

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Соловьев Дмитрий Александрович
Должность: ректор ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ
Дата подписания: 26.04.2021 13:15:53
Уникальный программный ключ:
5b8335c1f3d6e7bd91a5462034ca1061806338

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Методические указания по выполнению видов работ учебной практики

Укрупненная группа специальностей
21.00.00 Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия

Специальность
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Маркс, 2020 г.

Рассмотрена на заседании предметной (цикловой) комиссии специальностей 08.02.08 Монтаж и эксплуатация оборудования и систем газоснабжения и 21.02.05 Земельно-имущественные отношения протокол № 11 от «29» июня 2020 года

Данная работа содержит перечень работ, инструкционно – технологические карты занятий по учебной практике, методические рекомендации по каждому виду работ в соответствии с требованиями ФГОС СПО.

Методические рекомендации по выполнению работ по учебной практике по ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества», предназначены для преподавателей и студентов очной формы обучения специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

1. ВЕДЕНИЕ

Данные методические рекомендации предназначены как для преподавателей, ведущих учебную практику по ПМ 04 Определение стоимости недвижимого имущества, так и для студентов, выполняющих практические задания.

Все практические задания разработаны для реализации программы профессионального модуля и являются частью программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» укрупненной группы специальностей 21.00.00 Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия.

В процессе прохождения учебной практики студент осваивает следующие профессиональные (ПК) и общие (ОК) компетенции:

ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

ПК 4.4 Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

ПК 4.7 Осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей

ПК 4.8 Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности (далее недвижимое имущество I категории сложности).

ПК 4.9 Математическая обработка оценки недвижимого имущества с помощью компьютерной техники

ОК 1 Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2 Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3 Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4 Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5 Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 6 Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7 Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 8 Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 9 Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК 10 Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

ОК 11 Соблюдать правила коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного взаимодействия

В ходе освоения программы учебной практики студент должен иметь **иметь практический опыт:**

- согласно ФГОС:

- оценки недвижимого имущества;

- за счет вариативной части:

- осмотр и описание объектов для определения стоимостей;
- описание окружностей и условий эксплуатации объектов для определения стоимостей исследования состояния (в том числе технического) недвижимого имущества I категории сложности, установление допущений и ограничивающих условий, технических и правовых параметров при определении стоимостей недвижимого имущества I категории сложности; архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей недвижимого имущества.
- сбор, обработка, анализ и систематизация научно-технической информации.

уметь:

- согласно ФГОС:

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

- за счет вариативной части:

- логически верно, аргументированно и ясно излагать устную и письменную речь, соблюдать нормы этики делового общения, применять техники и приемы эффективного общения в профессиональной деятельности, вести деловую переписку;
- добывать и обрабатывать информацию из различных источников, анализировать ее, выделять в ней главное, создавать на ее основе новые знания. Владеть персональным компьютером, работать с программными средствами общего и специального назначения.
- использовать фотоаппаратуру, вычислительную и иную вспомогательную технику, средства связи.
- пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества I категории сложности,

структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей.

знать:

- согласно ФГОС:

- механизм регулирования оценочной деятельности;
- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;
- права собственности на недвижимость;
- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
- типологию объектов оценки;
- проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков

- за счет вариативной части:

- нормы этики и делового общения, технику и приемы общения, правила слушания, ведения беседы, убеждения, основы конфликтологии, стандарты делопроизводства;
- основы гражданского и трудового законодательства Российской Федерации
- особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества I категории сложности, влияние различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества I категории сложности, организацию работ по определению стоимостей недвижимого имущества I категории сложности, основы налогового законодательства Российской Федерации.
- основы применения компьютерной техники, средства вычислительной техники, коммуникаций и связи.

Количество часов учебной практики: 36 часов.

