**План урока**

**Тема занятия: «**Основные подходы, применяемые при оценке объектов недвижимости»

**Тип урока:** комбинированный

**Цели урока:**

**Учебная:** изучить порядок определения стоимости объекта недвижимости различными методами (ОК 1 – 7; ПК 4.1 - 4.4)

**Воспитательная**: воспитание положительного отношения к знаниям, самостоятельности, умения выслушать другого человека, работать в группе (коллективе).

**Развивающая:** развитие логического и творческого мышления, нестандартного подхода к выполнению задания.

**Деятельностная:**применять полученные знания на практике при проведении оценочных работ, принимать ответственность за решение группы на себя, осуществлять мыслительную деятельность при проведении анализа имеющихся данных.

**Межпредметные связи:**

**Обеспечивающие:**основы экономической теории, статистика, право, менеджмент, ценообразование

**Обеспечиваемые:**Экономический анализ, управление недвижимым имуществом, управление земельно-имущественным комплексом, проектно-сметное дело, экзамен квалификационный, производственные практики

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАНЯТИЯ**

Презентации

**Раздаточный материал:**

Опорные конспекты, информационная база оценки объектов недвижимости в заданном регионе(интернет ресурсы, газеты объявлений)

**Технические средства обучения**

Мультимедийный проектор, ПЭВМ, калькуляторы

**Учебные места (для практических занятий)**

Рабочий стол, аудитория № 7

**Литература основная:**

Е.Н. Иванова/Учебное пособие/Оценка стоимости недвижимости/Москва 2019 г

**дополнительная:**

В.И. Петров/Учебное пособие/Оценка стоимости земельных участков/Москва 2021 г.

**ХОД ЗАНЯТИЯ**

**Организационная часть**:

1. Взаимное приветствие,

2. проверка присутствующих

3. постановка темы и целей урока.

4. мотивация на положительное восприятие учебного материала, меж предметные связи, критерии оценки работы обучающегося на уроке.

**5 мин.**

**(беседа)**

2.

**Актуализация знаний.**

Опрос по пройденному материалу

**10 мин**

**(фронтальный опрос)**

3.

**Изучение нового материала:**

1. Определение стоимости объекта недвижимости различными методами.

**25 минут**

**(эвристическая беседа)**

2. Защита обучающимися проектов по основным вопросам темы:

- определение стоимости объекта недвижимости сравнительным методом;

- определение стоимости объекта недвижимости доходным методом;

- определение стоимости объекта недвижимости затратным методом

**30 минут**

**(опережающее задание по методу проектов с применением мультимедийных технологий)**

4.

**Закрепление пройденного материала:**

Определение итоговой величины стоимости объекта недвижимости с представлениями обоснования ее величины с помощью информационной базы оценки объектов недвижимости в заданном регионе (интернет ресурсы, газеты объявлений)

**10 мин.**

**(работа в микро группах)**

5.

**Подведение итогов урока**

1. Объявление оценок.

2. Подведение итогов достижение целей в освоении профессиональных компетенций, объявленных в начале урока.

**5 мин.**

**(беседа)**

6.

**Домашнее задание**

1. Постановка домашнего задания.

2. Указание источника литературы при подготовке домашнего задания.

**5 мин.**

**(беседа)**

**Опорный конспект проведения занятия**

**Тема: «**Основные подходы, применяемые при оценке объектов недвижимости»

**Сравнительны подход к оценке недвижимости**

*Сравнительный подход* к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Условия применения сравнительного подхода:**

1. Объект не должен быть уникальным.

2 Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы

**Сравнительный подход базируется на принципах:**

- замещения;

- сбалансированности;

- спроса и предложения.

**Этапы сравнительного подхода:**

1 этап Изучение рынка – проводится анализ состояния и тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.

2 этап Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

3 этап Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

4 этап Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

**Преимущества сравнительного подхода:**

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

3. Статически обоснован.

4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты

**Недостатки сравнительного подхода:**

1. Различия продаж.

2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.

4. Зависимость от активности рынка.

5. Зависимость от стабильности рынка.

6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Сравнительный подход предполагает, что ценность собственного капитала фирмы определяется той суммой, за которую она может быть продана при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемого бизнеса может быть реальная цена продажи сходной фирмы, зафиксированная рынком.

Теоретической основой **сравнительного подхода**, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие базовые положения.

**Во-первых**, оценщик использует в качестве ориентира **реально сформированные рынком цены** на сходные предприятия, либо их акции. При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи предприятия в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия.

**Во-вторых**, **сравнительный подход** базируется на принципе **альтернативных инвестиций**. Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает, прежде всего, будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода.

**В-третьих**, **цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития**. Следовательно, в сходных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала

**Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости.**

2слайд. Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат принципы оценки недвижимости.

3слайд. Принципы недвижимости

• принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

• принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

4слайд. Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода

5 слайд. Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей

6 слайд. Эти величины учитывают:

• сумму будущего дохода;

• время, когда должен быть получен доход;

• продолжительность получения дохода.

7 слайд. Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

• прогнозирование будущих доходов;

• капитализация будущих доходов в настоящую стоимость

8 слайд. Прогнозирование будущих доходов основано на использовании финансовых отчетов собственника:

• упрощенного баланса;

• отчета о движении денежных средств, реконструируемый оценщиком для задач экономического анализа статей доходов и расходов.

