ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

Иркутский государственный университет путей сообщения Сибирский колледж транспорта и строительства

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ РАБОТ

(для очной и заочной формы обучения)

ПМ.04 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА» МДК.04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

базовая подготовка

среднего профессионального образования

Иркутск 2022



РАССМОТРЕНО: Цикловой методической комиссией экономических дисциплин и специальности 21.02.05 Земельно имущественные отношения «08» июня 2022 г. Председатель: «Мангатханова И.М. СОГЛАСОВАНО: Заместитель жиректора по УВР /А.П.Ресельс «09» июня 2022 г.

РАЗРАБОТЧИКИ:

Курташёва О.В., Гоголадзе С.С., преподаватели СКТиС

В методических указаниях приведены задания для самостоятельных работ, даны необходимые рекомендации для их выполнения.

Предназначены для оказания помощи студентам в организации их самостоятельной внеаудиторной работы над изучением разделов ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» (МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»).

Составлены в соответствии с рабочей программой ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества».

Введение

Основная задача среднего профессионального образования заключается в формировании творческой личности специалиста, способного к саморазвитию, самообразованию.

Самостоятельная работа студентов является одной из важнейших составляющих образовательного процесса. Каждый начинающий специалист должен обладать фундаментальными знаниями, профессиональными умениями и навыками деятельности своего профиля, опытом творческой и исследовательской деятельности по решению новых проблем, опытом социально-оценочной деятельности.

Все эти составляющие образования формируются именно в процессе самостоятельной работы студентов, так как она предполагает максимальную индивидуализацию деятельности каждого студента и может рассматриваться одновременно и как средство совершенствования творческой индивидуальности.

Основным принципом организации самостоятельной работы студентов является комплексный подход, направленный на формирование навыков репродуктивной и творческой деятельности студента в аудитории, при внеаудиторных контактах с преподавателем на консультациях и домашней подготовке.

Среди основных видов самостоятельной работы студентов традиционно выделяют подготовку к лекциям, контрольным работам, написание рефератов и подготовку докладов, изучение нормативно-правовых документов, составление конспектов и др.

Внеаудиторная самостоятельная работа выполняется обучающимся по заданию преподавателя, но без его непосредственного участия. Виды самостоятельной работы могут быть дополнены или изменены по усмотрению преподавателя.

В результате выполнения самостоятельной работы ожидается повышение интереса обучающихся к изучаемой дисциплине, повышение эффективности занятий, формирование у обучающихся аналитических способностей, ответственного отношения к собственным действиям, способности критически мыслить, делать обоснованные выводы.

Данные методические указания по выполнению самостоятельных работ разработаны для оказания помощи обучающимся в организации их самостоятельной внеаудиторной работы над изучением профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества». В пособии представлены задания и методические указания для выполнения самостоятельных работ по МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» и следующим разделам: 1. «Экономическая оценка земли», 2. «Строительные конструкции и технологии строительства», 3. «Теория оценки», 3. «Проектно-сметное дело» и 4. «Типология объектов недвижимости».

Объем самостоятельной работы обучающихся определяется федеральным государственным образовательным стандартом и составляет 50 % от объема обязательных аудиторных занятий по учебной дисциплине. В соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» (МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества») максимальная учебная нагрузка обучающегося составляет 480 часов, обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося 320 часов, самостоятельная работа обучающегося — 160 часов.

На выполнение самостоятельных работ согласно рабочей программе ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» отведено 160 часов, в том числе:

МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» - 47 часов;

Раздел 1. «Экономическая оценка земли » - 26 часов;

Раздел 2. «Строительные конструкции и технологии строительства» - 26 часов;

Раздел 3. «Теория оценки» - 18 часов;

Раздел 4. «Проектно-сметное дело» - 26 часов;

Раздел 6. «Типология объектов недвижимости» - 17 часов.

Количество часов, отводимое на отдельные виды самостоятельных работ, определено эмпирическим путем и зависит от типа задания, уровня его сложности и объема выполняемой работы: например, изучение основных понятий, подготовка конспекта, повторение изученного материала или выполнение расчетной работы может занимать два часа.

1 Требования к организации самостоятельной работы студентов при подготовке к аудиторным занятиям

Главное в период подготовки к лекционным занятиям — научиться методам самостоятельного умственного труда, сознательно развивать свои творческие способности и овладевать навыками творческой работы. Для этого необходимо строго соблюдать дисциплину учебы и поведения. Четкое планирование своего рабочего времени и отдыха является необходимым условием для успешной самостоятельной работы.

В основу его нужно положить рабочие программы изучаемых в семестре дисциплин. Ежедневной учебной работе студенту следует уделять 50% от объема аудиторных занятий. Каждому студенту следует составлять еженедельный и семестровый планы работы, а также план на каждый рабочий день. С вечера всегда надо распределять работу на завтрашний день. В конце каждого дня целесообразно подводить итог работы: тщательно проверить, все ли выполнено по намеченному плану, не было ли каких-либо отступлений, а если были, по какой причине это произошло. Нужно осуществлять самоконтроль, который является необходимым условием успешной учебы. Если что-то осталось невыполненным, необходимо изыскать время для завершения этой части работы, не уменьшая объема недельного плана.

Методические указания по подготовке к устному опросу

Самостоятельная работа обучающихся включает подготовку к устному опросу на семинарских занятиях. Для этого обучающийся изучает лекции, основную и дополнительную литературу, публикации, информацию из Интернет-ресурсов.

Темы и вопросы к семинарским занятиям, вопросы для самоконтроля приведены в методических указаниях по разделам и доводятся до обучающихся заранее. Эффективность подготовки обучающихся к устному опросу зависит от качества ознакомления с рекомендованной литературой. Для подготовки к устному опросу, блиц-опросу обучающемуся необходимо ознакомиться с материалом, посвященным теме семинара, в учебнике или другой рекомендованной литературе, записях с лекционного занятия, обратить внимание на усвоение основных понятий изучаемой темы, выявить неясные вопросы и подобрать дополнительную литературу для их освещения, составить тезисы выступления по отдельным проблемным аспектам. В среднем, подготовка к устному опросу по одному семинарскому занятию занимает от 2 до 4 часов в зависимости от сложности темы и особенностей организации обучающимся своей самостоятельной работы.

Работа с источниками информации

В процессе подготовки к занятиям студентам необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной учебной литературы. Самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной и специальной литературой, материалами периодических изданий и Интернета является наиболее эффективным методом получения знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у студентов свое отношение к конкретной проблеме.

Для выполнения самостоятельной работы рекомендуется использовать электроннобиблиотечную систему (ЭБС) «Знаниум». Свободный доступ в систему осуществляется с любого компьютера или планшета в колледже, а также по паролю с домашнего компьютера.

Для поиска нормативно-правовых источников информации рекомендуется использовать официальный интернет-портал правовой информации (Государственная система правовой информации - pravo.gov.ru) или бесплатное приложение СПС КонсультантПлюс Студент.

2 Методические указания по подготовке реферата (доклада)

Реферат (доклад) способствует развитию, закреплению и углублению теоретических знаний студентов, приобретению навыков самостоятельной научно-исследовательской работы, овладению методами современных научных исследований, а также детальному изучению определенного вопроса по дисциплине.

Студенты готовят реферат самостоятельно, в нем должна быть изложена позиция автора и включен обзор научной литературы, публикаций, законодательных актов и профессиональных высказываний по рассматриваемому вопросу.

Реферат выполняется в машинописном виде с обязательной нумерацией страниц и брошюруется. Объем доклада должен составлять не менее 10 страниц печатного текста формата A4 (шрифт «Times New Roman», размер шрифта 14, полуторный интервал). При оформлении текста необходимо соблюдать требования нормоконтроля ИрГУПС. Основные требования по оформлению работ приведены в приложении А.

Для успешного написания реферата (доклада) студенту необходимо:

- 1) самостоятельно выбрать тему доклада в соответствии с приведенным перечнем, учитывая свои интересы и знания специальной литературы; правильно подобрать литературу как можно шире привлечь информацию, относящуюся к теме доклада. При этом студент вначале знакомится с новыми изданиями и лишь после этого обращается к более ранним публикациям, особенно если тема связана с историей вопроса. В перечень литературы включают работы отечественных и зарубежных авторов по избранной теме (монографии, учебники, брошюры и т. д.), статьи из специализированных экономических изданий (журналов, газет и т.п.), нормативно-правовые документы, ресурсы сети Интернет;
 - 2) разработать структуру доклада;
 - 3) глубоко раскрыть тему на основе изучения и обобщения материалов, содержащихся в подобранной литературе;
 - 4) сформулировать и обосновать свои выводы, вытекающие из этого исследования. Структуру доклада студент определяет самостоятельно. Она включает:
 - титульный лист;
 - содержание с указанием соответствующих разделов и страниц;
 - ввеление:
 - изложение основных освещаемых вопросов (основная часть);
 - заключение;
 - список использованных источников (не менее 10 источников);
- приложения (каждая их указанных составляющих расположена на отдельном листе и снабжена соответствующим заголовком).

Основная часть доклада излагается по вопросам содержания, причем параграфы следуют друг за другом и снабжены соответствующими заголовками.

Во введении раскрывается характеристика изучаемой проблемы, ее актуальность; формулируются цель и задачи исследования, проблемные вопросы; сопоставляются основные точки зрения известных студенту авторов по избранной теме исследования.

В основной части работы формулируются ключевые понятия и положения, вытекающие из анализа теоретических источников (теоретических точек зрения, моделей, концепций и т. д.), документальных источников и материалов практики, экспертных оценок

по вопросам исследуемой проблемы, а также результатов исследований. Другими словами, студент демонстрирует способность осмысления нормативно-правовых положений, высказываний авторов, придерживающихся различных теоретических взглядов, и доказывает, какие из них наиболее правильные и могут быть приняты полностью или частично, с изменениями и дополнениями.

В заключении формулируются основные итоги работы в соответствии с выдвинутой целью и задачами, излагаются обобщенные выводы и практические рекомендации по решению исследуемой проблемы.

Структура доклада должна быть последовательна и логична, все разделы согласованы между собой. Особое внимание должно быть уделено переходам от одного раздела к другому, от вопроса к вопросу.

Иллюстрируя отдельные положения доклада цифровыми материалами из справочников, монографий и других источников, а также, цитируя различных авторов, необходимо делать ссылки на соответствующие источники (порядковый номер источника по списку использованной литературы, страницу).

Схемы (рисунки, таблицы, диаграммы и т. п.), непосредственно связанные с текстом доклада, приводятся в процессе его изложения и должны быть озаглавлены и пронумерованы.

Доклад предоставляется на проверку преподавателю для ознакомления и допуска к его презентации. Все замечания по докладу сообщаются автору.

Презентация выполняется в программе Microsoft Office PowerPoint (не менее 10 слайдов).

Окончательная оценка по докладу определяется преподавателем в процессе презентации на соответствующем практическом занятии.

3 Методические рекомендации для выполнения самостоятельной работы по разделам ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»

3.1 Раздел 2. Строительные конструкции и технологии строительства Перечень самостоятельных работ

Ŋo Наименование разделов, тем Внеаудиторная самостоятельная работа Формы и отдельных занятий, видов Вид занятия и информационное занят Кол-во методы ия практических работ обеспечение часов контроля Раздел 1. Строительные конструкции зданий и сооружений 1 Здания и требования к ним. 1. 1 Самостоятельная работа Опрос Проработка лекционного ПО материала конспекту учебной литературе, подготовка к практическому занятию №1. (1) стр. 7-12 2 Практическое занятие №1. Самостоятельная работа 2. 1 Опенка Выполнение контрольных Выполнение домашнего выполнения заданий по теме «Здания и задания: «Определить и защита требования к ним» воздействие внешней среды на практическо реальное здание И его й работы конструкции» (МУ к ПР) 3 1 Понятие об объемно-Самостоятельная работа Опрос планировочном Проработка решении лекционного здания. материала ПО конспекту учебной литературе, подготовка к практическому занятию №2. (1) стр. 31-34

4	Практическое занятие №2. Выполнение контрольных заданий по теме «Объемнопланировочное решения и объемно-планировочные элементы жилого здания»	Самостоятельная работа 4. Выполнение домашнего задания: «Определить количество объемнопланировочных элементов жилого здания» (МУ к ПР)	1	Оценка выполнения и защита практическо й работы
5	Совокупность правил единой модульной системы.	Самостоятельная работа 5. Проработка лекционного материала по конспекту и учебной литературе, подготовка к практическому занятию №3. (1) стр. 15-18	1	Опрос
6	Практическое занятие №3. Выполнение контрольных заданий по теме «Единая модульная система в строительстве»	Самостоятельная работа 6. Выполнение домашнего задания: «Прочитать рабочий чертеж плана здания и указать координационные оси и координационные размеры» (МУ к ПР)	1	Оценка выполнения и защита практическо й работы
7	Основные конструктивные элементы зданий.	Самостоятельная работа 7. Проработка лекционного материала по конспекту и учебной литературе, подготовка к практическому занятию №4. (1) стр. 29-31	1	Тестирован ие
8	Практическое занятие №4. Выполнение контрольных заданий по теме «Основные конструктивные элементы зданий»	Самостоятельная работа 8. Выполнение домашнего задания: «Определить конструктивные элементы здания» (МУ к ПР)	1	Оценка выполнения и защита практическо й работы
9	Конструктивные типы и конструктивные схемы гражданских зданий. Оценка физического износа здания в целом.	Самостоятельная работа 9. Проработка лекционного материала по конспекту и учебной литературе, подготовка к практическому занятию №5. (1) стр. 31-34	1	Опрос
10	Практическое занятие №5. Выполнение контрольных заданий по теме «Конструктивные типы и конструктивные схемы гражданских зданий»	Самостоятельная работа 10. Выполнение домашнего задания: «Определить конструктивный тип и конструктивную схему здания» (МУ к ПР)	1	Оценка выполнения и защита практическо й работы
11	Основания и фундаменты.	Самостоятельная работа 11. Проработка лекционного материала по конспекту и учебной литературе, подготовка к практическому занятию №6. (1) стр. 36-40	1	Опрос
12	Практическое занятие №6. Выполнение контрольных заданий по теме «Основания и фундаменты»	Самостоятельная работа 12. Выполнение домашнего задания: «Определить конструктивную схему фундамента» (МУ к ПР)	1	Оценка выполнения и защита практическо й работы
13	Стены, опоры и перегородки.	Самостоятельная работа 13. Проработка лекционного материала по конспекту и	1	Тестирован ие

		учебной литературе, подготовка		
		к практическому занятию №7.		
		(1) crp. 55-67		
14	Практическое занятие №7.	Самостоятельная работа 14.	1	Оценка
	Выполнение контрольных	Выполнение домашнего		выполнения
	заданий по теме «Стены,	задания: «Определить		и защита
	опоры, перегородки»	архитектурно-конструктивные		практическо
	1 7 1 1 7	элементы стен реального		й работы
		здания» (МУ к ПР)		1
15	Перекрытия и полы.	Самостоятельная работа 15.	1	Опрос
	Лестницы.	Проработка лекционного		1
	·	материала по конспекту и		
		учебной литературе, подготовка		
		к практическому занятию №8.		
		(1) ctp. 71-81, 115-120		
16	Практическое занятие №8.	Самостоятельная работа 16.	1	Оценка
	Выполнение контрольных	Выполнение домашнего		выполнения
	заданий по теме	задания: «Разработать полы для		и защита
	«Перекрытия и полы»	помещений гражданских		практическо
	_ ^ ^	зданий и определить состав		й работы
		пола» (МУ к ПР)		_ ^
17	Окна, двери и ворота.	Самостоятельная работа 17.	1	
	•	Проработка лекционного		Опрос
		материала по конспекту и		•
		учебной литературе, подготовка		
		к практическому занятию №9.		
		(1) стр. 90-95		
18	Практическое занятие №9.	Самостоятельная работа 18.	1	Оценка
	Выполнение контрольных	Выполнение домашнего		выполнения
	заданий по теме «Окна,	задания: «Выполнить описание		и защита
	двери и ворота»	окна по конфигурации и		практическо
		наличию створок» (МУ к ПР)		й работы
19	Крыши, покрытия, кровли.	Самостоятельная работа 19.	1	Опрос
		Проработка лекционного		
		материала по конспекту и		
		учебной литературе, подготовка		
		к практическому занятию №10.		
		(1) стр. 90-95		
20	Практическое занятие №10.	Самостоятельная работа 20.	1	Оценка
	Выполнение контрольных	Выполнение домашнего		выполнения
	заданий по теме «Крыши,	задания: «Определить формы		и защита
	покрытия, кровли»	скатных крыш» (МУ к ПР)		практическо
				й работы
21	Контрольная работа №1 по	Самостоятельная работа 21.	1	Фронтальны
	разделу 1 «Строительные	Проработка лекционного		й опрос
	конструкции зданий и	материала по конспекту и		
	сооружений»	учебной литературе, подготовка		
		к контрольной работе №1		
	2. Технология и организация ст	•		
22	Основные положения	Самостоятельная работа 21.	1	Контрольны
	технологии и организации	Проработка лекционного		й опрос
	строительного производства	материала по конспекту и		
		учебной литературе		
23	Виды строительных работ	Самостоятельная работа 22.	1	Тестирован
	«нулевого» и надземного	Проработка лекционного		ие
	циклов	материала по конспекту и		

24	Виды строительных работ	1 11		
	отделочного цикла	к практическому занятию №11.		
25	Практическое занятие №11.	Самостоятельная работа 23.	1	Оценка
	Определение объемов	Проработка лекционного		выполнения
	строительных работ и расчет	материала по конспекту и		и защита
	калькуляции трудовых	учебной литературе, подготовка		практическо
	затрат.	к контрольной работе №2. (МУ		й работы
		к ПР)		
26	Контрольная работа №2 по	Самостоятельная работа 24.	3	Фронтальны
	разделу 2 «Технология и	Подготовка к зачету		й опрос
	организация строительного			
	производства»			
Итого			26	

Методические указания по подготовке к контрольному тестированию

Успешное выполнение тестовых заданий является необходимым условием итоговой положительной оценки. Выполнение тестовых заданий предоставляет обучающимся возможность самостоятельно контролировать уровень своих знаний, обнаруживать пробелы в знаниях и принимать меры по их ликвидации. Форма изложения тестовых заданий позволяет закрепить и восстановить в памяти пройденный материал. Тестовые задания охватывают основные вопросы по изучаемой теме. Для формирования заданий использована как закрытая, так и открытая форма. У обучающегося есть возможность выбора правильного ответа или нескольких правильных ответов из числа предложенных вариантов. Для выполнения тестовых заданий обучающиеся должны изучить лекционный материал по теме, соответствующие разделы учебников, учебных пособий и других источников.