2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Методические рекомендации для проведения учебной практики по профессиональному модулю ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества

Перечень видов работ, проводимых на учебной практике

№ п/п	Наименование темы	Наименование практического задания	Количество часов
1.	Расчет ожидаемого годового чистого операционного дохода.	- определение годового потенциального валового дохода и действительного валового дохода от оцениваемого объекта недвижимости;	2
		- определение коэффициента недозагрузки объекта недвижимости;	2
		- определение коэффициента неуплаты арендных платежей.	2
2.	Расчет нормы возврата капитала тремя способами.	- определение стоимости объекта недвижимости на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, руководствуясь при этом ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.	6
3.	Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции и методом связанных инвестиций.	- определение ставки капитализации.	6
4.	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.	- определение ставки дисконтирования;	2
		- определение денежных потоков объекта недвижимости;	2
		- определение рыночной стоимости объекта недвижимости.	2
5.	Расчет величины поправки при оценке рыночной стоимости объекта оценки методами сравнения продаж.	- определение корректировки на местоположение;	4
		- определение величины поправок на время продажи.	2
6.	Расчет износа и затрат на восстановление/замещение объекта как нового.	- определение физического износа оцениваемого объекта недвижимости.	6

Преподаватель _____/Ю.Б. Абрамова /

Марковский сельскохозяйственный техникум – филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

**Инструкционно – технологическая карта
по учебной практике № 1**

**ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества»
МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Вид работы: Расчет ожидаемого годового чистого операционного дохода

Формируемые компетенции (частично):

ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

ПК 4.9 Математическая обработка оценки недвижимого имущества с помощью компьютерной техники

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес;

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 11. Соблюдать правила коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного взаимодействия.

Студент должен:

иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.

уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

Норма времени: 6 ч

Оснащение рабочего места: посадочные места по количеству студентов; рабочее место преподавателя; комплект инструкционно-технологических карт, вычислительная техника, раздаточный материал.

Средства обучения: компьютеры, программное обеспечение.

Техника безопасности: С правилами техники безопасности на рабочем месте ознакомлены.

Литература:

1. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, - 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с.
2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 402 с.
3. Консультант Плюс надежная правовая поддержка. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Содержание работы и последовательность выполнения операции

Задание 1. Оценивается нежилое офисное помещение (класс В) общей площадью 230 м². На рынке были выявлены ставки аренды по аналогичным офисным помещениям (см. табл.). На основе анализа рынка был выявлен среднерыночный диапазон потерь от недогрузки - 5-10%, диапазон потерь от недосбора арендных платежей составляет 0-1%. Определите годовой потенциальный валовой доход и действительный валовой доход от оцениваемого объекта недвижимости.

Рыночные данные по ставкам аренды на аналогичные объекты

Показатели	Объект			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации	www.dm-realty.ru			
Описание	Офисное помещение: состояние после ремонта, класс В, м. Таганская, 10 мин. пешей доступности	Офисное помещение: состояние после ремонта, класс В, м. Таганская, 5 мин. пешей доступности	Офисное помещение: состояние не требует ремонта, класс В, м. Таганская, 7 мин. пешей доступности	Офисное помещение: состояние не требует ремонта, класс В, м. Таганская, 10 мин. пешей доступности
Площадь, м ²	130	155	150	200
Арендная плата, руб./мес.	125000	160000	145000	185000

Рыночные данные по ставкам аренды на аналогичные объекты

Показатели	Объект			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Арендная плата, руб./м ² месяц	962	1032	967	925
Арендная плата, руб./м ² год	11538	12387	11600	11100

Задание 2. Оцениваемый объект состоит из пяти офисных блоков по 40 м² каждый, на основе ретроспективных данных было выявлено, что на протяжении 3 лет в среднем по трем блокам не перезаключают договор аренды. Средний срок экспозиции на рынке офисных блоков по 40 м² составляет 1 месяц. Определите коэффициент недозагрузки объекта недвижимости.

Задание 3. Оцениваемый объект состоит из четырех офисных блоков по 40 м² каждый, на основе ретроспективных данных было выявлено, что на протяжении 3 лет только по одному блоку был зафиксирован случай, когда арендатор не выполнил своих обязательств по оплате одного квартала. Определите коэффициент неуплаты арендных платежей.