9 слайд. Результаты прогнозирования сводятся в бюджет доходов и расходов об эксплуатации объекта недвижимости. Горизонт прогнозирования выбирается собственником, однако наиболее часто используются сроки владения объектом

10 слайд. Потенциальный валовой доход (ПВД) — общий доход от недвижимости, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. ПВД равен сумме четырех составляющих:

11 слайд. Скользящий доход, PH — часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

12 слайд. Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM — часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

13 слайд. Прочие доходы, PA — доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических

14 слайд. Потери дохода (ПД)— потери, обусловленные недогрузкой — вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

15слайд. Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы. Для каждой составляющей ПВД расчет потерь от недозагрузки или неплатежей рекомендуется проводить обособленно.

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Суз) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

**Соб= Сзу + Свс -Сиз**

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

• оценка рыночной стоимости земельного участка;

• оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;

• расчет выявленных видов износа;

• расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Определение стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

• метод сравнения продаж;

• метод распределения;

• метод выделения;

• метод разбивки на участки;

• техника остатка для земли;

• капитализации чистой земельной ренты.

1.Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

• права собственности;

• условия финансирования;

• условия продажи;

• условия рынка;

• месторасположение;

• физические характеристики;

• доступные коммунальные услуги;

• условия зонирования;

• наилучшее и наиболее эффективное использование.

Метод сравнения продаж основан на определении величины накопленного износа как разницы между стоимостью нового строительства и стоимостью сооружения на дату оценки, при этом наличие достоверных данных о продажах подобных объектов и стоимости свободных участков земли является необходимым условием.

В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта:

**Сиз=Сзу + Свс - Соб**

2.Метод распределения основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

3.Метод выделения является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод используется для оценки загородных участков, для которых вклад улучшений в общую стоимость мал и достаточно легко определяется.

Метод применяется при отсутствии информации о продажах свободных участков в ближних окрестностях.

4.Метод разбивки на участки применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли. При этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

Издержки на улучшение включают:

• расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;

• расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа;

• налоги, страховка, заработная плата ИТР;

• расходы на маркетинг;

• прибыль и накладные расходы подрядчика;

• прибыль предпринимателя.

Техника остатка для земли применяется при отсутствии данных о продажах свободных участков земли.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят (рис. 2):

• устранимый и неустранимый физический износ;

• устранимый и неустранимый функциональный износ;

• внешний износ.

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

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

5.Метод капитализации чистой земельной ренты основан на принципе добавочной продуктивности, согласно которому после распределения между всеми факторами производства регулярных доходов от бизнеса, реализуемого на объекте недвижимости, часть этих доходов может быть отнесена к земельному участку.

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

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

• стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;

• стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

• основную заработную плату строительных рабочих;

• стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;

• прибыль и накладные расходы подрядчика.

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

• затраты на подготовку территории строительства;

• затраты на проектные и изыскательские работы;

• прочие затраты и работы;

• содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;

• другие виды косвенных издержек.

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

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

• пересчетом известной величины сметной стоимости строительства с применением индексов;

• путем составления восстановительной сметы на объект оценки.

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

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

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

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель Для определения величины накопленного износа использую следующие методы:

• метод сравнения продаж;

• бухгалтерский;

• метод разбивки.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

• технико-экономический анализ стоимости нового строительства;

• обоснование необходимости обновления действующего объекта;

• оценка зданий специального назначения;

• при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;

• анализ эффективности использования земли;

• решение задач страхования объекта;

• решение задач налогообложения;

• при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.

3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т. к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

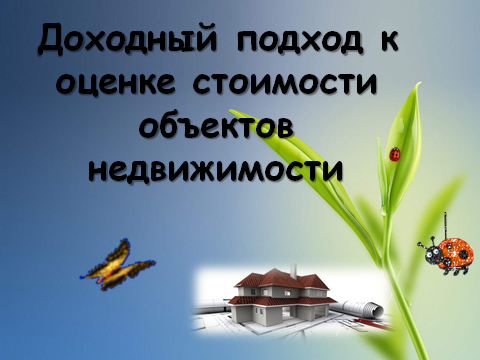
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

**4. Самостоятельная работа обучающихся.**

В ходе выполнения подготовки к занятию обучающимися выполняется работа по поиску и сбору информации для проведения оценочных работ при проведении оценки конкретного объекта недвижимости. Подготавливается отчет в виде презентаций, выполненных самостоятельно в ходе подготовки посредствам метода опережающего задания.

Пример выполнения заданий приведен 

5. Обсуждение итоговой оценки стоимости объекта

В ходе заключительной части урока происходит обсуждение и выведение итоговой величины стоимости объекта оценки – путем использования доступной информации, работы в сети «интернет». Обучающиеся получают свой результат, после чего обсуждают его всей группой. Особенность преподавания этой темы состоит в том, что оценка – это сугубо субъективное индивидуальное мнение оценщика, на которое влияют масса факторов и единственного и точного результата оценки быть не может.

В ходе применения данной методики преподавания в области освоения тематики по оценке объектов недвижимости увеличивается усвояемость нового материала, происходит закрепление уже изученного.

Работа в микро группах позволяет обучающим проявить лидерские качества, а так же способность обсуждать данные и прислушиваться к мнению других.

В ходе комбинированного урока преподавателем должны быть выдержаны следующие этапы, позволяющие добиться максимального результата:

* Организация начала урока
* Проверка выполнения домашнего задания
* Всесторонняя проверка знаний
* Подготовка к усвоению нового учебного материала.
* Усвоение новых знаний.
* Первичная проверка понимания учащимися нового материала.
* Закрепление новых знаний.
* Подведение итогов урока.
* Информация о домашнем задании, инструкция о его выполнении.

Все это позволяет увеличить успеваемость студентов до 100 %, а качество до 86 %.