Контрольный тест выполняется обучающимся самостоятельно во время семинарских занятий. Обучающийся имеет возможность самостоятельно в режиме обучения готовиться к тестированию.

Критерии выполнения тестового задания:

"отлично"	90-100%
"хорошо"	70-90%
"удовлетворительно"	50-70%
"неудовлетворительно"	меньше 50%

Методические указания по подготовке к защите практической работы

Обучающийся в процессе выполнения и подготовки к защите практической работы руководствуется методическими указаниями по выполнению практических работ, разработанными преподавателями.

В течение всего периода подготовки к защите практической работы обучающийся может посещать консультации преподавателя по вопросам, связанным с ее выполнением.

Выполнение практической работы требует от обучающегося прилежания и профессионализма, творческого подхода, ответственности.

Оформление практической работы выполняется в соответствии с требованиями к оформлению текстовой и графической документации ИрГУПС.

Подготовку к защите необходимо начинать с повторения и изучения теоретического материала, руководствуясь рекомендуемой литературой и методическими материалами. Разработать план защиты, согласно содержанию практической работы и подготовить основные выводы о проделанной работе.

Критерии оценки защиты практической работы

"отлично"	Защита проведена согласно плану. Все разделы освещены в			
	полном объеме. Защита работы выстроена логично.			
"хорошо"	Защита проведена согласно плану защиты. Не все разделы			
	освещены в полном объеме. Имеются небольшие ошибки в			
	логичности изложения материала.			
"удовлетворительно"	План защиты не выдержан. Разделы освещены не в полном			
	объеме. Нарушение в логичности изложения материала.			
"неудовлетворительно"	Отсутствует структура защиты. Ни один из разделов не освещен			
	в полном объеме. Отсутствие логичности в изложении			
	материала.			

Контрольные вопросы для самостоятельной работы

Раздел 1. Строительные конструкции зданий и сооружений

Тема 1.1. Классификация и требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям по объемно-планировочному и конструктивному решению

- 1. По каким признакам классифицируют здания и сооружения?
- 2. Перечислите основные требования к зданиям
- 3. Перечислите воздействия внешней среды на здания и его конструкции
- 4. Что называется объемно-планировочным решением, объемно-планировочными элементами
- 5. Назовите основные конструктивные элементы внутреннего каркаса здания
- 6. Что называется унификацией сборных конструкций

Тема 1.2. Единая модульная система в строительстве

- 1. Дайте понятие единой модульной системы в строительстве
- 2. Какие предусмотрены размеры в единой модульной системе
- 3. Что называется координационными линиями и как они маркируются на чертежах
- 4. Что показывают отметки на чертежах разрезов
- 5. Что называется пролетом, шагом, высотой этажа, сеткой колонн.

Тема 1.3. Основные элементы и конструктивные схемы гражданских зданий

Основные конструктивные элементы зданий. Конструктивные типы и конструктивные схемы гражданских зданий.

- 1. Перечислите основные конструктивные элементы гражданских зданий
- 2. Назовите основные показатели технико-экономической оценки конструктивных решений
- 3. Какие конструктивные элементы здания образуют несущий остов
- 4. Назовите конструктивные типы зданий
- 5. Назовите конструктивные схемы зданий в соответствии с конструктивным типом здания
- 6. Как обеспечивается пространственная жесткость здания

Основания и фундаменты

- 7. Назовите назначение оснований и фундаментов
- 8. Перечислите виды грунтов
- 9. Перечислите основные конструктивные схемы фундаментов
- 10. Как определить глубину заложения фундамента
- 11. В каких случаях применяют свайные фундаментов
- 12. Назовите виды гидроизоляции фундаментов и стен подвалов

Стены и опоры. Перегородки.

- 13. Приведите классификацию стен по характеру работы и видам материала
- 14. Назовите основные требования к стенам
- 15. Перечислите типы перегородок и их конструктивные особенности
- 16. Назовите архитектурно-конструктивные элементы стен

- 17. Что называют балконом, эркером, лоджией
- 18. Перечислите виды опор, применяемых в зданиях.

Перекрытия и полы. Лестницы.

- 19. Назовите основные требования к перекрытиям и их виды
- 20. Приведите классификацию перекрытий по местоположению в здании и по материалу
- 21. Перечислите виды полов и требования к ним
- 22. Что называется полом
- 23. Приведите классификацию конструкции полов
- 24. Что называется лестницей и из каких элементов она состоит
- 25. Что называется лестничной площадкой и лестничным маршем

Окна, двери и ворота.

- 26. Назовите элементы оконного заполнения и виды окон
- 27. Приведите классификацию окон и требования предъявляемые к ним
- 28. По каким признакам классифицируют двери
- 29. Перечислите виды дверных полотен
- 30. Перечислите виды ворот

Крыши, покрытия, кровли.

- 31. Что называется крышей
- 32. Назовите виды крыш и основные требования, предъявляемые к ним
- 33. Перечислите элементы скатной крыши
- 34. Какие бывают формы скатных крыш
- 35. Что называется кровлей, и какие существуют современные виды кровли

Раздел 2. Технология и организация строительного процесса

Тема 2.1. Виды и последовательность выполнения строительно-монтажных работ

Основные положения технологии и организации строительного производства

- 1. Назовите особенности капитального строительства
- 2. Перечислите процессы строительного производства
- 3. Какие виды строительно-монтажных работ Вы знаете\
- 4. Назовите основные профессии рабочих, занятых в строительстве и разряды их квалификации
- 5. В чем разница между подрядным и хозяйственным способом строительства

Виды строительных работ «нулевого» и надземного циклов

- 6. Перечислите виды транспортных средств
- 7. Перечислите виды земляных сооружений
- 8. Назовите основные свойства грунтов и их влияние на способы выполнения земляных работ
- 9. Какие виды свай применяются в строительстве
- 10. Назовите способы погружения свай в грунт
- 11. Назначение, виды и способы устройства ростверков
- 12. Перечислите виды каменных кладок
- 13. Назовите элементы кладки
- 14. Назовите три правила разрезки каменной кладки
- 15. Назначение опалубки
- 16. В чем заключаются особенности бетонных работ
- 17. Какие монтажные машины применяются при монтаже конструкций
- 18. Перечислите состав работ при устройстве кровель

Виды строительных работ отделочного цикла

- 19. Перечислите виды и назначение отделочных работ
- 20. В какой последовательности ведутся отделочные работы
- 21. Назовите виды штукатурных работ

- 22. Перечислите особенности отделки поверхности ГКЛ
- 23. Какие работы называются облицовочными
- 24. Перечислите состав процессов подготовки и обработки окрашиваемых поверхностей и очередность их выполнения
- 25. Назовите состав операций и очередность их выполнения при обойных работах

Список рекомендуемой литературы по разделу 2

- 1 Вильчик Н.П. Архитектура зданий: учебник для сред. спец. учеб. заведений, 2018 г. ЭБС znanium.com Договор № 3650 эбс от 25.02.2019 г.
- 2 Соколов Г.К. Технология и организация строительства: учебник для студ. сред. проф. образования. 5-е изд., испр. М.: Издательский центр «Академия», 2018. 528 с. ил.
- 3 Справочник по строительству: нормативы, правила, документы. 2-е изд./ сост. Е.Н. Романенкова. М.: Проспект, 2018. 1232 с.
- 4 Строительство и архитектура. 2018. Том 4. Вып. 1 (10): Научно-практический журнал / Евтушенко С.И. (гл. ред.) М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2018. 52 с. ЭБС znanium.com
- 5 Строительство и архитектура. 2018. Том 4. Вып. 2 (11): Научно-практический журнал / Евтушенко С.И. (гл. ред.) М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2018. 40 с. ЭБС znanium.com
- 6 Иванова А.В. Строительные конструкции и технологии строительства: методические указания по выполнению практических работ, Иркутск, СКТиС, 2019 г.
- 7 ГОСТ 25100-95. Грунты. Классификация
- 8 СНиП 12-03-2001. Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования:
- 9 СНиП 12-0402002. Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство
- 10 ГЭСН 2001. Государственные элементные сметные нормы на общестроительные работы.
- 11 ГЭСН-2001-46. Работы при реконструкции зданий и сооружений. Госстрой России.
- 12 СНиП 3.02.01-87 Земляные сооружения, основания и фундаменты
- 13 СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции
- 14 СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия
- 15 СНиП 12-01-2004 Организация строительства
- 16 СП 48.13330.2011. Организация строительства. Введен с 20.05.2011 г.

3.2 Раздел 3. Теория оценки

Перечень самостоятельных работ

№			Форма отчетности и
темы	Вид, название и краткое содержание задания	Кол-	контроля
		ВО	
		часов	
1.5	Выполнение анализа проблемных ситуаций.	2	Отчетная работа,
			оценка
1.6	Выполнение домашней расчетной работы	2	Расчетная работа,
	(решение задач с применением ШФСП).		оценка
2.1	Произвести описание объекта оценки согласно	2	Отчетная работа,
	заданию.		оценка
2.3	Выполнение анализа Иркутского рынка жилой	2	Отчетная работа,
	недвижимости (произвести анализ вторичного		оценка
	рынка жилой недвижимости по конкретному		
	району и сделать выводы о факторах,		
	влияющих на стоимость жилья).		
2.3	Работа по подготовке докладов и рефератов.	2	Доклад, реферат, оценка
3.1	Оформление расчетной работы «Определение	2	Расчетная работа,

	стоимости объекта оценки затратным		оценка
	подходом».		
3.2	Оформление расчетной работы «Определение	2	Расчетная работа,
	стоимости объекта оценки сравнительным		оценка
	подходом».		
3.3	Оформление расчетной работы «Определение	2	Расчетная работа,
	стоимости объекта оценки доходным		оценка
	подходом». Подготовка к опросу		
	(тестированию) по разделу.		
4.3	Подготовка к опросу по разделу.	1	Тест, оценка
4.4	Конспектирование ФСО №3 «Требования к	1	Конспект, оценка
	отчету об оценке».		
	Итого:	18	

Задания и методические рекомендации для их выполнения

Тема 1.5. Рынки объектов оценки. Особенности рынков недвижимости

Задание: выполнить анализ проблемной ситуации и ответить на контрольные вопросы.

Пример проблемной ситуации «Итоги года на рынке новостроек: экономкласс возвращается» Строительство сократилось, цены упали

Большей частью прошлогодние неутешительные прогнозы о будущем рынка новостроек оказались верны. Люди просто перестали покупать квартиры в незавершенных домах, не желая рисковать.

Застройщики отреагировали на ситуацию сокращением объемов строительства. Хотя в целом по стране в этом году оно сократилось не так уж значительно — по оценкам Министерства регионального развития, примерно на 10%, есть регионы, причем далеко не самые бедные, где снижение объемов строительства по итогам третьего квартала (итоги четвертого статистики еще не подвели) оказалось довольно существенным. Например, в Санкт- Петербурге за январь — октябрь текущего года было построено 78,5% от прошлогодних объемов за тот же период, в Красноярском крае — 84,6% (см. таблицу).

Тем не менее, эксперты не считают, что в ближайшей перспективе сокращение объемов строительства способно коренным образом повлиять на цены. Как следует из отчета аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», по сравнению с ажиотажным спросом прошлых лет на жилье покупательская активность нынче снизилась куда больше, чем объемы строительства.

Вышеописанная картина, однако, относится вовсе не ко всем новостройкам. Поскольку под общим понятием «первичное жилье» у нас понимаются дома очень разной степени достроенности и перспектив успешного завершения строительства.

Новостройка новостройке рознь

С началом кризиса стало ясно, что то, что у нас называется рынком новостроек, фактически делится на два рынка. Первый – готовые или практически готовые новостройки (то есть уже сданные или хотя бы взятые под крышу). Второй – дома на разных этапах строительства.

Судьба этих двух секторов рынка новостроек в кризис сложилась очень по-разному.

- Как только жилье построено, на него влияет уже тренд вторичного рынка, - объясняет Константин Апрелев, вице-президент Российской гильдии риэлторов.

Сейчас спрос на готовые новостройки, особенно недорогие, фактически восстанавливается — как и на вторичном рынке. Да и вообще падение продаж и цен там было меньшим — покупатели, которые хотели приобрести именно новостройку, стали ориентироваться исключительно на готовое или близкое к тому жилье.

Что касается новостроек в стадии строительства, то размах бедствия в этом секторе эксперты даже не берутся характеризовать точными цифрами. По оценкам, в некоторых регионах падение цен – явное или скрытое, в форме скидок – достигает и больше 60%.

- Главный вопрос, на который сейчас ориентируется покупатель, - будет ли жилье построено в срок, - констатирует Константин Апрелев. — Все остальные вопросы уже вытекают из этого главного вопроса.

Даешь демократическое жилье

Одна из посткризисных реалий: покупатели находятся в основном на самое дешевое жилье.

- На квартиры бизнес-класса спрос пока не восстановился даже в Москве, - говорит Константин Апрелев. — Неоднозначная ситуация и в элитном секторе. Вроде бы в какой-то момент спрос там начал появляться, а потом опять упал.

Строительство жилых домов (данные Росстата)

Столько квадратных метров возведено в январе — октябре текущего года в % к январю — октябрю прошлого года.

Владимирская обл.	119,9	Волгорадская обл.	90,3
Воронежская обл.	102,9	Ростовская обл.	91,9
Калужская обл.	82,5	Нижегородская обл.	122,2
Московская обл.	116	Самарская обл.	122,4
Орловская обл.	77,7	Свердловская обл.	94,3
Тверская обл.	166,9	Тюменская обл.	102,4
Ярославская обл.	86,2	Челябинская обл.	82,9
Москва	94	Красноярский край	84,6
Калининградская обл.	79,2	Иркутская обл.	121,2
Ленинградская обл.	129,2	Кемеровская обл.	90,7
Новгородская обл.	87,2	Новосибирская обл.	85,1
Санкт-Петербург	78,5	Омская обл.	49,3
Краснодарский край	92	Приморский край	90,6
Ставропольский край	99,7	Хабаровский край	114,9

Большинство застройщиков с начала кризиса заняли выжидательную позицию. Однако, поскольку прошло уже больше года, а ситуация по-прежнему не сулит покупательского ажиотажа, некоторые девелоперы, ранее ориентировавшиеся на более дорогое жилье, стали вносить изменения в проекты.

Показательно, что в регионах, где преимущественно возводятся дома для «массового», а не «элитного» покупателя, темпы ввода жилья по итогам трех кварталов не упали, а даже увеличились. Сравните, например, ситуацию в обеих столицах и их областях (см. таблицу).