Задание 4. Оценивается нежилое помещение в селе Приволжское Марковского района, объект относится к офисной недвижимости. Общая площадь 450 м², полезная площадь 410 м². Ставка арендной платы (среднерыночная) составляет 7000 руб./м² в год. Коэффициент потерь от недогрузки и неуплаты в среднем на рынке равен 5-10%. Определите годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости.

Состав и величина операционных расходов, руб. в год

Показатели		Величина показателя
1. Условно-постоянные расходы		
1.1	Налог на имущество	56000
1.2	Налог на землю	15530
1.3	Страховые взносы	45000
1.4	Заработная плата управляющего персонала	120000
2. Условно-переменные расходы		
2.1	Коммунальные расходы	56000
2.2	Расходы на содержание территории	16000
2.3	На текущие ремонтные работы	48000
2.4	Заработная плата обслуживающего персонала	200000
2.5	Расходы на эксплуатацию здания	132700
2.6	Прочие расходы	128000
Расходы на замещение короткоживущих элементов		112000

Формулы, используемые в расчетах:

Среднерыночная ставка арендной платы на аналогичные объекты: сумма арендной платы в год всех объектов/количество объектов

Годовой потенциальный валовый доход от оцениваемого объекта:

$$ПВД = S * C_{ар},$$

где

S – площадь, сдаваемая в аренду, м²

C_{ар} – арендная ставка за 1 м²/год

Коэффициент потерь от недогрузки объекта недвижимости:

$$K_{ндз} = (D_{п} * T_{экс}) / (T_{д.ар} + D_{п} * T_{экс}),$$

где

D_п – доля единиц объекта недвижимости, по которым по истечении среднего договора аренды не были перезаключены договоры аренды

T_{экс} – период экспозиции объекта для поиска нового арендатора

T_{д.ар} – средний период, на который заключается договоры аренды (обычно 1 год)

Действительный валовый доход от оцениваемого объекта:

$$ДВД = ПВД * (1 - K_{ндз}) * (1 - K_{н.ар}),$$

где

K_{ндз} – коэффициент потерь от недогрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду)

$K_{н.ар}$ – коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту.

Коэффициент потерь от недогрузки объекта недвижимости:

$$K_{ндз} = (D_{п} * T_{эксп}) / (T_{д.ар} + D_{п} * T_{эксп}),$$

где

$D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым по истечении среднего договора аренды не были перезаключены договоры аренды

$T_{эксп}$ – период экспозиции объекта для поиска нового арендатора

$T_{д.ар}$ – средний период, на который заключается договоры аренды (обычно 1 год)

Коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту:

$$K_{н.ар} = 1/n * \sum_{i=1}^n$$

где

P_{Hi} – количество месяцев, за которые не было получена арендная плата от арендатора по i -му договору аренды

T_{Ci} – срок действия i -го договора аренды

n – количество договоров аренды, которые выявил оценщик по оцениваемому объекту недвижимости

Чистый операционный доход:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

где

ОР – годовые операционные расходы

Задание для отчета: В отчете студента по данной практике должны быть: оформлены и определены годовой потенциальный валовой доход и действительный валовой доход от оцениваемого объекта недвижимости; коэффициент недозагрузки объекта недвижимости; коэффициент неуплаты арендных платежей.

Контрольные вопросы:

1. Перечислите основные методы доходного подхода.
2. Основные преимущества методов доходного подхода.
3. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода.
4. Основные методы расчета общего коэффициента капитализации

Марковский сельскохозяйственный техникум – филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

**Инструкционно – технологическая карта
по учебной практике № 2**

**ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества»
МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Вид работы: Расчет нормы возврата капитала тремя способами.

