стоимость прав арендодателя?

Решение

1) Определяем текущую стоимость платежей:

$$10\,000 + 11\,000/(1 + 0,11) + 12\,000/(1 + 0,11)^2 + 13\,000/(1 + 0,11)^3 + \\ + 14\,000/(1 + 0,11)^4 + 15\,000/(1 + 0,11)^5 + 16\,000/(1 + 0,11)^6 + \\ + 17\,000/(1 + 0,11)^7 + 18\,000/(1 + 0,11)^8 + 19\,000/(1 + 0,11)^9 = 89\,259,55 \text{ долл.}$$

2) Определяем текущую стоимость реверсии:

$$250\,000 \times (1/(1 + 0,11)^{10}) = 88\,046,12 \text{ долл.}$$

3) Суммируем полученные текущие стоимости:

$$89\,259,55 + 88\,046,12 = 177\,305,7 \text{ долл.}$$

Список литературы:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библи. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>

Лабораторная работа:8: Заключительная оценка и анализ эффективности реализации проекта.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие денежных потоков и процесса их дисконтирования.
2. Прогноз потоков, приведение текущей стоимости, размер дохода, периодичность получения потоков.
3. Формулы для расчёта дисконтирования денежных потоков.
4. Стоимость реверсии.
5. Принцип ожидания и его реализация при применении . Типы построения коэффициента капитализации
6. Решение типовых задач

Лабораторная работа 9: Особенности организации и управления географическими проектами.

Вопросы для обсуждения:

1. Принципы сравнительного подхода, выбор аналогов.
2. Метод парных продаж, внесение поправок, выбор аналогов.
3. Метод прямого сравнительного анализа продаж.
4. Характеристики, их порядок применения при внесении поправок.
5. Процентные и абсолютные поправки, порядок внесения в цену аналогов.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические рекомендации
по организации самостоятельной работы обучающихся
по дисциплине «ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

Самостоятельная работа – планируемая учебная, учебно-исследовательская, научно-исследовательская работа студентов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль за работой студента).

Самостоятельная работа студента является важным видом учебной и научной деятельности студента. Федеральным государственным образовательным стандартом предусматривается значительный объем времени из общей трудоемкости дисциплины на самостоятельную работу. В связи с этим, обучение включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому самостоятельная работа должна стать эффективной и целенаправленной работой студента.

Концепцией модернизации российского образования определены основные задачи профессионального образования – подготовка квалифицированного работника соответствующего уровня и профиля, конкурентоспособного на рынке труда, компетентного, ответственного, свободно владеющего своей профессией и ориентированного в смежных областях деятельности, способного к эффективной работе по специальности на уровне мировых стандартов, готового к постоянному профессиональному росту, социальной и профессиональной мобильности.

Решение этих задач невозможно без повышения роли самостоятельной работы студентов над учебным материалом, усиления ответственности преподавателей за развитие навыков самостоятельной работы, за стимулирование профессионального роста студентов, воспитание творческой активности и инициативы.

К современному специалисту общество предъявляет достаточно широкий перечень требований, среди которых немаловажное значение имеет наличие у выпускников определенных способностей и умения самостоятельно добывать знания из различных источников, систематизировать полученную информацию, давать оценку конкретной ситуации. Формирование такого умения происходит в течение всего периода обучения через участие студентов в практических занятиях, выполнение контрольных заданий и тестов, написание курсовых и выпускных квалификационных работ. При этом самостоятельная работа студентов играет решающую роль в ходе всего учебного процесса.

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

Самостоятельная работа проводится в виде собеседования и проверки лабораторных занятий. Основной целью этих видов самостоятельной работы является улучшение профессиональной подготовки специалистов высшей квалификации, направленное на формирование действенной системы фундаментальных и профессиональных знаний, умений и навыков, которые они могли бы свободно и самостоятельно применять в практической

деятельности.

В ходе организации самостоятельной работы решаются следующие задачи:

- углублять и расширять их профессиональные знания;
- формировать у них интерес к учебно-познавательной деятельности;
- научить студентов овладевать приемами процесса познания;
- развивать у них самостоятельность, активность, ответственность;
- развивать познавательные способности будущих специалистов.

В ходе постановки целей и задач необходимо учитывать, что их выполнение направлено не только на формирование общеучебных умений и навыков, но и определяется рамками данной предметной области.

При организации самостоятельной работы по дисциплине формируются следующие компетенции:

№ п/п	Содержание компетенции	Шифр
<i>Профессиональные компетенции</i>		<i>ПК-(№)</i>
1	Способен изучать и анализировать рынок недвижимого имущества по определению стоимости недвижимого имущества	ПК – 12

2. План-график выполнения самостоятельной работы

Наименование тем дисциплины	Вид самостоятельной работы	Неделя
Недвижимость – специфический объект недвижимости. Особенности недвижимости как объекта оценки.	Собеседование	1 неделя
Стоимостная оценка недвижимости. Виды стоимостной оценки, принципы стоимостной оценки.	Собеседование	3 неделя
Особенности функционирования и приёмы анализа рынка недвижимости. Особенности функционирования различных сегментов рынка недвижимости	Собеседование	5 неделя
Сегментация рынка недвижимости для целей оценки. Соотнесение спроса и предложения на рынке недвижимости, анализ рынка недвижимости для целей оценки.	Собеседование	7 неделя
Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента	Собеседование	9 неделя
Показатели инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.	Собеседование	11 неделя
Процедура оценки рыночной стоимости: этапы и их содержание	Собеседование	13 неделя

Отчёт об оценке и согласование результатов, и согласование результатов с заказчиком	Собеседование	15 неделя
Наиболее эффективное использование недвижимости.	Собеседование	17 неделя
Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости.	Собеседование	17 неделя
Доходный подход к оценке недвижимости. Сравнительный и затратный подходы к оценке недвижимости.	Собеседование	18 неделя

3. Контрольные точки и виды отчетности по ним

Учебным процессом не предусмотрены.