Контрольные вопросы к проблемной ситуации «Итоги года на рынке новостроек: экономкласс возвращается»

- 1. Почему люди перестали покупать квартиры в незавершенных строительством домах?
- 2. Как отреагировали на эту ситуацию застройщики?
- 3. На сколько процентов произошло сокращение объемов строительства в целом по стране, по оценкам Министерства регионального развития?
- 4. Приведите примеры регионов, где упали объемы строительства.
- 5. Повлияет ли существенно сокращение объемов строительства на цены, по мнению экспертов?
- 6. Что следует из отчета аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости»?
- 7. Какие дома понимаются у нас под понятием «первичное жилье»?
- 8. На какие два рынка делится рынок новостроек?
- 9. Когда на жилье начинает влиять тренд вторичного рынка, по оценкам вицепрезидента Российской гильдии риэлторов?
- 10. На что сейчас восстанавливается спрос?
- 11. На какое жилье стали ориентироваться покупатели?
- 12. Какое падение цен констатируют эксперты по новостройкам в стадии строительства?
- 13. На какой главный вопрос сейчас ориентируется покупатель?
- 14. На какие квартиры спрос пока не восстановился?
- 15. В связи с чем некоторые девелоперы стали вносить изменения в проекты и ориентироваться на менее дорогое жилье?
- 16. В каких регионах, где строятся дома для массового покупателя, темпы ввода жилья увеличились?
- 17. Проранжируйте, согласно данным Росстата, регионы РФ по показателю темпов роста строительства жилых домов и определите, на каком месте находится по данному показателю Иркутская область.

При выполнении работы студенту необходимо:

- 1. Внимательно прочитать и критически осмыслить содержание материала;
- 2. сделать графическую разметку текста (выделить разными цветами проблемные вопросы, мнения авторитетных лиц, спорные моменты, пути решения проблемы);
- 3. подготовить письменный анализ ситуации, отвечая на поставленные вопросы и выражая собственное мнение;
 - 4. принять участие в групповой проблемной дискуссии.

Самостоятельная работа должна быть оформлена согласно установленным требованиям (приложение А), иметь титульный лист, размеченный текст, контрольные вопросы и ответы на них. При ответах на контрольные вопросы необходимо обозначить свое собственное мнение.

Тема 1.6 Основы теории стоимости денег во времени

Задача №1. Какую сумму необходимо положить на депозит под 8% годовых, чтобы затем пять раз снять по 150 тыс. руб. ежегодно? Проверить расчет методом «депозитной книжки».

Задача №2. Аренда объекта принесет его владельцу в течение первых двух лет ежегодный доход в 500 тыс. руб., а в последующие три года — 600 тыс. руб. Определить текущую стоимость вложенных в объект инвестиций, если норма доходности равна 9% годовых. Расчет сделать тремя способами, применяя графическое изображение потоков доходов.

Задача №3. Какую сумму можно ежегодно снимать со счета в течение семи лет, если первоначальный вклад равен 900 тыс. руб.? Банк начисляет 10 % годовых.

Задача №4. Какая сумма будет накоплена на счете, если в течение четырех лет вносить по 200 тыс. руб.? Банк начисляет 7% годовых.

Задача №5. Какую сумму необходимо внести пять раз на пополняемый депозит, чтобы накопить 800 тыс. руб. при 8% годовых?

Методические рекомендации

Задача №1: используем коэффициент по пятой функции - 3,99271.

Задача №2:используем коэффициенты по четвертой функции; K(2)=1,75911, K(5)=3,88965.

Задача №3: используем коэффициент по шестой функции- 0,20541. Задача №4: используем коэффициент по второй функции - 4,43994 Задача №5: используем коэффициент по третьей функции -0,17046.

Контрольные вопросы:

- 1. Каковы особенности инвестирования в недвижимость?
- 2. Какие введены обозначения в теории стоимости денег во времени?
- 3. Какова методика начисления сложных процентов (формула компаундирования)?
- 4. Назовите шесть функций сложного процента. Какова их взаимосвязь (прямые и обратные функции)?
- 5. Каковы экономические схемы шести функций сложного процента?
- 6. Что представляет собой процесс дисконтирования?
- 7. Что такое аннуитеты?
- 8. Каков алгоритм работы с таблицами ШФСП?
- 9. Какой функцией нужно воспользоваться для определения ежемесячных платежей по кредиту?

Тема 2.1 Состав объекта оценки. Идентификация объекта оценки.

Задание: 1) Дать развернутую характеристику объекта недвижимости (квартиру), описать его месторасположение, количественные и качественные характеристики.

- 2) Сделать общий вывод с указанием основных положительных и отрицательных факторов, влияющих на стоимость объекта.
- 3) Определить предварительную стоимость (ожидаемую цену реализации) объекта оценки, основываясь на текущих рыночных данных о стоимости по аналогичным объектам (см. периодические издания с информацией о предлагаемой к продаже недвижимости).

Методические указания для выполнения самостоятельной работы

При описании основных характеристик объекта оценки следует отразить информацию, представленную в таблице.

Основные характеристики объекта оценки (квартиры)

Характеристика	Описание	Характеристика	Описание
Адрес		19.Система водоснабжения	
Кол-во комнат		20. Качество и состояние оконных блоков (деревянные, пластиковые)	
Планировка (комнаты изолированные или смежные)		21. Вид из окон (во двор, на проезжую часть улицы или др.)	

Общая площадь, кв. м	22. Состояние квартиры (ухоженная
	или нет, год ремонта)
Жилая площадь, кв. м	23. Состояние двора (ухоженный,
	детская площадка, озеленение)
Площадь кухни, кв. м	24. Состояние подъезда (хорошее,
	удовлетворительное)
Этаж	25. Год постройки
Кол-во этажей в доме	26. Год кап. ремонта дома
Материал дома	27. Соседи по дому (конфликтные или
_	нет, соблюдают порядок или нет)
. Вид транспорта	28. Наличие парковки автотранспорта
. Название остановки	29. Экологическая обстановка в районе
транспорта	(обычная, хорошая или др.)
. Сан. узел (смежный/	30. Собственность (частная,
раздельный)	муниципальная или др.)
. Наличие	31. История продаж квартиры
балконов/лоджий	(продавалась или нет, указать года)
. Телефон (отдельный	32. Тип первого этажа (обычный, под
/спаренный)	коммерческое использование или др.)
. Наличие лифта	33. Близость объектов социальной
	инфраструктуры (перечислить)
. Наличие мусоропровода	34. Тип района (центральный,
	промышленный, спальный)
. Тип пола	35. Удаленность от центра
.Высота потолков, м	36. Рыночная стоимость на дату оценки

Тема 2.3 Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Задание: провести анализ вторичного рынка жилой недвижимости г. Иркутска на примере конкретного района, пользуясь данными периодических изданий («Вся недвижимость Иркутска», «Все объявления Иркутска», «Доска объявлений» и др.), выявить основные факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости и ответить на контрольные вопросы.

Методические указания для выполнения самостоятельной работы

Анализ необходимо провести по следующим направлениям:

- 1) Определить количество агентств недвижимости, предлагающих свои услуги на рынке вторичного жилья в данном районе г. Иркутска. Необходимо построить секторную диаграмму по количеству предлагаемых агентствами квартир и отметить наиболее активные в этом отношении агентства.
- 2) Определить количество предлагаемого агентствами жилья по количеству комнат и построить столбиковую диаграмму, где по оси X следует отразить число комнат, а по оси Y количество квартир.
- 3) Определить количество предлагаемого жилья по материалу конструкций (стен) и построить полосовую диаграмму, где по оси X следует отразить количество квартир, а по оси Y вид материала.
- 4) Определить количество предлагаемого жилья по его месторасположению и построить столбиковую диаграмму, где по оси X необходимо показать микрорайоны и улицы, а по оси Y количество квартир.
 - 5) Определить стоимость 1 кв. м. жилья, для этого необходимо рассчитать стоимость

1 кв. м. каждой квартиры (для этого стоимость каждой квартиры необходимо разделить на ее общую площадь), сложить полученные результаты и разделить эту сумму на количество квартир.

6) Сделать выводы по выполненному анализу и указать основные факторы, оказывающие влияние на стоимость жилой недвижимости, в том числе отметить влияние данного района.

Оформление самостоятельной работы

Работа должна иметь титульный лист, содержание (оглавление), задание, исходные данные, основную часть с результатами проведенного анализа и приложение (источник информации).

В исходных данных следует отметить исследуемый район, анализируемый период, наименование источника информации (периодическое издание), количество представленных агентств недвижимости и общее число предложенных ими квартир.

Для наглядности и удобства обработки цифровой материал следует первоначально привести в табличной форме, и уже затем построить необходимые диаграммы.

В приложение следует вынести информацию о ценах на квартиры по данному району города (материалы периодической печати); здесь же произвести расчет стоимости 1 кв. м. по каждой квартире.

При определении факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости, следует привести примеры сравнения квартир, имеющих различные характеристики.

Контрольные вопросы:

- 1. Чем отличается вторичный рынок жилья от первичного?
- 2. Какой источник информации был использован? Какие данные об объектах жилой недвижимости он содержит?
- 3. В чем заключалась последовательность выполнения работы?
- 4. Какова средняя стоимость жилья в данной районе?
- 5. Какие факторы оказывают влияние на стоимость жилой недвижимости?
- 6. Отличаются ли цены предложения от цен реальных сделок и почему?

Тема 3.1 Затратный подход

<u>Задание:</u> 1) Рассчитать стоимость объекта жилой недвижимости (квартиры) затратным подходом, пользуясь исходными данными;

2) ответить на контрольные вопросы.

Исходные данные:

Площадь квартиры -61 кв. м, высота потолков -2.7 м. Восстановительная стоимость 1 куб. м. объема объекта в базисном уровне цен =24.8 руб.

Индексы пересчета цен: И 69-84 = 1,21; для перевода цен из базисного в текущий уровень следует применить сборник «Индексы цен в строительстве».

Поправочные коэффициенты:

- -по климатическому району = 1,07
- -по сейсмичности = 1,04
- -по инженерному обеспечению = 1,02
- -по различию в объеме = 1.00
- -по группе капитальности = 1,00
- -по различию в конструкциях = 1,00

Прибыль предпринимателя принять равной 20 %. Косвенные издержки, характерные для современных условий, составляют 10 %.

Оценка технического состояния конструктивных элементов объекта (для расчета физического износа)

Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Износ, %
Фундаменты	8	10
Стены	24	10
Перекрытия	14	10
Полы	9	10
Проемы	10	15
Отделочные работы	14	20
Внутренние санитарно- и	15	20
электротехнические устройства		
(СЭУ)		
Прочие работы	6	10

Стоимость недвижимости затратным методом рассчитывается по формуле:

$$C = C3 + BC - U$$
,

где С – стоимость объекта недвижимости;

СЗ – стоимость земельного участка (при определении стоимости квартиры не учитывается);

ВС – восстановительная стоимость объекта;

И – накопленный износ по данному объекту.

Восстановительная стоимость представляет собой сумму прямых и косвенных затрат по возведению объекта, а также прибыли предпринимателя.

Полная восстановительная стоимость объекта с учетом косвенных затрат и прибыли определить по формуле:

$\Pi BC 1$ куб.м = $\Pi 3*K U*K \Pi$,

где ПВС 1 куб.м – восстановительная стоимость 1 куб.м в ценах базисного периода;

ПЗ – прямые затраты, связанные с созданием объекта,

КИ – коэффициент косвенных издержек, доли ед.

КП – коэффициент прибыли, доли ед.

Полная восстановительная стоимость объекта (ПВС) на дату оценки определяется по формуле:

$$\Pi BC_{20} = \Pi BC_{1969} * M_{69-84} * M_{84-}$$

где ΠBC_{1969} – полная восстановительная стоимость объекта в ценах базисного года;

 $\rm M_{69-84}-$ индекс изменения стоимости CMP и прочих работ и затрат в сметной стоимости объекта для пересчета в уровень цен 1984 г.;

 ${
m M}_{
m 84-...}$ — индекс изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в сметной стоимости объекта для пересчета в текущий уровень цен.

Для определения ПВС₁₉₆₉ следует воспользоваться формулой:

$$\Pi BC_{1969} = \Pi BC 1 \kappa y \delta. M*S*K1*K2*K3*K4*K5*K6,$$

где S – площадь объекта оценки;

К1 – поправочный коэффициент по климатическому району;

К2 – поправочный коэффициент по сейсмичности;

К3 – поправочный коэффициент по инженерному обеспечению;

К4 – поправочный коэффициент по различию в объеме;

К5 – поправочный коэффициент по группе капитальности;

К6 – поправочный коэффициент по различию в конструктивных элементах.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем.

Физический износ объекта недвижимости следует определить нормативным методом по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_{1}^{n} F_{i} \times L_{i}\right] / 100,$$

где F_{ϕ} – физический износ объекта недвижимости, %,

 F_i – физический износ i-го конструктивного элемента, %,

 L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости і-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания, %, n – количество конструктивных элементов.

Оценка технического состояния конструктивных элементов объекта приведена выше.

Функциональный износ с учетом затрат на проведение ремонта составляет по данному объекту 5%.

По мнению оценщика на стоимость оцениваемого объекта не влияет экономическое устаревание, поскольку объект оценки расположен в одном из престижных районов г. Иркутска с развитой инфраструктурой, поэтому внешний износ следует принять равным 0.

Контрольные вопросы:

- 1. Как определяется стоимость объекта недвижимости затратным подходом?
- 2. Что включает восстановительная стоимость объекта? По какой формуле был произведен расчет в данном задании?
- 3. Какие поправочные коэффициенты для определения восстановительной стоимости были использованы в задании?
- 4. Какие индексы и для чего были использованы в расчете?
- 5. Какие виды износа учитываются при расчете стоимости недвижимости затратным подходом?
- 6. В чем заключается сущность каждого вида износа?
- 7. Каким методом был определен физический износ объекта оценки?

Тема 3.2 Сравнительный подход

<u>Задание:</u> 1) Определить стоимость объекта оценки методом сравнения продаж; 2) ответить на контрольные вопросы.

Сведения об объектах-аналогах приведены в исходных данных. За единицу сравнения принять 1 кв. м. площади объекта. В цену аналогов по элементам сравнения внести поправки. Их вносят таким образом, чтобы определить, за какую цену аналоги были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект. Корректировку цен продаж объектов-аналогов следует провести в таблице.

Рыночная стоимость методом сравнения продаж находится путем умножения средней скорректированной стоимости 1 кв.м. по объектам-аналогам на площадь оцениваемого объекта.

Исходные данные по объектам-аналогам

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	1690 тыс. руб.	1950 тыс. руб.	1730 тыс. руб.
Этажность	2	4	1
Дата предложения на продажу	2 сентября 20 г.	6 сентября 20 г.	5 сентября 20 г.
Местоположение	Ул. Трилиссера	Ул. Волжская	М-н
			Первомайский
Право собственности	полное	полное	Полное
Общая площадь, кв. м	63	83	61
Наличие балкона	Имеется, не	Имеется, застеклен	Отсутствует
(лоджии)	застеклен		
Инженерное	Требуется ремонт	В ванной установлена	Соответствует
обеспечение		душевая кабина	объекту оценки

Корректировка цен продаж объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения 1 кв.м.,				
руб.				
Поправка на цену				
предложения				
Цена с учетом поправки,				
руб.				
Права собственности	Полное право			
Поправка на права				
собственности				
Цена с учетом поправки,				
руб.				
Условия продажи	Рыночные			
Поправка на условия продажи				
Цена с учетом поправки,				
руб.				
Дата продажи	Дата оценки: 5.10. г.			
Поправка на дату продажи*	<u> </u>			
Цена с учетом поправки,				
руб.				
Местоположение	Октябрьский район			
Поправка на местоположение	раноп			
Цена с учетом поправки,				
руб.				

Этажность	4		
Поправка на этажность			
Цена с учетом поправки,			
руб.			
Экономические	Обычные		
характеристики (условия			
финансирования и др.)			
Поправка на экономические			
характеристики			
Цена с учетом поправки,			
руб.			
Качество, состояние	Евроремонт		
Поправка на качество и			
состояние			
Цена с учетом поправки,			
руб.			
Общая площадь, кв.м.	61		
Поправка на размеры объекта			
Цена с учетом поправки,			
руб.			
Наличие балкона	Имеется,		
	застеклен		
Поправка на			
наличие/отсутствие балкона			
Цена с учетом поправки,			
руб.			
Риэлторские услуги	Отсутствуют		
Поправка на услуги			
Цена с учетом поправки,			
руб.			

^{*}Следует учесть рост цен на недвижимость за месяц (принять равным 1%).

К ценам продаж по объектам-аналогам следует внести поправки:

- Поправка на цену предложения: уменьшение на 5 %, т.к. цены предложения обычно завышены.
 - Поправка на дату продажи: соответствует росту цен на недвижимость.
- Поправка на местоположение: если объект оценки лучше аналога, то поправка к аналогу увеличивается на 5 %, если хуже, то уменьшается на 5 %.
 - Поправка на этажность: разница в 1 этаж -5 %, 2 этажа -10 %, 3 этажа -15 %.
- Поправка на размеры объекта: если площадь аналога больше площади объекта оценки до $10~\rm kB.~m.$, то поправка увеличивается на 5~%, если до $20~\rm kB.~m.-10~\%$, до $25~\rm kB.~m.-15~\%$.
 - Поправка на отсутствие балкона: 3%, если балкон имеется, но не застеклен 1%
- Поправка на инженерное обеспечение: если нужен ремонт, то 5 %, если установлено дополнительное оборудование, то 10 %.
 - Поправка на риэлтерские услуги: 0,97 для всех аналогов.