Формируемые компетенции (частично):

ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

ПК 4.9 Математическая обработка оценки недвижимого имущества с помощью компьютерной техники

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес;

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

ОК 11. Соблюдать правила коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного взаимодействия.

Студент должен:

иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.

уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

Норма времени: 6 ч

Оснащение рабочего места: посадочные места по количеству студентов; рабочее место преподавателя; комплект инструкционно-технологических карт, вычислительная техника, раздаточный материал.

Средства обучения: компьютеры, программное обеспечение.

Техника безопасности: С правилами техники безопасности на рабочем месте ознакомлены.

Литература:

1. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, - 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с.
2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 402 с.
3. Консультант Плюс надежная правовая поддержка. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Содержание работы и последовательность выполнения операции

Задание 1. Рассчитайте стоимость торгового комплекса с месячным чистым операционным доходом 500000 руб., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 70% его первоначальной цены. Ставка дохода на капитал составляет 11,65%. Норму возврата на капитал рассчитайте методом Ринга.

Задание 2. Рассчитайте стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 500000 руб., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 120% его первоначальной цены. Ставка дохода на капитал составляет 17%. Норму возврата на капитал рассчитайте методом Инвуда.

Задание 3. Определите ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости с годовым чистым операционным доходом 1725520 руб., если безрисковая ставка доходности установлена на уровне эффективной доходности ОФЗ к погашению, которая на дату проведения оценки составила 7,1% годовых. Премия за риск случайной потери (вложения в недвижимость) составляет 2,5 %. Премия за риск инвестиционного менеджмента составляет 2,5%. Срок экспозиции аналогичных объектов на рынке составляет 6 месяцев. Нормативный срок службы оцениваемого здания составляет 100 лет. Доля земельного участка в оцениваемом объекте составляет примерно 20%. Хронологический возраст оцениваемого здания – 80 лет.

Задание для отчета: В отчете студента по данной практике должны быть: оформлены и определены стоимость объекта недвижимости.

Контрольные вопросы:

1. Метод Ринга.
2. Метод Инвуда.
3. Метод Хоскольда.
4. Методы расчета ставки капитализации.

Марковский сельскохозяйственный техникум – филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

**Инструкционно – технологическая карта
по учебной практике № 3**

**ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества»
МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Вид работы: Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции и методом связанных инвестиций.

Формируемые компетенции (частично):

ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

ПК 4.9 Математическая обработка оценки недвижимого имущества с помощью компьютерной техники

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес;

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

ОК 11. Соблюдать правила коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного взаимодействия.

Студент должен:

иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.

уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

Норма времени: 6 ч

Оснащение рабочего места: посадочные места по количеству студентов; рабочее место преподавателя; комплект инструкционно-технологических карт, вычислительная техника, раздаточный материал.

Средства обучения: компьютеры, программное обеспечение.

Техника безопасности: С правилами техники безопасности на рабочем месте ознакомлены.

Литература:

1. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, - 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с.
2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 402 с.
3. Консультант Плюс надежная правовая поддержка. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Содержание работы и последовательность выполнения операции

Задание 1. Определите ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости с годовым чистым операционным доходом 1725520 руб., если имеются данные по аналогичным объектам (см. табл.)

Данные по аналогичным объектам

Показатели	Объекты-аналоги			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена продажи объекта, руб.	2200000	1900000	1490000	1750000
Чистый операционный доход объекта, руб.	407500	340000	270000	320000

Задание 2. Доля собственного капитала – 40%; ставка процента по кредиту – 15% с ежемесячным погашением; кредит предоставлен на 20 лет; ставка дохода на собственный капитал – 12.5%. Определите общую ставку капитализации методом связанных инвестиций.

Задание для отчета: В отчете студента по данной практике должны быть: оформлены и определена ставка капитализации.

Контрольные вопросы:

1. Метод рыночной выжимки.
2. Метод связанных инвестиций.

Марковский сельскохозяйственный техникум – филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

**Инструкционно – технологическая карта
по учебной практике № 4**

**ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества»
МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Вид работы: Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.