4. Вопросы собеседования

Тема: Недвижимость – специфический объект недвижимости. Особенности недвижимости как объекта оценки.

Вопросы для обсуждения:

1. Недвижимые объекты и сложность оценки таких объектов.
2. Вид права на недвижимость как один из критериев оценки.
3. Специфика оценки объектов недвижимости в России.

Тема: Стоимостная оценка недвижимости. Виды стоимостной оценки, принципы стоимостной оценки.

Вопросы для обсуждения:

1. Виды стоимости оценки – рыночная, кадастровая, утилизационная, реверсионная.
2. Экономическая и стоимостная оценка земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Принципы стоимостной оценки объектов недвижимости.

Тема: Сегментация рынка недвижимости для целей оценки. Соотнесение спроса и предложения на рынке недвижимости, анализ рынка недвижимости для целей оценки.

Вопросы для обсуждения:

1. Сегменты рынка недвижимости – жилая, нежилая, коммерческая, оздоровительная, рекреационная, культурная.
2. Соотношение спроса и предложения в системе Российского рынка недвижимости.
3. Активный и пассивный рынки недвижимости и их анализ при оценке объектов недвижимости.

Тема: Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента.

Вопросы для обсуждения:

1. Сопоставление величины дохода, приносимого недвижимостью за прошедший период и прогнозируемый в будущем.
2. Обесценивание денег во времени.
3. Приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду.
4. Временная оценка денежных потоков основана на шести функциях сложного процента.
5. Сложный процент, будущая стоимость аннуитета, периодический взнос в фонд накопления, дисконтирование, текущая стоимость аннуитета, периодический взнос на погашение кредита.
6. Аннуитет как финансовая рента. Дисконтирование, риски, денежные потоки. Разновеликие и равновеликие денежные потоки.

Тема: Показатели инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Проценты вложений инвестиций в недвижимость в зависимости от формы собственности в субъектах РФ.
2. Низкая степень риска вложения капитала в недвижимость.
3. Возможность недвижимости компенсировать негативные инфляционные процессы.
4. Темпы роста недвижимости и темпы роста инфляции.
5. Недвижимости – инвестиционный инструмент, способный приносить текущий доход в период владения.
6. Показатели экономической эффективности – коэффициент общей экономической эффективности капитальных вложений, показатель сравнительной экономической эффективности, срок окупаемости.
7. Особенности инвестиционного процесса – разрыв во времени между вложением денег и получением дохода..
8. Показатели инвестиционных проектов – срок окупаемости, чистая текущая стоимость доходов, коэффициент рентабельности, внутренняя ставка доходности проекта.

Тема: Процедура оценки рыночной стоимости: этапы и их содержание.

Вопросы для обсуждения:

1. Постановка задания на оценку, сбор информации и предварительный анализ данных, выбор уместных методов и подходов в оценке недвижимости.
2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости; Подготовку отчета об оценке и его согласование с заказчиком.
3. Этапы оценки объектов недвижимости. Подходы оценки объектов недвижимости.

Тема: Отчёт об оценке и согласование результатов, и согласование результатов с заказчиком.

Вопросы для обсуждения:

1. Структура отчёта и требования.
2. Содержание, приведение результатов оценки различными способами.
3. Сведения об оценщике.
4. Описание объекта недвижимости и реквизиты юридического или физического лица.

Тема: Наиболее эффективное использование недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки как один из основополагающих принципов оценки недвижимости
2. Законодательно разрешённое и физически осуществимое использование объектов недвижимости.
3. Оценка улучшений земельных участков.
4. Предположения оценщиком возможных вариантов физического использования участка или здания.

Тема: Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Выбор источников и сбор информации.
2. Общая и конкретная информация об объекте оценки.
3. Разделение массива внешней информации на блоки - Тенденции экономического развития; Местные особенности; Демографическая ситуация; Законодательная и налоговая политика государства; Покупательная способность населения; Динамика цен; Программа капитального строительства; Динамика затрат на строительную продукцию; Организация кредитования недвижимости.

Тема: Доходный подход к оценке недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие дохода, приносимого недвижимостью.
2. Методы капитализации дохода.
3. Метод дисконтирования денежных потоков.

Тема: Сравнительный и затратный подходы к оценке недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Метод анализа продаж.
2. Метод внесения корректировок в цену аналогов, абсолютные и относительные поправки в цене.
3. Затратный метод оценки как основной метод для проведения техинвентаризации недвижимости.

Список рекомендуемой литературы

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>

Законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.:Гросс Медия, 2008. – 496 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.
4. Положение о Государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301.
5. Градостроительный кодекс РФ. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2010.