Контрольные вопросы:

- 1. Как определяется стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж?
- 2. Что такое единица сравнения? Какая единица была использована в задании?
- 3. По каким элементам сравнения были внесены поправки?
- 4. Какой принцип положен в основу использования поправок?
- 5. Объясните технологию применения корректировок по объектам-аналогам.
- 6. Как определить стоимость объекта оценки по данным о скорректированной стоимости единицы сравнения по объектам-аналогам?

3.3. Доходный подход

<u>Задание:</u> 1) определить стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков:

- 2) провести согласование результатов;
- 3) ответить на контрольные вопросы.

Подход с точки зрения дохода основан на принципе ожидания, который связывает полезность и стоимость объекта недвижимости с величиной прогнозируемых будущих выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать доходы в будущем от сдачи её в аренду и от последующей продажи.

Исходные данные

№ п/п	Наименование показателей	Значения показателей
1	Площадь объекта, кв.м	61
2	Арендная плата за 1 кв. м. в месяц, руб.	400
3	Рост арендной платы в год, %	10
4	Эксплуатационные издержки, %	7,5
5	Резерв на ремонт, %	10
6	Расходы по управлению, %	5
7	Условно-постоянные расходы, %	5
8	Ставка капитализации, %	14
9	Ставка налога на прибыль, %	20
10	Ставка дисконта, %	21
11	Загруженность помещения, %	100
12	Дисконтный множитель, доли ед.	на 1-й год = 0,82645
		на 2-й год = 0,68301
		на 3-й год = 0,56447

Расчёт стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков производится по формуле:

$$PV=\Sigma \Psi \mathcal{I}_{t}/(1+r)^{t}+M$$
,

где PV – текущая стоимость объекта;

 $4 \pi i$ —чистый доход (денежный поток) периода t;

r — ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – стоимость реверсии или доход от продажи объекта,

n — число лет получения дохода,

 $1/(1+r)^t$ – дисконтный множитель периода t.

$$M = FV_n /(1+r)^n$$
,

где FV_n - будущая стоимость продажи объекта по истечении последнего года n.

 $1/(1+r)^n$ – дисконтный множитель для года **n**.

Определение текущей стоимости объекта с помощью чистого операционного дохода определяется по формуле:

$$V = I/R$$

где V - текущая стоимость объекта;

I – чистый операционный доход;

R –ставка капитализации (в долях единицы).

Необходимо сделать прогноз потоков доходов на 3 года и оформить результаты расчетов в таблице:

Прогноз денежного потока на три года

Показатель	1-й год	2-й год	3-й год
1) Площадь объекта, кв.м			
2) Арендная плата за 1 кв.м. в			
год*			
3)Потенциальный валовой			
доход (1)*(2)			
4) Потери от недозагрузки			
помещения			
5) Действительный валовой			
доход (3)-(4)			
6) Условно-переменные			
расходы:			
-эксплуатационные издержки			
-резерв на ремонт			
-расходы по управлению			
7) Условно-постоянные			
расходы			
8) Всего расходов (6)+(7)			
9) Прибыль (5)-(8)			
10) Налог на прибыль (24%)			
11) Чистый доход (9)-(10)			

^{*} Арендную плату найти путем умножения месячной арендной ставки на 12 месяцев. Учесть рост арендной платы по сравнению с предыдущим годом.

Согласование результатов

Полученные разными методами значения рыночной стоимости на заключительном этапе подлежат процедуре согласования по формуле:

$Ccp = \Sigma Ci fi / \Sigma fi$,

где Сср – средневзвешенная величина рыночной стоимости,

Сі – стоимость объекта по І- му подходу,

fi – весовой коэффициент, присваиваемый оценщиком,

n – количество подходов к оценке.

Данные для согласования результатов

Подходы	Весовые коэффициенты
Затратный	0,21

Рыночный	0,41
Доходный	0,38

Контрольные вопросы:

- 1. Какие методы определения стоимости объектов недвижимости используются в рамках доходного подхода?
- 2. Как определяется стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков?
- 3. Что такое реверсия? По какой формуле производится ее расчет?
- 4. В чем состоят отличия между потенциальным, действительным и чистым доходом?
- 5. Какие виды расходов необходимо учесть при определении чистого операционного дохода?
- 6. Как определяется текущая стоимость объекта на основе чистого операционного дохода?
- 7. Какими способами можно определить дисконтный множитель?
- 8. По какой формуле определяется рыночная стоимость объекта по данным о стоимости по трем подходам к оценке?

Тема 4.3 Процесс оценки и его этапы

Задание: подготовить реферат по теме и выступить с кратким докладом.

Методические указания по подготовке реферата (доклада) приведены в п.3 данного пособия.

Примерные темы для реферата:

- 1. Планирование оценочных работ.
- 2. Основания для осуществления оценочной деятельности
- 3. Информационное обеспечение процесса оценки
- 4. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости
- 5. Методология определения оценочной стоимости объекта недвижимости
- 6. Согласование результатов оценки.
- 7. Составление отчета об оценке

Тема 4.3 Требования к содержанию отчета об оценке

<u>Задание:</u> 1) законспектировать и изучить основные положения ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

2) ответить на контрольные вопросы.

Контрольные вопросы:

- 1. Что представляет собой отчет об оценке?
- 2. Что означает принцип существенности?
- 3. Что означает принцип обоснованности?
- 4. Что означает принцип однозначности?
- 5. Что означает принцип проверяемости?
- 6. В течение какого срока должна храниться оценщиком копия отчета об оценке?
- 7. Какие предъявляются требования к оформлению отчета об оценке?
- 8. Какие разделы должен содержать отчет об оценке?

- 9. Сведения о каких лицах должен содержать отчет об оценке?
- 10. Что содержит раздел отчета «Основные факты и выводы»?
- 11. Информация о каких стандартах должна быть приведена в отчете?
- 12. Какая информация об объекте оценки должна быть приведена в отчете?
- 13. Копии каких документов должны содержаться в приложении к отчету?
- 14. В каком случае информация, представленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, балансы) считается достоверной?
- 15. Какие существуют требования к описанию информации в отчете об оценке?
- 16. Какие три подхода к оценке должны быть приведены в описании процесса оценки?
- 17. С какой целью в отчете должно содержаться подробное описание последовательности определения стоимости объекта?

3.3 МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»

Перечень самостоятельных работ

№ п/п	№	Вид, название и краткое содержание задания	Кол-во	Форма
	тем		часов	отчетности и
	Ы			контроля
1.	1.1	Законспектировать положения нормативных	2	Конспект
		документов о правах и обязанностях оценщика.		
2.	1.2	Анализ проблемной ситуации по теме «Рынок	2	Отчетная работа,
		недвижимости».		оценка
3.	1.2	Составление отчета о Ярмарке недвижимости	2	Отчетная работа,
				оценка
4.	1.2	Оформление работы по анализу рынка недвижимости	2	Отчетная работа,
				оценка
5.	1.3	Подготовка рефератов по теме.	2	Реферат,
		Оформление экономического словаря. Подготовка к		словарь, опрос,
		опросу.		оценка
6.	2.1	Подготовка рефератов по теме.	2	Реферат,
		Оформление экономического словаря.		словарь, оценка
7.	2.1	Определение стоимости объекта оценки затратным	2	Расчетная
		подходом.		работа,
				оценка
8.	2.2	Подготовка рефератов по теме.	2	Реферат,
		Оформление экономического словаря.		словарь, оценка
9.	2.2	Определение стоимости объекта оценки	2	Тест, оценка
		сравнительным подходом		
10.	2.3	Подготовка рефератов по теме.	2	Реферат,
		Оформление экономического словаря.		словарь, оценка
11.	2.3	Оформление работы: «Использование финансовой	2	Отчетная работа,
		математики по вопросам инвестирования в		оценка
		недвижимость»		
12.	2.4	Подготовка рефератов по теме.	2	Реферат,
		Оформление экономического словаря.		словарь, оценка
13.	2.4	Определение стоимости объекта оценки доходным	2	Расчетная
		подходом		работа,
				оценка
14.	2.5	Согласование результатов оценки	2	Расчетная
				работа,
				оценка
15.	2.5	Повторение учебного материала и подготовка к опросу	2	Опрос, оценка
16.	3.1	Изучение требований к содержанию задания на оценку	2	Отчетная работа,

		имущества		оценка
17.	3.2	Изучение требований законодательства к договору на	2	Отчетная работа,
		оценку.		оценка
18.	3.3	Подбор объектов-аналогов к конкретному объекту	2	Отчетная работа,
		оценки.		оценка
19.	3.3	Проведение экспресс-оценки квартиры.	2	Отчетная работа,
				оценка
20.	3.5	Подготовка рефератов по разделу	3	Реферат, оценка
21.	3.5	Повторение учебного материала и подготовка к опросу	2	Опрос, оценка
22.	3.6	Изучение требований законодательства к отчету об	2	Отчетная работа,
		оценке.		оценка
23.	3.6	Повторение учебного материала и подготовка к опросу	2	Опрос, оценка
		Итого:	47	

Задания на самостоятельную работу и методические рекомендации для их выполнения

Раздел 1 Экономика недвижимости Тема 1.1 Понятие, задачи и принципы оценки недвижимости

Задание на самостоятельную работу: 1) законспектировать основные положения Квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и других служащих (оценщик), федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (Права, обязанности и независимость оценщика, ст. 14-16.)

2) ответить на контрольные вопросы.

Контрольные вопросы:

- 1. Что устанавливает оценщик при проведении оценки?
- 2. Что должен делать оценщик в процессе оценки (какие действия)?
- 3. Что оценщик составляет и передает заказчику после окончания оценки?
- 4. По каким объектам проводится обязательная оценка?
- 5. Какие документы предоставляет оценщик по требованию заказчика?
- 6. Для чего необходимо страхование гражданской ответственности оценщика?
- 7. Могут ли привлекаться к участию в оценке иные оценщики и другие специалисты? Если «да», то на какой основе?
- 8. Что должен знать оценщик?
- 9. Каковы квалификационные требования для оценщика первой категории?
- 10. Чем отличаются требования к квалификации оценщиков различных категорий?
- 11. Каким законом определены права и обязанности оценщика?
- 12. Какой подход в подготовке экспертов-оценщиков применяется в международной практике и почему?

Тема 1.2 Рынок недвижимости

Задание на самостоятельную работу: 1) Изучить структуру рынка недвижимости на основе посещения (изучения результатов проведения) Ярмарки недвижимости, а также по материалам периодической печати, информационных сайтов оценщиков;

- 2) Оформить и защитить результаты анализа рынка недвижимости.
- 3) Выполнить анализ проблемной ситуации по теме «Рынок недвижимости» по заданию преподавателя.

1) Задание на самостоятельную работу по Ярмарке недвижимости

- 1. Сформировать малую группу в составе 4-5 человек и выбрать руководителя группы.
- 2. Под руководством руководителя малой группы посетить Ярмарку недвижимости в выставочном комплексе «Сибэкспоцентр».
- 3. Составить отчет о посещении Ярмарки с приложением рекламных буклетов, листовок, журналов и т.п., систематизируя собранный материал по разделам.
- 4. Защитить отчет малой группой, отвечая на поставленные вопросы.

Методические рекомендации по подготовке отчета и защите самостоятельной работы

Отчет должен иметь титульный лист, содержание (оглавление), введение, текстовый материал о выбранном направлении Ярмарки, собранный рекламный материал об участниках выставки, список использованных источников (информационные сайты и порталы).

При подготовке отчета и защите работы следует ответить на следующие вопросы:

- 1. Каковы цели и задачи Ярмарки недвижимости?
- 2. Назовите организаторов, информационных партнеров и участников Ярмарки недвижимости.
- 3. Какие мероприятия для профессиональных участников рынка недвижимости и населения были проведены в рамках данной Ярмарки?
- 4. Назовите государственные структуры, работающие на рынке недвижимости г. Иркутска.
- 5. Каковы формы и способы продвижения услуг участников рынка недвижимости? Какие из них, на Ваш взгляд, являются наиболее активными?
- 6. Каковы цены на первичном и вторичном рынке недвижимости г. Иркутска?
- 7. Раскройте более подробно одно из направлений, необходимых для функционирования рынка недвижимости (ипотека и другие банковские услуги, страхование, строительство, риелтерская и оценочная деятельность, анализ рынка недвижимости и др.)
- 8. О какой компании Вы можете рассказать более подробно? Какова ее роль на рынке недвижимости г.Иркутска?
- 9. Каковы Ваши предложения по улучшению проведения подобных мероприятий?

2) Оформление самостоятельной работы «Анализ рынка недвижимости»

Задание приведено в методических указаниях для выполнения практических работ.

Работа должна иметь титульный лист, содержание (оглавление), задание, исходные данные, основную часть с результатами проведенного анализа и приложение (источник информации).

В исходных данных следует отметить исследуемый район, анализируемый период, наименование источника информации (периодическое издание либо сайт), количество представленных агентств недвижимости и общее число предложенных ими квартир.

Для наглядности и удобства обработки цифровой материал следует первоначально привести в табличной форме, и уже затем построить необходимые диаграммы.

В приложение следует вынести информацию о ценах на квартиры по данному району города (материалы периодической печати, распечатку с сайта); произвести расчет стоимости 1 кв. м. по каждой квартире и определить среднюю стоимость 1 кв.м по данной выборке.

При определении факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости, следует привести примеры сравнения квартир, имеющих различные характеристики.

Контрольные вопросы:

- 7. Чем отличается вторичный рынок жилья от первичного?
- 8. Какие источники информации были использованы для анализа рынка нелвижимости?
- 9. Какие данные об объектах жилой недвижимости он содержит?
- 10. В чем заключалась последовательность выполнения работы?
- 11. Какова средняя стоимость жилья в данном районе г. Иркутска?
- 12. Какие факторы оказывают наибольшее влияние на стоимость жилой недвижимости?
- 13. Отличаются ли цены предложения от цен реальных сделок и почему?

Тема 1.3 Регулирование оценочной деятельности в РФ

Задание на самостоятельную работу:

- 1. Подготовка рефератов по теме.
- 2. Оформление экономического словаря на основе федеральных стандартов оценки (ФСО).
- 3. Изучение и повторение учебного материала по федеральным стандартам оценки, подготовка к опросу.

Темы рефератов:

- 1. Возникновение и развитие оценочной деятельности в Российской Федерации
- 2. Зарубежный опыт оценочной деятельности
- 3. Стандартизация как основное направление развития оценочной деятельности в РФ
- 4. Состояние и перспективы развития оценочной деятельности в РФ
- 5. Оценочная деятельность: понятие и механизмы регулирования
- 6. Создание системы федеральных стандартов оценки
- 7. Нормативное регулирование оценочной деятельности
- 8. Международные стандарты оценки

Термины для составления экономического словаря (определяются на основе ФСО):

- 1. Цена
- 2. Стоимость объекта оценки
- 3. Итоговая величина стоимости
- 4. Подход к оценке
- 5. Метод проведения оценки объекта оценки
- 6. Дата определения стоимости объекта оценки
- 7. Допущение
- 8. Объект-аналог

Контрольные вопросы для закрепления вопроса «Федеральные стандарты опенки»

- 1. Что является целью оценки?
- 2. В каком разделе отчета об оценке определяется вид стоимости?
- 3. Какие виды стоимости согласно ФСО №2 могут определяться при оценке?
- 4. Что является результатом оценки?
- 5. При совершении каких сделок и операций может использоваться результат оценки?
- 6. Что понимается под рыночной стоимостью объекта оценки?
- 7. Каким должен быть срок экспозиции при формировании рыночной стоимости?
- 8. Что означает разумность действий сторон сделки при определении рыночной стоимости?

- 9. Что означает отсутствие чрезвычайных обстоятельств при определении рыночной стоимости?
- 10. Каким должен быть срок экспозиции при определении ликвидационной стоимости?
- 11. Для каких целей определяется инвестиционная стоимость объекта оценки?
- 12. Для каких целей определяется кадастровая стоимость объекта оценки?
- 13. В каких случаях применяется рыночная стоимость объекта оценки?
- 14. Что представляет собой отчет об оценке?
- 15. Что означает принцип существенности?
- 16. Что означает принцип обоснованности?
- 17. Что означает принцип существенности?
- 18. Что означает принцип проверяемости?
- 19. В течение какого срока должна храниться оценщиком копия отчета об оценке?
- 20. Какие предъявляются требования к оформлению отчета об оценке?
- 21. Какие разделы должен содержать отчет об оценке?
- 22. Сведения о каких лицах должен содержать отчет об оценке?
- 23. Что содержит раздел отчета «Основные факты и выводы»?
- 24. Информация о каких стандартах должна быть приведена в отчете?
- 25. Какая информация об объекте оценки должна быть приведена в отчете?
- 26. Копии каких документов должны содержаться в приложении к отчету?
- 27. В каком случае информация, представленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, балансы) считается достоверной?
- 28. Какие существуют требования к описанию информации в отчете об оценке?
- 29. Какие три подхода к оценке должны быть приведены в описании процесса оценки?
- 30. С какой целью в отчете должно содержаться подробное описание последовательности определения стоимости объекта?