Формируемые компетенции (частично):

ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

ПК 4.9 Математическая обработка оценки недвижимого имущества с помощью компьютерной техники

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес;

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

ОК 11. Соблюдать правила коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного взаимодействия.

Студент должен:

иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.

уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

Норма времени: 6 ч

Оснащение рабочего места: посадочные места по количеству студентов; рабочее место преподавателя; комплект инструкционно-технологических карт, вычислительная техника, раздаточный материал.

Средства обучения: компьютеры, программное обеспечение.

Техника безопасности: С правилами техники безопасности на рабочем месте ознакомлены.

Литература:

1. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, - 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с.
2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 402 с.
3. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2016. – 736 с.
4. Консультант Плюс надежная правовая поддержка. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Содержание работы и последовательность выполнения операции

Задание 1. Определите ставку дисконтирования реальную и номинальную на основе следующих данных. Безрисковая ставка доходности установлена на уровне эффективной доходности к погашению ОФЗ, которая на дату проведения оценки составила 6,8% годовых. Премия за риск случайной потери (вложения в недвижимость) составляет 3,5%. Премия за риск инвестиционного менеджмента составляет 4,5%. Срок экспозиции аналогичных объектов на рынке составляет 6 месяцев. Ожидаемый темп инфляции оставляет 8%.

Задание 2. Исходные данные по объекту недвижимости представлены в таблице в номинальном выражении. Прогнозный период определен равным 3 годам.

Данные по оцениваемому объекту недвижимости

№	Показатели	Прогнозный год			Постпрогнозный период
		2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
1	Общая площадь, S , м ²	652	652	652	652
2	Арендная ставка, включая НДС ($C_{ар}$), руб./м ² в год	9550	10230	11100	11700
3	Коэффициент потерь от недогрузки и неуплаты арендных платежей ($K_{потерь}$), отн. ед.	0,075	0,065	0,05	0,05
4	Операционные расходы				
4.1	Затраты по управлению (на уровне 2% от ПВД), тыс. руб. в год				
4.2	Затраты по страхованию, тыс. руб. в год	150,	156,0	162,7	167,2
4.3	Налог на имущество (на уровне 2,2% от остаточной балансовой стоимости здания), тыс. руб. в год	177,3	168,9	164,6	161,3
4.4	Земельная арендная плата, тыс. руб. в год	230,3	240,5	255,8	265,7
4.5	Ремонт и поддержание текущего состояния объекта недвижимости, тыс. руб. в год	190,5	210,8	240,1	255,1

Капиталовложения в оцениваемый объект не требуются, за исключением ежегодных расходов на замещение.

Ставка капитализации рассчитана методом рыночной экстракции, равна 18,2%.

Задание для отчета: В отчете студента по данной практике должны быть: оформлены и определена ставка дисконтирования, денежные потоки объекта недвижимости, рыночная стоимость объекта недвижимости.

Контрольные вопросы:

1. Сущность доходного подхода.
2. Алгоритм расчета метода ДДП.

Марковский сельскохозяйственный техникум – филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

**Инструкционно – технологическая карта
по учебной практике № 5**

**ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества»
МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Вид работы: Расчет величины поправки при оценке рыночной стоимости объекта оценки методами сравнения продаж.

Формируемые компетенции (частично):

ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

ПК 4.7 Осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей

ПК 4.8 Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности (далее недвижимое имущество I категории сложности).

ПК 4.9 Математическая обработка оценки недвижимого имущества с помощью компьютерной техники

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

ОК 11. Соблюдать правила коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного взаимодействия.

Студент должен:

иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.

уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

Норма времени: 6 ч

Оснащение рабочего места: посадочные места по количеству студентов; рабочее место преподавателя; комплект инструкционно-технологических карт, вычислительная техника, раздаточный материал.

Средства обучения: компьютеры, программное обеспечение.