2 Методология оценки недвижимости

Темы рефератов по разделу:

- 1. Основные подходы к оценке собственности
- 2. Затратный подход к оценке недвижимости и его методы
- 3. Сравнительный подход к оценке недвижимости и его методы
- 4. Доходный подход к оценке недвижимости и его методы
- 5. Оценка износа зданий и сооружений
- 6. Использование финансовой математики по вопросам инвестирования в недвижимость
- 7. Массовая оценка недвижимости: сущность, цели и особенности проведения

Оформление экономического словаря. Выписать из ФСО №1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» основные термины и их определения по разделу: объекты оценки, подход к оценке, метод оценки, цена объекта оценки, затраты, экспертиза отчета об оценке, срок экспозиции объекта оценки, сравнительный подход, доходный подход, затратный подход.

Раздел 2 включает темы:

Тема.2.1 Затратный подход и его методы

Тема 2.2 Сравнительный подход и его методы

Тема 2.3 Временная оценка денежных потоков

Тема 2.4 Доходный подход и его методы

Тема 2.5 Обобщение результатов оценки недвижимости

Тема 2.6 Массовая оценка недвижимости

Ниже приведены задания на самостоятельную работу по указанным темам.

Тема 2.1 Затратный подход и его методы

Задание на самостоятельную работу:

- 1) Подготовка рефератов по теме.
- 2) Оформление экономического словаря
- 3) Определение стоимости объекта оценки затратным подходом
- 3.1) Рассчитать стоимость объекта жилой недвижимости (квартиры) затратным подходом, пользуясь исходными данными;
 - 3.2) ответить на контрольные вопросы.

Темы рефератов и термины для экономического словаря по разделу приведены выше.

Задание 3. Исходные данные:

Площадь квартиры -61 кв. м, высота потолков -2.7 м. Восстановительная стоимость 1 куб. м. объема объекта в базисном уровне цен =24.8 руб.

Индексы пересчета цен: И 69-84 = 1,21; для перевода цен из базисного в текущий уровень следует применить сборник «Индексы цен в строительстве».

Поправочные коэффициенты:

- -по климатическому району = 1,07
- -по сейсмичности = 1,04
- -по инженерному обеспечению = 1,02
- -по различию в объеме = 1,00
- -по группе капитальности = 1,00
- -по различию в конструкциях = 1,00

Прибыль предпринимателя принять равной 20 %. Косвенные издержки, характерные для современных условий, составляют 10 %.

Оценка технического состояния конструктивных элементов объекта (для расчета физического износа)

Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Износ, %
Фундаменты	8	10
Стены	24	10
Перекрытия	14	10
Полы	9	10
Проемы	10	15
Отделочные работы	14	20
Внутренние санитарно- и	15	20
электротехнические устройства		
(СЭУ)		
Прочие работы	6	10

Стоимость недвижимости затратным методом рассчитывается по формуле:

$$C = C3 + BC - H,$$

где С – стоимость объекта недвижимости;

СЗ – стоимость земельного участка (при определении стоимости квартиры не учитывается);

ВС – восстановительная стоимость объекта;

И – накопленный износ по данному объекту.

Восстановительная стоимость представляет собой сумму прямых и косвенных затрат по возведению объекта, а также прибыли предпринимателя.

Полная восстановительная стоимость объекта с учетом косвенных затрат и прибыли определить по формуле:

$\Pi BC 1$ куб.м = $\Pi 3*K U*K \Pi$,

где ПВС 1 куб.м – восстановительная стоимость 1 куб.м в ценах базисного периода;

ПЗ – прямые затраты, связанные с созданием объекта,

КИ – коэффициент косвенных издержек, доли ед.

КП – коэффициент прибыли, доли ед.

Полная восстановительная стоимость объекта (ПВС) на дату оценки определяется по формуле:

$$\Pi BC_{2013} = \Pi BC_{1969} * \mathcal{U}_{69-84} * \mathcal{U}_{84-}$$
,

где ΠBC_{1969} – полная восстановительная стоимость объекта в ценах базисного года;

 V_{69-84} — индекс изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в сметной стоимости объекта для пересчета в уровень цен 1984 г.;

 ${\it H}_{\it 84-...}$ – индекс изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в сметной стоимости объекта для пересчета в уровень цен текущего года.

Для определения ПВС₁₉₆₉ следует воспользоваться формулой:

где S – площадь объекта оценки;

К1 – поправочный коэффициент по климатическому району;

К2 – поправочный коэффициент по сейсмичности;

К3 – поправочный коэффициент по инженерному обеспечению;

К4 – поправочный коэффициент по различию в объеме;

К5 – поправочный коэффициент по группе капитальности;

К6 – поправочный коэффициент по различию в конструктивных элементах.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем.

Физический износ объекта недвижимости следует определить нормативным методом по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_{1}^{n} F_{i} \times L_{i}\right] / 100,$$

где F_{ϕ} – физический износ объекта недвижимости, %,

 F_i – физический износ і-го конструктивного элемента, %,

 L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости і-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания, %,

n — количество конструктивных элементов.

Оценка технического состояния конструктивных элементов объекта приведена выше. Функциональный износ с учетом затрат на проведение ремонта составляет по данному объекту 5%.

По мнению оценщика на стоимость оцениваемого объекта не влияет экономическое устаревание, поскольку объект оценки расположен в одном из престижных районов г. Иркутска с развитой инфраструктурой, поэтому внешний износ следует принять равным 0.

Контрольные вопросы:

- 1) Как определяется стоимость объекта недвижимости затратным подходом?
- 2) Что включает восстановительная стоимость объекта? По какой формуле был произведен расчет в данном задании?
- 3) Какие поправочные коэффициенты для определения восстановительной стоимости были использованы в задании?
 - 4) Какие индексы и для чего были использованы в расчете?
- 5) Какие виды износа учитываются при расчете стоимости недвижимости затратным подходом?
 - 6) В чем заключается сущность каждого вида износа?
 - 7) Каким методом был определен физический износ объекта оценки?

Тема 2.2 Сравнительный подход и его методы

Задание на самостоятельную работу: 1) Подготовка рефератов по теме.

- 2) Оформление экономического словаря (объекты-аналоги, элементы сравнения, единицы сравнения)
 - 3) Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом
 - 3.1) Определить стоимость объекта оценки методом сравнения продаж;
 - 3.2) ответить на контрольные вопросы.

Темы рефератов по разделу приведены выше.

Задание 3. Сведения об объектах-аналогах приведены в таблице. За единицу сравнения необходимо принять 1 кв. м. площади объекта. В цену аналогов по элементам сравнения внести поправки. Их вносят таким образом, чтобы определить, за какую цену аналоги были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект. Корректировку цен продаж объектов-аналогов следует провести в таблице.

Рыночная стоимость методом сравнения продаж находится путем умножения средней скорректированной стоимости 1 кв.м. по объектам-аналогам на площадь оцениваемого объекта.

Исходные данные по объектам-аналогам

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	1690 тыс. руб.	1950 тыс. руб.	1730 тыс. руб.
Этажность	2	4	1
Дата предложения на	2 сентября 20 г.	6 сентября 20 г.	5 сентября 20 г.
продажу			
Местоположение	Ул. Трилиссера	Ул. Волжская	М-н
			Первомайский
Право собственности	полное	полное	Полное
Общая площадь, кв. м	63	83	61
Наличие балкона	Имеется, не застеклен	Имеется,	Отсутствует
(лоджии)		застеклен	
Инженерное	Требуется ремонт	В ванной	Соответствует
обеспечение		установлена душевая	объекту оценки
		кабина	

Корректировка цен продаж объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения 1 кв.м., руб.				
Поправка на цену предложения				
Цена с учетом поправки, руб.				
Права собственности	Полное право			
Поправка на права собственности				
Цена с учетом поправки, руб.				
Условия продажи	Рыночные			
Поправка на условия продажи				
Цена с учетом поправки, руб.				
Дата продажи	Дата оценки:			
	5.10. г.			
Поправка на дату продажи*				
Цена с учетом поправки, руб.				
Местоположение	Октябрьский			
	район			
Поправка на местоположение	•			
Цена с учетом поправки, руб.				
Этажность	4			
Поправка на этажность				
Цена с учетом поправки, руб.				
Экономические характеристики	Обычные			
(условия финансирования и др.)				
Поправка на экономические				
характеристики				
Цена с учетом поправки, руб.				
Качество, состояние	Евроремонт			
Поправка на качество и состояние				
Цена с учетом поправки, руб.				
Общая площадь, кв.м.	61			
Поправка на размеры объекта				
Цена с учетом поправки, руб.				
Наличие балкона	Имеется,			
	застеклен			
Поправка на наличие/отсутствие				
балкона				
Цена с учетом поправки, руб.				
Риэлторские услуги	Отсутствуют			
Поправка на услуги				
Цена с учетом поправки, руб.				
*Chanyar vilacri poct hall he han		1		

^{*}Следует учесть рост цен на недвижимость за месяц.

К ценам продаж по объектам-аналогам следует внести поправки:

- Поправка на цену предложения: уменьшение на 5 %, т.к. цены предложения обычно завышены.
- Поправка на дату продажи: соответствует росту цен на недвижимость.
- Поправка на местоположение: если объект оценки лучше аналога, то поправка к аналогу увеличивается на 5 %, если хуже, то уменьшается на 5 %.
- Поправка на этажность: разница в 1 этаж -5%, 2 этажа -10%, 3 этажа -15%.
- Поправка на размеры объекта: если площадь аналога больше площади объекта оценки до $10~\rm kB$. м., то поправка увеличивается на $5~\rm \%$, если до $20~\rm kB$. м. $-10~\rm \%$, до $25~\rm kB$. м. $-15~\rm \%$.

- Поправка на отсутствие балкона: 3%, если балкон имеется, но не застеклен 1%
- Поправка на инженерное обеспечение: если нужен ремонт, то 5 %, если установлено дополнительное оборудование, то 10 %.
- Поправка на риэлтерские услуги: 0,97 для всех аналогов.

Контрольные вопросы:

- 1. Как определяется стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж?
- 2. Что такое единица сравнения? Какая единица была использована в задании?
- 3. По каким элементам сравнения были внесены поправки?
- 4. Какой принцип положен в основу использования поправок?
- 5. Объясните технологию применения корректировок по объектам-аналогам.
- 6. Как определить стоимость объекта оценки по данным о скорректированной стоимости единицы сравнения по объектам-аналогам?

Тема 2.3 Временная оценка денежных потоков

Задание на самостоятельную работу:

- 1) Подготовка рефератов по теме.
- 2) Оформление экономического словаря (дисконтирование, компаундирование, аннуитеты, сложный процент).
- 3) Оформление работы: «Использование финансовой математики по вопросам инвестирования в недвижимость»

Темы рефератов по разделу приведены выше.

Задание 3. Исходные данные.

<u>Задание №1:</u> Банк разрабатывает программу ипотечного кредитования для своих клиентов. Необходимо рассчитать размеры ежемесячных платежей по кредиту в зависимости от величины кредита и срока его погашения при ставке 14% годовых. Результаты расчетов следует оформить в виде таблицы:

Размер ежемесячных платежей по кредиту при 14% годовых, руб.

Срок	Величина кредита, тыс. руб.					
погашения	100	250	400	650	800	1000
кредита						
5 лет						
10 лет						
12 лет						
15 лет						

<u>Задание №2:</u> Семья в составе трех человек с совокупным среднемесячным доходом 20 тыс. руб. собирается взять в указанном банке долгосрочный кредит с целью улучшения своих жилищных условий. Рыночная стоимость однокомнатной квартиры, которую собирается продать данная семья, составляет 1 млн. руб. Имеется два подходящих варианта для улучшения жилищных условий этой семьи: двухкомнатная квартира в м/р Университетский по цене 1,4 млн. руб. или двухкомнатная квартира в м/р Первомайский по цене 1,65 млн. руб.

Необходимо дать ответы на следующие вопросы:

- 1) Какие условия кредитования (срок и размер кредита) банк может предложить данной семье, если для гарантии платежеспособности своих клиентов банк ставит условие: размер ежемесячных платежей по кредиту не может превышать 50% среднемесячного дохода семьи, а оставшийся среднедушевой доход не может быть менее 3500 руб.?
- 2) Какую сумму кредита и на какой срок возьмет семья, если она рассчитывает на минимально возможный срок погашения кредита?
 - 3) Какова сумма начисленных за весь срок процентов по кредиту?
- 4) Какую сумму сэкономила бы семья, если бы взяла в другом банке аналогичный кредит, но под 12% годовых?

Методические указания для выполнения работы

Задание №1: Для выполнения задания следует воспользоваться таблицами шести функций сложного процента (ШФСП). Необходимо применить таблицу со ставкой 14% годовых и ежемесячным начислением платежей, используя функцию №6 «Взнос за амортизацию единицы».

<u>Задание №2</u>: Поскольку семья будет иметь 1 млн. руб. после продажи однокомнатной квартиры, сумма кредита может составлять от 400 до 650 тыс. руб.

По первому условию (размер ежемесячных платежей по кредиту не может превышать 50% среднемесячного дохода семьи) сумма ежемесячного платежа для данной семьи не может превысить 10 тыс. руб. По второму условию (оставшийся после платежей по кредиту среднедушевой доход не может быть менее 3500 руб.) сумма ежемесячного платежа не может превысить 9500 руб. (20000-3500х3).

Тема 2.4 Доходный подход и его методы

Задание на самостоятельную работу: 1) Подготовка рефератов по теме.

- 2) Оформление экономического словаря (потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, ставка капитализации)
 - 3) Определение стоимости объекта оценки доходным подходом:
- 3.1) Определить стоимость объекта оценки доходным подходом (методом дисконтирования денежных потоков);
 - 3.2) ответить на контрольные вопросы.

Темы рефератов и термины для экономического словаря по разделу приведены выше.

Задание 3. Исходные данные.

Подход с точки зрения дохода основан на принципе ожидания, который связывает полезность и стоимость объекта недвижимости с величиной прогнозируемых будущих выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать доходы в будущем от сдачи её в аренду и от последующей продажи.

Исходные данные

No	Наименование показателей	Значения показателей
Π/Π		
1	Площадь объекта	61 кв. м.
2	Арендная плата за 1 кв. м. в месяц	400 руб.
3	Рост арендной платы в год	10%
4	Эксплуатационные издержки	7,5 %
5	Резерв на ремонт	10 %

6	Расходы по управлению	5 %
7	Условно-постоянные расходы	5 %
8	Ставка капитализации	14 %
9	Ставка налога на прибыль	20 %
10	Ставка дисконта	21 %
11	Загруженность помещения	100 %
12	Дисконтный множитель	на 1-й год = 0,82645
		на 2-й год = $0,68301$
		на 3-й год = 0,56447

Расчёт стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков производится по формуле:

$$PV = \Sigma U I_t / (1+r)^t + M$$
,

где PV – текущая стоимость объекта;

 $4/\sqrt{1}$ –чистый доход (денежный поток) периода t;

r — ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – стоимость реверсии или доход от продажи объекта,

n — число лет получения дохода,

 $1/(1+r)^{t}$ – дисконтный множитель периода t.

$$M = FV_n /(1+r)^n$$
,

где FV_{Π} - будущая стоимость продажи объекта по истечении последнего года n. $1/\left(1+r\right)^n$ – дисконтный множитель для года n.

Определение текущей стоимости объекта с помощью чистого операционного дохода определяется по формуле:

$$V = I/R$$

где V - текущая стоимость объекта;

I – чистый операционный доход;

R –ставка капитализации (в долях единицы).

Необходимо сделать прогноз потоков доходов на 3 года и оформить результаты расчетов в таблице:

Прогноз денежного потока на три года

Показатель	1-й год	2-й год	3-й год
1) Площадь объекта, кв.м			
2) Арендная плата за 1 кв.м. в			
год*			
3)Потенциальный валовой			
доход (1)*(2)			
4) Потери от недозагрузки			
помещения			
5) Действительный валовой			
доход (3)-(4)			
6) Условно-переменные			
расходы:			
-эксплуатационные издержки			
-резерв на ремонт			
-расходы по управлению			
7) Условно-постоянные			
расходы			
8) Всего расходов (6)+(7)			

9) Прибыль (5)-(8)				
10) Налог на прибыль (24%)				
11) Чистый доход (9)-(10)				
4 A	V	J	1.0	T 7

^{*} Арендную плату найти путем умножения месячной арендной ставки на 12 месяцев. Учесть рост арендной платы по сравнению с предыдущим годом.

Контрольные вопросы:

- 1) Какие методы определения стоимости объектов недвижимости используются в рамках доходного подхода?
- 2) Как определяется стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков?
 - 3) Что такое реверсия? По какой формуле производится ее расчет?
- 4) В чем состоят отличия между потенциальным, действительным и чистым доходом?
- 5) Какие виды расходов необходимо учесть при определении чистого операционного дохода?
- 6) Как определяется текущая стоимость объекта на основе чистого операционного дохода?
 - 7) Какими способами можно определить дисконтный множитель?
- 8) По какой формуле определяется рыночная стоимость объекта по данным о стоимости по трем подходам к оценке?

Тема 2.5 Обобщение результатов оценки недвижимости

Задание. На основе значений стоимости жилой недвижимости, полученных тремя подходами, определить рыночную стоимость объекта оценки и ответить на контрольные вопросы. Для согласования результатов следует воспользоваться данными практических работ N27, 9 (задание 5),14.

Данные для определения рыночной стоимости объекта

Подход к оценке	Стоимость, млн.руб.	Удельный вес, доли ед.
Затратный подход		1
Сравнительный подход		3
Доходный подход		2
Рыночная стоимость объекта		X

Методические рекомендации для выполнения самостоятельной работы

Полученные разными методами значения рыночной стоимости на заключительном этапе подлежат процедуре согласования по формуле:

$$Cep=\Sigma Cifi / \Sigma fi$$
,

где Сср - средневзвешенная величина рыночной стоимости,

Сі – стоимость объекта по І- му подходу,

fi – весовой коэффициент, присваиваемый оценщиком,

n – количество подходов к оценке.

Контрольные вопросы:

- 1. Какие существуют подходы к оценке стоимости имущества?
- 2. Каковы преимущества и недостатки трех подходов к оценке стоимости имущества?

- 3. Может ли оценщик использовать менее трех подходов для конкретной оценки? Что в этом случае должно быть отражено в отчете об оценке?
- 4. Для чего проводится согласование результатов оценки?
- 5. Какие существуют методы математического и субъективного взвешивания при анализе результатов оценки объекта оценки тремя традиционными подходами?
- 6. Какова основная формула для определения средневзвешенной рыночной стоимости имущества?
- 7. С какой целью применяются весовые коэффициенты, каков их экономический смысл?
- 8. Какому подходу присваивается наибольший удельный вес и почему?

Раздел 3 Технология и организация процесса оценки недвижимости

Задание на самостоятельную работу: 1) Подготовка рефератов по разделу.

- 2) Оформление экономического словаря.
- 3) Изучение и конспектирование ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».
- 4) Выполнить самостоятельные работы:
- составление задания на оценку;
- составление договора на оценку объекта недвижимости;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе применения различных подходов к оценке.
- 1) Изучить лекционный материал и подготовиться к опросу по разделу 3. Раздел 3 включает темы:
 - тема 3.1 Основные этапы процесса оценки, постановка задания на оценку,
 - тема 3.2 Основания для проведения оценки,
 - тема 3.3 Информационное обеспечение процесса оценки,
 - тема 3.4 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости,
- тема 3.5 Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов,
 - тема 3.6 Составление отчета об оценке.

Ниже приведены задания на самостоятельную работу по указанным темам.

Тема 3.1 Основные этапы процесса оценки, постановка задания на оценку Самостоятельная работа: Составление задания на оценку.

Задание:

- изучить требования к содержанию задания на оценку имущества согласно п.17 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»:
- 2) изучить образцы договоров и заданий на оценку недвижимого имущества;
- 3) на основе исходных данных составить задание на выполнение работ по определению рыночной стоимости имущества.

Исходные данные для составления задания на оценку

В соответствии с договором между ООО «КонсалтПлюс» (в лице генерального директора Петрова М.К.) и гражданином Ивановым А. Б. будет проведена оценка объекта недвижимого имущества — однокомнатной квартиры площадью 35 кв.м., находящейся на 2

этаже 5-этажного жилого дома. Квартира находится в собственности гражданина Иванова А.Б. Адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Лопатина, д.10,кв 52.

Оценка будет выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости. Назначение оценки – для залога в обеспечение ипотечного кредита. Оценка будет произведена в срок с 05.05.20_г. по 08.05.20_г. Планируемая дата оценки – 06 мая 20 г. Допущения и ограничения будут указаны в пункте 2.7 отчета об оценке.

Реквизиты заказчика: паспорт 2509247915 выдан ОВД Кировского района г.Иркутска 23.07.2009 г., прописан: г.Иркутск, ул. Лопатина, д.10,кв 52.

Реквизиты оценщика: г.Иркутск, ул.Красноярская, 11a, офис 310. ИНН 3808182660, КПП 380801001, БИК 042520607, р/с 40702810218350009726 в Байкальском Банке СБ РФ.

Задание на оценку

	задание на оценку					
No	Вопросы	Содержание				
1	Объект оценки и его					
	местоположение					
2	Имущественные права на объекты					
	оценки					
3	Цель оценки					
4	Предполагаемое использование					
	результатов оценки					
5	Вид стоимости					
	Вид стоимости					
6	Дата оценки					
7	Срок проведения оценки					
8	Допущения и ограничения, на					
	которых должна основываться					
	оценка					
9	Заказчик					
10	Реквизиты заказчика					
11	Оценщик					
11	Оцепщик					
12	Реквизиты оценщика					
1						
	U	L				

Тема 3.2 Основания для проведения оценки

Самостоятельная работа: Изучение требований законодательства к договору на оценку. Изучение типовой структуры договора на оценку.

Задание:

- 1) изучить требования оценочного законодательства к составу и содержанию договора на оценку имущества (ст.9-10 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
 - 2) изучить образцы типовых договоров на оценку недвижимого имущества;
 - 3) ответить на контрольные вопросы.

Контрольные вопросы:

- 1. Каким нормативным документом определены требования к договору на проведение оценки?
- 2. Кто является сторонами-участниками данного договора?
- 3. Каковы основные пункты договора на оказание услуг по оценке?
- 4. Когда работы считаются выполненными?
- 5. Что является целью проведения оценки?
- 6. Какие три подхода к оценке обязуется использовать оценщик?
- 7. Каковы права оценщика по договору?
- 8. В каком случае допускается отказ от использования какого-либо метода?
- 9. На какую информацию не распространяются обязательства оценщика по сохранению конфиденциальности?
- 10. Какие события предшествуют началу выполнения работ?
- 11. За что несет ответственность оценщик?
- 12. В связи с какими нарушениями договора налагаются пени на заказчика и оценщика?
- 13. Какие особые условия отражены в договоре?
- 14. Что предусмотрено в договоре в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств?
- 15. Какие обязательные реквизиты оценщика указываются в договоре?
- 16. Какие пункты следует добавить в данную форму договора согласно п.10 ФЗРФ «Об оценочной деятельности в РФ»?

Тема 3.3 Информационное обеспечение процесса оценки

Задание: 1)пользуясь сайтами недвижимости г. Иркутска (<u>www.realty.ru</u>, <u>http://dom-irk.ru</u>, <u>www.realtyvision.ru</u>), подобрать объекты-аналоги (6-10 квартир) к объекту оценки согласно заданию преподавателя и определить сравнительным подходом его рыночную стоимость. Для обобщения информации можно воспользоваться таблицей:

Данные по объектам-аналогам

№	Местопо	Общая	Кол-во	Этаж	Матер.	Нали-	Пло-	Стоимос	Стоимос
	-ложение	площадь,	комнат,		осн.	чие	щадь	ТЬ	ть 1 кв.м
	(район,	KB.M.	смеж/		констр.	балко-	кухни	объекта-	объекта-
	улица)		разд.			на		аналога,	аналога,
								руб.	руб./кв.
									M

- 2) пользуясь экспресс-оценкой квартир на сайте http://dom-irk.ru определить рыночную стоимость двухкомнатной квартиры с балконом площадью 52 кв.м, находящейся на 3 этаже пятиэтажного кирпичного дома, расположенного в свердловском районе.
- 3) Повторить пройденный материал и подготовиться к опросу.

Контрольные вопросы:

1. Какую информацию, необходимую для проведения оценки, должен собрать и проанализировать оценщик согласно ФСО №1?

- 2. Какую информацию об объекте оценки должен собрать и проанализировать оценщик согласно ФСО №1?
- 3. Какую информацию должно содержать задание на оценку? В каком пункте ФСО №1 содержатся эти требования?
- 4. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Какая информация согласно ФСО №1 считается достаточной, а какая достоверной?
- 5. Какую информацию согласно ФСО №1 оценщик должен получить, применяя затратный подход к оценке? Что означают показатели в формуле: С затр=Сзу+ВС-И?
- 6. Какую информацию согласно ФСО №1 оценщик должен получить, применяя сравнительный подход к оценке?
 - 7. Какими сайтами можно воспользоваться для подбора объектов-аналогов?
- 8. Какую информацию согласно ФСО №1 оценщик должен получить, применяя доходный подход к оценке?
- 9. Какую информацию должен иметь оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки?
 - 10. Для чего используется экспресс-оценка квартир?

Тема 3.5 Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов

Самостоятельная работа: 1. Подготовка рефератов (докладов) по разделу

2.Повторение учебного материала и подготовка к опросу

Темы рефератов (докладов):

- Основные этапы процесса оценки
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости
- Методология процесса оценки
- Информационное обеспечение оценки недвижимости
- Особенности применения затратного подхода к оценке недвижимого имущества
- Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества
- Особенности применения доходного подхода к оценке недвижимого имущества
- Состав и содержание отчета об оценке недвижимого имущества

Методические указания по подготовке доклада (реферата) приведены в п.3 пособия.

Контрольные вопросы:

- 1. Какие существуют подходы к оценке стоимости недвижимого имущества?
- 2. Каковы особенности применения затратного подхода к оценке недвижимого имущества?
- 3. Каковы особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества?
- 4. Каковы особенности применения доходного подхода к оценке недвижимого имущества?
- 5. Каковы преимущества и недостатки трех подходов к оценке стоимости имущества?
- 6. Может ли оценщик использовать менее трех подходов для конкретной оценки? Что в этом случае должно быть отражено в отчете об оценке?
- 7. Для чего проводится согласование результатов оценки?

Тема 3.6 Составление отчета об оценке

Самостоятельная работа: Изучение требований законодательства к отчету об оценке. Изучение типовой структуры отчета об оценке недвижимого имущества.

Задание:

- 1) изучить требования оценочного законодательства к составу и содержанию отчета об оценке недвижимого имущества (на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», ФСО №3 и ФСО №7).
- 2) изучить образцы реальных отчетов об оценке недвижимого имущества;
- 3) повторить пройденный материал, подготовиться к опросу.

Контрольные вопросы:

- 1. В каком ФСО отражаются требования к отчету об оценке?
- 2. Что представляет собой отчет об оценке?
- 3. Какую информацию содержит отчет об оценке?
- 4. Что означает принцип существенности?
- 5. Что означает принцип обоснованности?
- 6. Что означает принцип однозначности?
- 7. Что означает принцип проверяемости?
- 8. В течение какого срока должна храниться оценщиком копия отчета об оценке?
- 9. Какие предъявляются требования к оформлению отчета об оценке?
- 10. Какие разделы должен содержать отчет об оценке?
- 11. Сведения о каких лицах должен содержать отчет об оценке?
- 12. Что содержит раздел отчета «Основные факты и выводы»?
- 13. Информация о каких стандартах должна быть приведена в отчете?
- 14. Какая информация об объекте оценки должна быть приведена в отчете?
- 15. Копии каких документов должны содержаться в приложении к отчету?
- 16. В каком случае информация, представленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, балансы) считается достоверной?
- 17. Какие существуют требования к описанию информации в отчете об оценке?
- 18. Какие три подхода к оценке должны быть приведены в описании процесса оценки?
- 19. С какой целью в отчете должно содержаться подробное описание последовательности определения стоимости объекта?
- 20. Как должен решаться спор о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки?

3.4 Раздел 1. Экономическая оценка земли

Перечень самостоятельных работ

$N_{\underline{0}}$	Наименование	Указания к выполнению	Колич	Методы
п/п	темы		ество	контроля
			часов	
1	Введение	Написание реферата на тему «Земельный	2	Защита
		рынок и его особенности»		рефератов
2	Тема 4.1	Задание 1. Обозначить факторы,	4	
	Основы	влияющие на спрос и предложения на		Опрос
	индивидуальн	земельном рынке.		
	ой оценки	Задание 2. Проанализировать состояние		

земельных участков	земельного рынка в Иркутской области.		
Тема 4.2. Процесс индивидуальн ой оценки земельного участка	Задание 1. Рассмотреть права владения и распоряжения, ограничения общие и специальные в соответствии с ГК РФ. Задание 2.Описать процесс идентификации существующего земельного участка по основным параметрам	4	Проверка тетради, в которой выполнена работа
Тема 4.3 Основные подходы и методы индивидуаль- ной оценки земельных участков	Проанализировать влияние экономических факторов на выбор методов и подходов оценки земельных участков	2	Проверка тетради, в которой выполнена работа
Тема 4.4 Доходный подход к оценке стоимости земельного	Задание 1.Показать преимущества и недостатки доходного подхода. Задание 2. Раскрыть принципы, на которых базируется доходный подход	4	Проверка тетради, в которой выполнена работа
Тема 4.5 Затратный подход к оценке земельного участка	Задание 1. Показать преимущества и недостатки затратного подхода. Задание 2. Принципы, на которых базируется затратный подход	4	Проверка тетради, в которой выполнена работа
Тема 4.6 Сравнитель- ный подход к оценке земельного участка	Задание 1. Определить единицы сравнения показателей определяющих стоимость земельного участка Задание 2. Показать преимущества и недостатки сравнительного подхода.	4	Проверка тетради, в которой выполнена работа
Тема 4.7 «Оценка земель сельскохозяй- ственного назначения» Итого	Виды ренты в рыночной экономике. Дать характеристику абсолютной и дифференциальной ренты.	26	Проверка тетради, в которой выполнена работа
	участков Тема 4.2. Процесс индивидуальн ой оценки земельного участка Тема 4.3 Основные подходы и методы индивидуальной оценки земельных участков Тема 4.4 Доходный подход к оценке стоимости земельного участка. Тема 4.5 Затратный подход к оценке земельного участка Тема 4.6 Сравнительный подход к оценке земельного участка Тема 4.6 Сравнительный подход к оценке земельного участка Тема 4.7 «Оценка земель сельскохозяй- ственного назначения»	Тема 4.2. Процесс индивидуальной оценки задание 2. Описать процесс идентификации существующего земельного участка подходы иметоды индивидуальной оценки земельных участков Тема 4.3 Основные подходы иметоды индивидуальной оценки земельных участков Тема 4.4 Доходный подход к оценке стоимости земельного участки доходного подхода. Задание 2. Раскрыть принципы, на которых базируется доходный подход к оценке земельного участка Тема 4.5 Затратный недостатки затратного подхода. Задание 2. Показать преимущества и недостатки затратный подход к оценке земельного участка Тема 4.6 Сравнительный подход к оценке земельного участка Тема 4.6 Сравнительный подход к оценке земельного участка Тема 4.7 «Оценка земель сельскохозяйственного назначения»	Тема 4.2. Процесс индивидуальн ой опенки земельного участка Тема 4.3 Основные подходы и методы индивидуальной оценки земельного участков Тема 4.4 Доходный подход к оценке стоимости земельного участка подход к оценке тодых и недостатки запратный подход к оценке запратный подход к оценке запратный подход к оценке земельного участка Тема 4.5 Задание 1. Показать преимущества и недостатки доходного подхода. Задание 2. Раскрыть принципы, на которых базируется доходный подход к оценке запратный подход к оценке земельного участка Тема 4.5 Задание 1. Показать преимущества и недостатки затратный подход к оценке запратный подход к оценке земельного участка Тема 4.5 Задание 1. Показать преимущества и недостатки затратный подход к оценке запратный подход запратный подход запратный подход к оценке земельного участка Тема 4.6 Сравнительный подход к оценке запратный подход к оценке запратные пределяющих стоимость земельного участка Тема 4.7 «Оценка замание 2. Показать преимущества и недостатки сравнительного подхода. Задание 2. Показать преимущества и недостатки сравнительного подхода.

Порядок выполнения самостоятельной работы

1. Задание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме «Введение»

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа № 1.

Текст задания: написать реферат на тему: «Земельный рынок и его особенности»

Условия выполнения задания: Работа выполняется в письменном виде в форме реферата или сочинения по плану. С подготовленным докладом студенту необходимо выступить

перед своей группой. Выступление с докладом должно быть продолжительностью не более 5 минут. Требования к оформлению реферата приведены в п.3 данного пособия.

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «3» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки.

2. Задание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме 4.1

«Процесс индивидуальной оценки земельных участков»

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа № 2.

Текст задания: Обозначить факторы, влияющие на спрос и предложение на земельном рынке. Проанализировать состояние земельного рынка в Иркутской области.

Условия выполнения задания: Работа выполняется в письменном виде по плану. с подготовкой к опросу. Для анализа используются различные источники информации **Критерии оценки**:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «3» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки.

3. Задание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме 4.2

«Основы индивидуальной оценки земельных участков»

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа № 3.