Техника безопасности: С правилами техники безопасности на рабочем месте ознакомлены.

Литература:**Литература:**

1. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, - 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с.
2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 402 с.
3. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2016. – 736 с.
4. Консультант Плюс надежная правовая поддержка. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Содержание работы и последовательность выполнения операции

Задание 1. Определите корректировки на местоположение для трех аналогов на основе имеющихся данных. Были выявлены аналоги для оцениваемого объекта недвижимости, местоположение аналогов и оцениваемого объекта различалось. Используя метод парных продаж, были выявлены объекты парных продаж: квартиры в удовлетворительном состоянии на 3-м этаже пятиэтажных блочных домов постройки 1961 г., но с разным местоположением (см. табл.):

$$C_{\text{центр}}=100\ 000 \text{ руб./м}^2$$

$$C_{\text{малеева}}=95\ 000 \text{ руб./м}^2$$

$$C_{\text{муромская}}=90\ 000 \text{ руб./м}^2$$

Исходные данные

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Местоположение	Центр, ул. Чернышевского	Центр, ул. Пугачева	ул. Муромская	ул. Малеева	ул. Малеева	Центр, пр. Ленина

Задание 2. Необходимо определить величину поправки на время продажи на основе имеющейся информации. Были выявлены аналоги для оцениваемого объекта недвижимости; время продажи аналогов и оцениваемого объекта различалось. Поправка не могла быть определена методом парных продаж, так как цены увеличивались в диапазоне 10-30% в год, однако парных продаж объектов, подходящих для расчета поправки, не было выявлено. На основе рыночных данных было взято среднее значение роста цен в данном сегменте рынка недвижимости (на уровне 20% в год), и в соответствии с этим значением были рассчитаны поправки с учетом временной разницы в продажах оцениваемого объекта и аналога (см. табл.)

Исходные данные

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Время продажи	Апрель 2009 г.	Январь 2009г.	Апрель 2009г.	Октябрь 2008г.	Апрель 2008г.	Апрель 2009г.

Задание 3. На основе имеющейся информации о скорректированных ценах аналогичных объектов и количества внесенных поправок определите рыночную стоимость 1 м² объекта оценки, рассчитанную методом сравнения продаж.

Исходные данные

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги				
		1	2	3	4	5

Скорректированная цена, тыс. руб./м ²	-	156,3	148,7	142,4	155,2	146,8
Количество внесенных поправок	-	2	4	3	1	4

Задание для отчета: В отчете студента по данной практике должны быть: оформлены и определены корректировки на местоположение, величина поправки на время продажи.

Контрольные вопросы:

1. Сущность сравнительного подхода.
2. Метод сравнения продаж.

Марковский сельскохозяйственный техникум – филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»

**Инструкционно – технологическая карта
по учебной практике № 6**

**ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества»
МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Вид работы: Расчет износа и затрат на восстановление/замещение объекта как нового.

Формируемые компетенции (частично):

ПК 4.4 Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

ПК 4.9 Математическая обработка оценки недвижимого имущества с помощью компьютерной техники

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 11. Соблюдать правила коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного взаимодействия.

Студент должен:

иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества.

уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

Норма времени: 6 ч

Оснащение рабочего места: посадочные места по количеству студентов; рабочее место преподавателя; комплект инструкционно-технологических карт, вычислительная техника, раздаточный материал.

Средства обучения: компьютеры, программное обеспечение.

Техника безопасности: С правилами техники безопасности на рабочем месте ознакомлены.

Литература:

1. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов, - 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с.
2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 402 с.

3. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2016. – 736 с.
4. Консультант Плюс надежная правовая поддержка. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Содержание работы и последовательность выполнения операции

Задание 1. Оценке подлежит крупный производственный имущественный комплекс. Определите износ нескольких складов из данного имущественного комплекса, построенных в соответствии с одним и тем же проектом, используемых для хранения строительных материалов. В соответствии с документацией на оцениваемые склады срок физической жизни составляет 75 лет. Дата проведения оценки – 1 апреля 2007 г. Эффективный возраст определен оценщиком в соответствии с техническим состоянием объектов оценки.