Текст задания: Рассмотреть права владения и распоряжения, ограничения прав (общие и специальные) в соответствии с ГК РФ.

Рекомендации для выполнения задания. Для выполнения работы необходимо использовать следующие нормативные источники информации: Конституцию РФ (ч.2, ст.36), Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ (ст.129,209,266). Необходимо дать характеристику прав собственности и отразить ограничения правомочий собственников (общие и специальные).

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «3» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки.

4. Задание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме 4.2

«Основы индивидуальной оценки земельных участков»

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа № 4.

Текст задания: Описать процесс идентификации существующего земельного участка по основным параметрам.

Условия выполнения задания: Работа выполняется в письменном виде по плану. Проверяется соответствие внешних границ, поворотных точек по границам земельного участка, наличие смежных землепользователей и длины линий внешних границ. Дается описание земельного участка.

Критерии оценки:

 $<\!<\!5>$ - работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;

- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «3» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки.

5. Задание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме 4.3

«Основные подходы и методы индивидуальной оценки земельных участков»

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа №5.

Текст задания: Проанализировать влияние экономических факторов на выбор методов и подходов оценки земельных участков

Рекомендации для выполнения задания: Применение того или иного подхода в оценке зависит от специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. При полном и достаточном объеме рыночной информации целесообразно применение всех трех подходов к оценке, но на практике не всегда это достижимо из-за недостатка достоверной информации.

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- ««З» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки

6. Задание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме 4.4

«Доходный подход к оценке стоимости земельного участка»

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа №6

Текст задания. 1. Показать преимущества и недостатки доходного подхода.

Рекомендации для выполнения задания. Методы доходного подхода применяются для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или предприниматель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. При этом рыночная стоимость объекта может быть определена исходя из его способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации объекта.

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «3» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки

Текст задания 2: Охарактеризовать принципы, на которых базируется доходный подход. **Рекомендации для выполнения задания.** В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- 1. наилучшего и наиболее эффективного использования;
- 2.ожидания;
- 3. спроса и предложения;
- 4.замещения;

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «3» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки

7. Задание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме 4.5

«Затратный подход к оценке земельного участка».

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа №7.

Текст задания 1: Показать преимущества и недостатки затратного подхода.

Рекомендации для выполнения задания. Затратный подход можно применять при определении совокупной оценки стоимости земельного участка с его улучшениями.

Стоимость земельного участка определяется при данном подходе как разность между рыночной стоимостью земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «3» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки

Текст задания 2: Раскрыть принципы, на которых базируется затратный подход.

Рекомендации для выполнения задания. К принципам затратного подхода относятся:

- 1. остаточная продуктивность;
- 2 сбалансированность;
- 3.полезность;
- 4.изменение внешней среды.

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «3» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки

8.Задание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме 4.6

«Сравнительный подход к оценке земельного участка»

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа №8.

Текст задания: 1.Определить единицы сравнения показателей определяющих стоимость земельного участка

Рекомендации для выполнения задания. В качестве единиц сравнения при анализе продаж земельных участков используются следующие единицы сравнения: цена за единицу площади (за гектар, сотку, квадратный метр); цена за участок; цена за единицу длины вдоль дороги; цена за единицу плотности застройки. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Текст задания 2: Показать преимущества и недостатки сравнительного подхода.

Рекомендации для выполнения задания. Подход сравнительного анализа продаж применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на свободном рынке. Основное преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать предпочтение продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток сравнительного подхода заключается в необходимости наличия достоверной информации для проведения оценки, что предполагает наличие развитого и прозрачного рынка сопоставимых объектов.

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «З» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки

9.3адание для выполнения внеаудиторной самостоятельной работы по теме **4.7** «Оценка земель сельскохозяйственного назначения».

Тип задания: внеаудиторная самостоятельная работа №8.

Текст задания: Дать характеристику абсолютной и дифференциальной ренты.

Рекомендации для выполнения задания. Получение дохода от земли не требует затрат на ее производство, то он обозначается специальным термином - земельная рента. Рентный доход отличается от доходов (заработной платы, прибыли, процентов), приносимых другими факторами производства (трудом, предпринимательскими способностями, капиталом). Все собственники земли, независимо от ее местоположения и качества получают абсолютную ренту. Земельные участки отличают по местоположению и плодородию, за счет чего образуется дифференциальная земельная рента.

Критерии оценки:

- «5» работа выполнена со всеми требованиями к данному виду работ, сдана своевременно, в установленные сроки;
- «4» работа сдана в установленные сроки, но допущена ошибка;
- «З» работа сдана с нарушением сроков, но допущены ошибки.

Раздел 4. Проектно-сметное дело Перечень самостоятельных работ

№ п/п	No			Фотма отметил отм
JN⊇ 11/11		Day von povyco v vmorvo o oo vomvovyco no vovyco	Кол-во	Форма отчетности и
	темы	Вид, название и краткое содержание задания		контроля
1.	1.1	II	<u>часов</u>	0
1.	1.1	Изучение требований законодательства об	2	Отчетная работа,
		инвестиционной деятельности и подрядных		оценка
		торгах, изучение основных понятий и терминов.		-
2.	1.2	Подготовка рефератов (докладов)	2	Доклад, реферат, оценка
3.	1.2	Повторение учебного материала и подготовка к	2	Опрос, оценка
		опросу по разделу		
4.	2.1	Повторение материала, подготовка к опросу	2	Опрос, оценка
5.	2.2	Пользуясь электронной версией УПВС изучить	2	Проверка рабочей
		их структуру, техническую часть, построение.		тетради, оценка
6.	2.3	Повторение материала, подготовка к опросу	2 2	Опрос, оценка
7.	2.4	Определить прямые затраты, накладные	2	Расчетная работа,
		расходы, сметную прибыль конкретного вида		оценка
		строительно-монтажных работ.		
8.	2.4	Определить сметную стоимость конкретного	2	Расчетная работа,
		вида строительно-монтажных работ.		оценка
9.	2.5	Оформление практических работ	2	Отчетная работа,
				оценка
10.	2.5	Оформление практических работ	2	Отчетная работа,
				оценка
11.	2.5	Подготовка рефератов (докладов)	2	Доклад, реферат,
				оценка
12.	2.5	Подготовка рефератов (докладов)	2	Доклад, реферат,
				оценка
13.	2.5	Повторение учебного материала и подготовка к	2	Опрос, оценка
		опросу по разделу		
		Итого	26	

Методические рекомендации по разделу

Раздел 1 Основы инвестиционной деятельности и организации строительного проектирования

Тема 1.1 Основы инвестиционной деятельности

Задание на самостоятельную работу: 1) Пользуясь СПС «КонсультантПлюс», изучить Федеральный закон № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений», изучить основные понятия:

- инвестиции;
- инвестиционная деятельность;
- капитальные вложения;
- инвестиционный проект;
- приоритетный инвестиционный проект;
- срок окупаемости инвестиционного проекта;
- 2) Пользуясь СПС «КонсультантПлюс», изучить Положение о подрядных торгах в РФ и изучить основные понятия: подрядные торги; объект торгов; предмет торгов; участник торгов; заказчик; организатор торгов; тендерный комитет; тендер; претендент; оферта; оферент; альтернативное предложение.
 - 3) Ответить на контрольные вопросы по теме:
- 1. Какой закон определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности?
- 2. Какая деятельность называется инвестиционной?
- 3. Дайте понятие инвестиций
- 4. Дайте понятие капитальных вложений
- 5. Объекты капитальных вложений это ...?
- 6. Субъекты капитальных вложений это ...?
- 7. Заказчики это…?
- 8. Подрядчики это...?
- 9. С использованием каких средств инвесторы осуществляют капитальные вложения?
- 10. Что такое подрядные торги?
- 11. Почему подрядные торги являются эффективным средством оптимизации цены на строительную продукцию?
- 12. Что такое оферта?
- 13. Кто является оферентом?
- 14. В чем особенность открытых торгов?
- 15. В чем особенность закрытых торгов?
- 16. Какая информация содержится в тендерной документации?
- 17. По каким критериям производится оценка оферт?

Тема 1.2. Организация строительного проектирования

Задание на самостоятельную работу: 1) Подготовка рефератов и докладов 2) Повторение учебного материала и подготовка к опросу по разделу

Контрольные вопросы:

- 1. Чем характеризуется строительная отрасль?
- 2. Что определяется с помощью проектно-сметной документации?
- 3. Что является подготовительной стадией строительства?
- 4. Что такое проект?
- 5. Какие вопросы решаются в процессе проектирования?
- 6. Какие бывают проекты в зависимости от типа строящегося объекта?
- 7. Какой проект называется индивидуальным?

- 8. Какие объекты строятся по типовым проектам?
- 9. От чего во многом зависит эффективность строительства и его сметная стоимость?
- 10. Какова доля затрат на проектные и изыскательские работы?
- 11. От чего зависит состав основных разделов проекта?
- 12. Какие стадии различают в проектировании зданий и сооружений?
- 13. Из каких частей состоит проект?
- 14. Что содержит экономическая часть проекта?
- 15. Что включает строительная часть проекта?
- 16. Как определяется экономическая эффективность проекта при вариантном проектировании?
- 17. В чем состоит проблема оценки инвестиционных проектов?
- 18. Приведите систему традиционных показателей для оценки проектов
- 19. На чем базируется оценка проектов усложненными методами?
- 20. Каков экономический смысл срока окупаемости?
- 21. На основе чего рассчитывается дисконтированный денежный поток по проекту?

Темы рефератов:

- 1. Методы оценки инвестиционных проектов
- 2. Подрядные торги в строительстве
- 3. Организация строительного проектирования
- 4. Основные этапы и стадии проектирования

Методические указания по подготовке доклада (реферата) приведены в п.3 данного пособия.

Подготовка и написание доклада (реферата) способствует развитию, закреплению и углублению теоретических знаний студентов, приобретению навыков самостоятельной научно-исследовательской работы, овладению методами современных научных исследований, а также детальному изучению определенного вопроса по дисциплине.

Студенты готовят доклад самостоятельно, в нем должна быть изложена позиция автора и включен обзор научной литературы, публикаций, законодательных актов и профессиональных высказываний по рассматриваемому вопросу.

Раздел 2 Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве Тема 2.1.Общие понятия о сметном нормировании в строительстве

Задание на самостоятельную работу: Повторение материала, подготовка к опросу.

Контрольные вопросы:

- 1. Какова общая структура государственной нормативно-информационной базы ценообразования и сметного нормирования в условиях рыночных отношений?
 - 2. Назовите уровни применения сметных нормативов
- 3. Как подразделяются сметные нормативы по уровню укрупнения? Назовите примеры таких нормативов.
- 4. Какие государственные нормативные документы образуют систему нормативноинформационной базы ценообразования и сметного нормирования в РФ?

Тема 2.2. Система сметных нормативов в строительной отрасли

Задание на самостоятельную работу: Пользуясь электронной версией сметных нормативов (УПВС) (http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 1111113.htm), изучить их структуру, техническую часть, построение. Описание выполнить в тетради.

Контрольные вопросы:

- 1. Кем разработаны сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений?
- 2. Назовите количество сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений?
- 3. По какому принципу они сгруппированы?
- 4. Что отражает общая часть сборников?
- 5. Какие затраты и расходы включены в восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей?
- 6. Каковы единицы укрупненных измерителей?
- 7. Как можно определить восстановительную стоимость здания или сооружения?
- 8. Что включено в техническую часть сборников?
- 9. Какие применяются поправочные коэффициенты к восстановительной стоимости зданий и сооружений?

Тема 2.3 Виды и формирование цен на строительную продукцию

Задание на самостоятельную работу: повторение материала, подготовка к опросу.

Контрольные вопросы:

- 1. Какие различают виды цен в строительстве?
- 2. Назовите основные принципы формирования цен в строительстве.
- 3. Каков состав и порядок установления договорной цены. Каковы методы расчета сметной стоимости строительной продукции?
- 4. В чем состоит сущность определения сметной стоимости ресурсным и ресурсно-индексным методом?
- 5. В чем состоит сущность определения сметной стоимости базисно-индексным методом?
 - 6. Что отражают индексы цен в строительстве и где они публикуются?

Тема 2.4. Состав, структура и элементы сметной стоимости строительной продукции

Задание на самостоятельную работу: По заданным преподавателем исходным данным определить прямые затраты, накладные расходы, сметную прибыль и сметную стоимость конкретного вида строительно-монтажных работ. Составить локальную ресурсную ведомость и локальный ресурсный сметный расчет (фрагмент по конкретному виду работ).

Методические рекомендации для выполнения задания

Сметная стоимость строительно-монтажных работ (C_{CMP}) определяется по формуле: $C_{CMP} = \Pi 3 + HP + C\Pi$,

где ПЗ – прямые затраты,

НР – накладные расходы,

СП – сметная прибыль.

Прямые затраты учитывают стоимость оплаты труда рабочих, стоимость материалов, изделий, конструкций и затраты на эксплуатацию строительных машин.

Величину накладных расходов в локальной смете необходимо определить на основе укрупненного норматива по виду строительства. Сметную прибыль необходимо определить с использованием общеотраслевого норматива, который составляет 65% к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов).

Таблица 1 – Локальная ресурсная ведомость на общестроительные работы (фрагмент)

$N_{\underline{0}}$	Шифр, номера	Наименование работ и затрат	Ед.изм.	Коли	чество
Π/Π	нормативов и			На ед.изм.	общая
	коды ресурсов				
1.	08-02-001	Кладка стен наружных: при	2		
		высоте этажа м	M ³	-	(по
					заданию)
	1.	Затраты труда рабочих-строителей	ч-час		
		(средний разряд работ)			
	2.	Затраты труда машинистов	ч-час		
	3.	Машины и механизмы			
	020129	Краны башенные при работе на	маш-час		
		других видах строительства т			
	4.	Материалы			
	404-9032	Кирпич керамический, силикатный	1000 шт.		
		или пустотелый			
	402-9070	Раствор готовый кладочный	M ³		
		тяжелый			
	102-0026	Бруски обрезные из хвойных пород	M ³		
		(размеры)			
	411-0001	Вода техническая	M ³		

Таблица 2 – Локальный ресурсный сметный расчет на общестроительные работы (фрагмент)

Составлен(а) в текущих ценах по состоянию на20_	Γ.
Сметная стоимость:	
Средства на оплату труда:	

Шифр,	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во ед.	Стоимость, руб	•
номера		изм.	изм. (по		
нормативов			данным	На единицу	Общая
и коды			ресурсной	измерения	,
ресурсов			ведомости)	1	
	Трудовые ресурсы				
	Затраты труда рабочих-	ч-час			
	строителей (средний разряд				
	работ)				
	Затраты труда машинистов	ч-час			
	Итого по трудовым ресурсам				
	Строительные машины и				
	механизмы				

020129	Краны башенные при работе	маш-		
	на других видах строительства	час		
	T			
	Итого по строительным			
	машинам			
	Материальные ресурсы			
404-9032	Кирпич керамический,	1000		
	силикатный или пустотелый	шт.		
402-9070	Раствор готовый кладочный тяжелый	M ³		
102-0026	Бруски обрезные из хвойных пород (размеры)	M ³		
411-0001	Вода техническая	M ³		
	Итого по материалам			
	Итого прямых затрат			
	Накладные расходы			
	Себестоимость работ			
	Сметная прибыль			
	Сметная стоимость			
	НДС 18%			
	Всего по смете (сметная стоимость с НДС)			

Тема 2.5. Порядок и правила составления сметной документации на строительство

Задание на самостоятельную работу: 1) Оформление практических работ по теме 2.5 (работы оформляются в рабочей тетради и сдаются на проверку).

- 2)Подготовка рефератов и докладов.
- 3) Повторение учебного материала и подготовка к опросу по разделу.

Контрольные вопросы:

- 1. Назовите виды сметных нормативов в строительной отрасли.
- 2. Какими методами определяется сметная стоимость строительства?
- 3. Как формируется банк данных объектов-аналогов для определения сметной стоимости строительства?
 - 4. Какова структура ГЭСН?
 - 5. Какова структура УПВС?
 - 6. Что позволяют учесть поправочные коэффициенты?
 - 7. Для чего необходимы индексы цен в строительстве?
 - 8. Какова структура сметной стоимости строительной продукции?
 - 9. Назовите элементы сметной стоимости строительной продукции.
 - 10. Как определяются затраты на материальные ресурсы?
- 11. Как определяются затраты на оплату труда работников строительной организации?
 - 12. Как определяются затраты на эксплуатацию машин и механизмов?
 - 13. Каков порядок определения накладных расходов и сметной прибыли?
 - 14. Назовите виды сметной документации.
 - 15. Какие разделы включает сводный сметный расчет?
 - 16. Каков порядок согласования и утверждения сметной документации?