Данные по оцениваемым складам

Наименование	Инвентарный номер БТИ	Год постройки	Хронологический возраст, лет	Эффективный возраст, лет
Здание склада	3276 Лит. Б	1985	21	15
Здание склада	3276 Лит. Б1	1981	25	20
Здание склада	3276 Лит. Б2	1984	22	25

Задание 2. Оцените физический износ здания экспертным методом.

Конструктивные элементы здания	Характеристика материалов здания	Выявленные дефекты конструктивного элемента	Оценка физического износа, %
Фундамент	Железобетонный	Признаки неравномерной осадки, незначительные трещины	30
Стены и перегородки	Железобетонные панели	Местами незначительная сырость стен	30
Перекрытие	Железобетонные плиты	Трещины в стыках, мелкие трещины	30
Кровля	Рулонная	Общий износ, мелкие повреждения	20
Полы	Плиточные	Стирание поверхности в ходовых местах	30
Проемы	Оконные: двойные створные. Дверные: филенчатые	Оконные – гнили нет, рамы исправны, окраска в порядке. Дверные – полотна вполне исправны	10
Отделка	Улучшенная штукатурка с высококачественной окраской	Частичное осыпание штукатурки	20
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение	Общий износ, изоляция местами повреждена; водопровод – мелкие повреждения трубопровода	30
Прочие работы	Отмостки	Трещины	40

Задание для отчета: В отчете студента по данной практике должны быть: оформлены и определен физические износ оцениваемого объекта недвижимости.

Контрольные вопросы:

1. Виды износа зданий и сооружений.
2. Различие затрат на восстановление и замещение объекта.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основные источники:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (принят Государственной Думой 12 апреля 2006 года, одобрен Советом Федерации 26 мая 2006 года) в редакции 2019 года с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 05.12.2019 года.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят Государственной Думой 22.12.2004 г., одобрен Советом Федерации 24.12.2004 г.) в редакции 2019 года с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 13.08.2019 года.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят Государственной Думой 21.10.1994 года) в редакции 2019 года с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.10.2019 года.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят Государственной Думой 28.09.2001 г., одобрен Советом Федерации 01.10.2001 года) в редакции 2019 года с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01.01.2019 года.

5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД 16.07.1998 (в ред. от 28.11.2018).

6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 ";

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 ",

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721 ".

12. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов, - 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752с.

13. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 402 с.

14. Бурмакина Н.И., Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере недвижимости : лекция / Бурмакина Н.И.. — Москва : Российский государственный университет правосудия, 2017. — 64 с. — ISBN 978-5-93916-590-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS :

[сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/74171.html>. — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

15. Жулькова, Ю. Н. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / Ю. Н. Жулькова, О. О. Орлова, Д. А. Куделина. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 101 с. — ISBN 978-5-528-00129-6. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/80918.html>. — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

Дополнительные источники:

1. Васильева Л. С. Экономика недвижимости: учебник - Л.С. Васильева. - М.: Эксмо, 2010.-480 с.
2. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с.
3. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции: учеб. для студ. Сред. Проф. Учеб. заведений / А.В. Севостьянов. – М.: Издательский центр «Академия», 2008. – 304 с.

Интернет-ресурсы:

1. Министерство образования Российской Федерации. Режим доступа: <http://www.ed.gov.ru>
2. Федеральный портал «Российское образование». Режим доступа: <http://www.edu.ru>
3. Русская поисковая система. Режим доступа: <http://www.rambler.ru>
4. Русская поисковая система. Режим доступа: <http://www.yandex.ru>
5. Международная поисковая система. Режим доступа: <http://www.Google.ru>
6. Электронная библиотека. Режим доступа: <http://www.razym.ru>
7. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр. Режим доступа: <https://rosreestr.ru>
8. Информационно-правовой портал ГАРАНТ. Режим доступа: <http://www.garant.ru/>
9. Правовая навигационная система- Кодексы и законы РФ. Режим доступа: <http://www.zakonrf.info>
10. Консультант Плюс надежная правовая поддержка. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

Приложение 1

Марковский сельскохозяйственный техникум – филиал
федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет
имени Н. И. Вавилова»

ДНЕВНИК УЧЕБНОЙ ПРАКТИКИ СТУДЕНТА

 фамилия, имя, отчество

группы _____ курса _____

специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества

общая продолжительность практики 36 часов
срок практики с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

Руководитель практики Абрамова Юлия Борисовна

Маркс 20__

**ИНСТРУКТАЖ
по технике безопасности**

Прошел следующие виды инструктажей на рабочем месте:

1. Инструктаж по охране труда и техники безопасности
2. Инструктаж о мерах пожарной безопасности

Ознакомлен студент _____ / _____ /

Провел инструктаж _____ / _____ /

Г Р А Ф И К
прохождения практики

Дата	Место проведения практики	Вид работы	Объем выполненной работы (ПО, У)	Оценка, подпись руководителя
	Марковский филиал ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ	Расчет ожидаемого годового чистого операционного дохода.	- определен годовой потенциальный валовой доход и действительный валовой доход от оцениваемого объекта недвижимости; - определен коэффициент недозагрузки объекта недвижимости; - определен коэффициент неуплаты арендных платежей.	
	Марковский филиал ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ	Расчет нормы возврата капитала тремя способами.	- определена стоимость объекта недвижимости на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, руководствуясь при этом ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.	
	Марковский филиал ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ	Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции и методом связанных инвестиций.	- определена ставка капитализации.	
	Марковский филиал ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.	- определена ставка дисконтирования; - определены денежные потоки объекта недвижимости; - определена рыночная стоимость объекта недвижимости.	
	Марковский филиал ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ	Расчет величины поправки при оценке рыночной стоимости объекта оценки методами сравнения продаж.	- определена корректировка на местоположение; - определена величина поправки на время продажи.	
	Марковский филиал ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ	Расчет износа и затрат на восстановление/замена объекта как нового.	- определен физический износ оцениваемого объекта недвижимости.	

Руководитель практики
от предприятия _____

« ____ » _____ 20 ____ г. _____ Ф.,И.,О., должность

Подпись

Марковский сельскохозяйственный техникум – филиал
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет
имени Н. И. Вавилова»

ОТЧЕТ ПО УЧЕБНОЙ ПРАКТИКЕ

ПМ 04 Определение стоимости недвижимого имущества

Студента _____
(ФИО полностью)

группы _____, курса _____,

специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Проходившего учебную практику с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

На базе Марковского филиала ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ

Руководитель практики _____
(ФИО)

Заключение и оценка руководителя практики _____
(отлично, хорошо, удовлетворительно)

Маркс 20__

1. Отчет студента

За время прохождения мной выполнены следующие объемы и виды работ:

№	Виды работ	Количество часов
1	Расчет ожидаемого годового чистого операционного дохода.	6
2	Расчет нормы возврата капитала тремя способами.	6
3	Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции и методом связанных инвестиций.	6
4	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.	6
5	Расчет величины поправки при оценке рыночной стоимости объекта оценки методами сравнения продаж.	6
6	Расчет износа и затрат на восстановление/замещение объекта как нового.	6

Руководитель практики _____
(Ф.И.О. преподавателя)

Отчет студента

В данном разделе студент должен дать полное описание технологии работ, выполняемых во время практики, перечень оборудования, инструмента, технических средств, образцы нормативных документов, инструкций, используемых во время работы в подразделении. Должны быть отражены все виды работ.

В заключении студенты делают выводы по практике, дают оценку полноты решения поставленных задач за период практики.

Можно приложить копии документов, инструкции, технологические карты, чертежи и т.д.