- 1. Сущность и особенности сметного нормирования в строительстве
- 2. Проблемы ценообразования и сметного нормирования в строительстве
- 3. Система сметных нормативов в строительстве
- 4. Формирование цен на строительную продукцию
- 5. Основные элементы сметной стоимости строительной продукции
- 6. Виды и правила составления сметной документации на строительство
- 7. Особенности применения ресурсно-индексного метода определения стоимости строительно-монтажных и ремонтных работ

Методические указания по подготовке доклада (реферата) приведены в п.3 данного пособия.

Раздел 5. Типология объектов недвижимости Перечень самостоятельных работ

№ темы	Наименование тем	Содержание работы	Кол- во часов	Формы и методы контроля
1.1	Общие понятия о зданиях и сооружениях	Изучения основных понятий и терминов.	2	Проверка рабочей тетради.
2.1	Типология жилых зданий.	Оформление практических работ.	4	Индивидуальная проверка.
2.2	Типология общественных зданий	Оформление практических работ.	4	Проверка рабочей тетради.
2.2	Типология общественных зданий	Работа со справочной литературой	2	Проверка рабочей тетради.
2.3	Типология производственных зданий.	Оформление практических работ	5	Индивидуальная проверка. Тест
	Всего		17	

Методические рекомендации для выполнения самостоятельной работы

Тема 1.1. Общие понятия о зданиях и сооружениях

Задание. Изучить основные понятия и термины: здания, сооружения, типология объектов недвижимости (зданий), классификация зданий и сооружений.

Классификацию зданий и сооружений по комплексу общих признаков изучает типология. **Типология объектов недвижимости (зданий)** - наука, классифицирующая и изучающая архитектурные объекты в их сравнении и соотношении по общим признакам:

- функциональному назначению;
- типам;
- объемно-планировочным параметрам;
- закономерностям формообразования;
- градостроительным функциям и требованиям к ним;
- эксплуатационным качествам.

По функциональному назначению здания подразделяют: на *гражданские* (жилые и общественные) - для обеспечения бытовых потребностей и общественной деятельности людей; *промышленные* - для ведения разнообразной производственной деятельности; *сельскохозяйственные* - для различных отраслей сельскохозяйственного производства.

По типам здания классифицируют в зависимости от их функционального назначения. Например, жилые здания подразделяют на следующие типы: одноквартирные (одноэтажные, мансардные, двухэтажные); блокированные (двухквартирные одно-, двухэтажные, четырех квартирные двухэтажные; многоквартирные одно-, двухэтажные); секционные (односекционные трехэтажные и выше, многосекционные двухэтажные и выше); коридорные, коридорно-секционные; галерейные, галерейно-секционные. Более полная классификация зданий по типам приводится в соответствующих разделах.

По объемно-планировочным параметрам здания классифицируют по этажности, планировочным схемам, функциональному зонированию зданий на генеральном плане и помещений в самом здании.

По закономерностям формообразования здания подразделяют на образованные простыми геометрическими телами и элементами (параллелепипедами, призмами, кубами) и сложными (цилиндрами, куполами, конусами, их пересечениями и т. п.).

Общую форму зданий также расчленяют разнообразные элементы: эркеры, балконы, лоджии, оконные и дверные проемы, ниши, колонны, пилястры, карнизы, пояса, сандрики, фронтоны, парапеты и др. Форма здания непосредственно связана с конструктивной схемой. Жилым многоэтажным зданиям (секционным) придается более простая форма, малоэтажным (усадебным) и общественным - более сложная. Форма также зависит от градостроительных функций здания и влияет на его положение в планировочной структуре поселения (микрорайон, квартал, центральная часть городского пространства).

Для градостроительных функций важны прежде всего общественные здания и инженерные сооружения, в меньшей мере жилые и промышленные здания с повышенными архитектурными качествами. Общественные здания и инженерные сооружения являются основными композиционными элементами застройки общегородского центра, центров городских районов, микрорайонов, они определяют силуэт города и образуют совместно с системой улиц и площадей основные ансамбли и зоны города.

Задания на самостоятельную работу по оформлению практических работ

Оформление практических работ выполняется в соответствии с требованиями к оформлению текстовой и графической документации ИрГУПС. Все таблицы заданий должны быть заполнены (задания по темам приведены ниже). Работа должна быть качественно оформлена и сдана в срок.

Тема 2.1. Типология жилых зданий

Задание 1 «Определение объёмно-планировочных параметров жилых зданий»: Определить тип жилого здания по внешнему виду, плану, фасаду, разрезу; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных и конструктивных характеристик жилого здания.

1. Наименование здания:

2.C	2.Составить экспликацию помещений на один этаж и всё здание:					
No	Наименование помещения	Площадь на	Площадь на всё			
Π/Π		один этаж (M^2)	здание (м ²)			

·	
·	
·	

3. Определить основные объёмно-планировочные параметры:

$N_{\underline{0}}$	Объёмно-планировочные параметры	Ед.	Количество
Π/Π		изм.	
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные – 400мм)	_M 2	
2	Строительный объём здания	м3	
3	Площадь: общую	M	
	жилую	2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1)	-	
	объёмный коэффициент (К2)	-	
	коэффициент компактности (К3)	-	

4. Приведите состав квартир:

1 7	<u> </u>				
$\mathcal{N}_{\underline{\circ}}$	одно-	двух-	трёх-	четырёх-	-иткп
Π/Π	комнатные	комнатные	комнатные	комнатные	комнатные
количество					

5. Описать объёмно-планировочное решение жилого здания:

a mileting of political mileting political mileting affiliation					
Размеры здания в осях	10	Благоустройство квартир			
Высота этажа (помещения)	11	Водоотвод с крыши			
Количество этажей	12	Конструкция лестницы			
Наличие подвала, высота подвала	13	Тип санитарных узлов			
Виды этажей по местоположению	14	Конфигурация здания в плане			
Объёмно-планировочный тип	15	Способ возведения			
Конструктивный тип и схема	16	Элементы несущего остова.			
Тип крыши, вид кровли					
Материал стен, толщина					
	Высота этажа (помещения) Количество этажей Наличие подвала, высота подвала Виды этажей по местоположению Объёмно-планировочный тип Конструктивный тип и схема Тип крыши, вид кровли	Высота этажа (помещения) 11 Количество этажей 12 Наличие подвала, высота подвала 13 Виды этажей по местоположению 14 Объёмно-планировочный тип 15 Конструктивный тип и схема 16 Тип крыши, вид кровли			

Привести схему ячейки квартирного дома и описать состав помещений (указать назначение).

Задание 2 «Определение и оценка объёмно-планировочных параметров и конструктивных схем жилых зданий усадебного и блокированного типов по проектной документации»: определить тип жилого здания по внешнему виду, плану, фасаду, разрезу; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных и конструктивных характеристик жилых зданий усадебного и блокированного типов.

1. Наименование здания:

3. Составить экспликацию помещений жилого дома усадебного или блокированного типа:

^{2.}Определить тип одноквартирного жилого дома или схему блокировки квартир, привести определение типа жилого дома.

$N_{\underline{0}}$	Наименование	Площ.	$N_{\underline{0}}$	Наименование	Площ.
Π/Π	помещения	(M^2)	Π/Π	помещения	(M^2)

4. Определить основные объёмно-планировочные параметры:

№	Объёмно-планировочные параметры	Ед.	Количество
Π/Π		изм.	
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные – 400мм)	м ²	
2	Строительный объём здания	_M 3	
3	Площадь: общую		
	жилую	2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1)	-	
	объёмный коэффициент (К2)	_	
	коэффициент компактности (К3)	-	

5.Описать объёмно-планировочное решение жилого здания:

1	Размеры здания в осях	10	Благоустройство квартир
2	Высота этажа (помещения)	11	Водоотвод с крыши
3	Количество этажей	12	Конструкция внутриквартирной лестницы
4	Наличие подвала, высота подвала	13	Тип санитарных узлов
5	Виды этажей по местоположению	14	Конфигурация здания в плане
6	Объёмно-планировочный тип	15	Способ возведения
7	Конструктивный тип и схема	16	Количество комнат
8	Тип крыши, вид кровли	17	Элементы несущего остова.
9	Материал стен, толщина		

Укажите достоинства и недостатки жилого дома согласно заданию.

Задание 3 «Определение и оценка объёмно-планировочных параметров и конструктивных решений жилых зданий секционного типа по проектной документации»: определить тип жилого здания по внешнему виду, фасаду, разрезу; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных и конструктивных характеристик жилого здания секционного типа.

1. Наименование здания:

2.Составить экспликацию помещений на один этаж и всё здание:

No	Наименование помещения	Площадь на один	Площадь на всё
п/п		этаж (м ²)	здание (м ²)

3. Составить шифр секционного жилого дома:

4. Определить основные объёмно-планировочные параметры:

No	Объёмно-планировочные параметры	Ед.	Количество
п/п		изм.	
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен	_м 2	
	(кирпичные -510мм, крупнопанельные – 400мм)		
2	Строительный объём здания	_M 3	
3	Площадь: общую	_M 2	
	жилую	_M 2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный	-	
	коэффициент (К2)	-	
	коэффициент компактности (К3)	-	

5. Описать объёмно-планировочное решение жилого здания:

		1	
1	Размеры здания в осях	9	Конструкция лестницы
2	Высота этажа	10	Тип санитарных узлов
3	Количество этажей	11	Водоотвод с крыши
4	Материал стен, толщина	12	Тип крыши, вид кровли
5	Состав квартир	13	Этажи по местоположению
6	Конструктивный тип	14	Конфигурация в плане
7	Планировочная схема расположения квартир на этаже одной секции. (приведите схему)	15	Предложить схему блокировки данной секции и указать её целесообразность
8	Тип секции	16	Способ возведения
		17	Элементы несущего остова.

Задание 4 «Определение и оценка объёмно-планировочных параметров и конструктивных решений жилых зданий коридорного и галерейного типов по проектной документации»: определить тип жилого здания по внешнему виду, плану, фасаду, разрезу; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных характеристик жилых зданий коридорного и галерейного типов.

1	TT
	Наименование здания:
1.	таимспование здания.

2.	Определите тип данного здания:

3. Укажите достоинства и недостатки здания по вашему варианту:

Достоинства	Недостатки

4.По предложенной экспликации определить объёмно-планировочные параметры:

No	Объёмно-планировочные параметры	Ед.	Количество
Π/Π		изм.	
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен	м2	
	(кирпичные -510мм, крупнопанельные – 400мм)		
2	Строительный объём здания	_M 3	
3	Площадь: общую	_M 2	
	жилую	_M 2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный	-	
	коэффициент (К2)	-	
	коэффициент компактности (К3)	-	

5.Описать объёмно-планировочное решение жилого здания:

1	Размеры здания в осях	9	Водоотвод с крыши
2	Высота этажа (помещения)	10	Описать состав помещений
3	Количество этажей	11	Привести схему жилой ячейки
4	Конструктивный тип и схема	12	Конструкция лестницы
5	Тип крыши	13	Тип санитарных узлов
6	Вид кровли	14	Конфигурация в плане
7	Материал стен, толщина	15	Способ возведения
8	Определить и выполнить планировочную схему жилого дома коридорного или галерейного типа:	16	Благоустройство жилого дома

Тема 2.2. Типология общественных зданий

Задание 5 «Определение объёмно-планировочных параметров общественных зданий»: определить тип общественного здания по общим признакам; подсчитать основные параметры здания и произвести оценку объёмно-планировочных и конструктивных характеристик.

1. Наименование здания:

2. По экспликации помещений данного здания определить основные объёмно-

планировочные параметры:

№	Объёмно-планировочные параметры	Ед.	Кол.
п/п		изм.	
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510 мм, крупнопанельные, каркасно-панельное – 400мм)	м ²	
2	Строительный объём здания	м3	
3	Площадь: общую рабочую полезную	м ² м ²	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный коэффициент (К2) коэффициент компактности (К3)		

3. Описать объёмно-планировочное решение общественного здания.

1	Размеры здания в осях	,	7	Водоотвод с крыши
2	Высота этажа (помещения)		8	Шаг, пролёт, сетка колонн

3	Количество этажей	9	Виды лестниц по местоположению
4	Конструктивный тип и схема	10	Способ возведения
5	Тип крыши, вид кровли	11	Элементы несущего остова.
6	Материал стен, толщина		

4.Определить и привести схемы объёмно-планировочных решений общественного здания:

по компоновке помещений в здании	по компоновке здания на генплане	по построению плана

- 5. Проклассифицировать данное здание по различным признакам:
- 6. Привести краткую характеристику общих планировочных элементов общественного здания:
 - Группа основных помещений
 - Входной узел
 - Санитарные узлы
 - Вертикальные и горизонтальные коммуникации
 - Вспомогательные помещения

Задание 6. «Определение и оценка объёмно-планировочных и конструктивных решений общественных зданий для образования, воспитания по проектной документации»

1. Наименование здания:

2. По экспликации помещений данного здания определить основные объёмнопланировочные параметры:

№	Объёмно-планировочные параметры		Кол.
Π/Π			
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные, каркасно-панельное – 400мм)		
2	Строительный объём здания	м3	
3	Площадь: общую рабочую	м2	
	полезную	м2	
		_M 2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный	-	
	коэффициент (К2)	-	
	коэффициент компактности (К3)	-	

3. Описать объёмно-планировочное решение общественного здания.

	- 1	1	1
1	Размеры здания в осях	7	Водоотвод с крыши
2	Высота этажа (помещения)	8	Шаг, пролёт, сетка колонн

3	Количество этажей	9	Виды лестниц по местоположению
4	Конструктивный тип и схема	10	Способ возведения
5	Тип крыши, вид кровли	11	Элементы несущего остова.
6	Материал стен, толщина		

4. Определить и привести схемы объёмно-планировочных решений общественного здания:

по компоновке помещений в здании	по компоновке здания на генплане	по построению плана

- 5. Проклассифицировать данное здание по различным признакам:
- 6. Привести краткую характеристику общих планировочных элементов общественного здания:
 - Группа основных помещений
 - Входной узел
 - Санитарные узлы
 - Вертикальные и горизонтальные коммуникации
 - Вспомогательные помещения
- 7. Привести схему функциональных связей помещений.

Задание 7 «Оценка объёмно-планировочных и конструктивных решений общественных зданий для здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных учреждений по проектной документации»

- 1. Наименование здания:
- 2. По экспликации помещений данного здания определить основные объёмнопланировочные параметры:

$N_{\underline{0}}$	Объёмно-планировочные параметры	Ед.	Кол.
п/п		изм.	
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные -510мм, крупнопанельные, каркасно-панельное – 400мм)	м ²	
2	Строительный объём здания	м3	
3	Площадь: общую рабочую	м2	
	полезную	_м 2	
		_M 2	
4	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный	-	
	коэффициент (К2)	-	
	коэффициент компактности (К3)	-	

3. Описать объёмно-планировочное решение общественного здания.

1	Размеры здания в осях	7	Водоотвод с крыши
2	Высота этажа (помещения)	8	Шаг, пролёт, сетка колонн
3	Количество этажей	9	Виды лестниц по местоположению
4	Конструктивный тип и схема	10	Способ возведения
5	Тип крыши, вид кровли	11	Элементы несущего остова.

6	Материал стен, толщина	

4. Определить и привести схемы объёмно-планировочных решений общественного здания:

по компоновке помещений в здании	по компоновке здания на генплане	по построению плана

- 5. Проклассифицировать данное здание по различным признакам:
- 6. Приведите краткую характеристику общих планировочных элементов общественного здания:
 - Группа основных помещений
 - Входной узел
 - Санитарные узлы
 - Вертикальные и горизонтальные коммуникации
 - Вспомогательные помещения
- 7. Привести схему функциональных связей помещений.

Тема 2.3. Типология производственных зданий

Задание 8. «Оценка планировочных и конструктивных решений промышленных зданий по проектной документации»

1. Наименование промышленного здания:

2.По экспликации помещений данного здания определить основные объёмнопланировочные параметры:

$N_{\underline{0}}$	Объёмно-планировочные параметры	Ед.	Кол.
п/п		изм.	
1	Площадь застройки с учётом привязки наружных стен (кирпичные - 510мм, крупнопанельные и каркасно-панельное – 400мм)	м ²	
2	Строительный объём здания	_м 3	
3	Высота помещения	м2	
4	Площадь: общую рабочую	_м 2	
	полезную	м ²	
5	Коэффициенты: планировочный коэффициент (К1) объёмный	- M ⁻	
	коэффициент (К2)	-	
	коэффициент компактности (К3)	-	

3. Описать объёмно-планировочное решение промышленного здания:

1	Размеры здания в осях	7	Способ возведения
2	Высота этажа (помещения)	8	Тип крыши
3	Количество этажей	9	Вид кровли
4	Конструктивный тип	10	Водоотвод с крыши
5	Материал стен, толщина	11	Элементы несущего остова.

6	Определить и выполнить схему объёмно-	
	планировочного решения	
	промышленного здания	

4. Проклассифицировать промышленное здание по различным признакам.

Методические указания по подготовке к защите практической работы

Обучающийся в процессе выполнения и подготовки к защите практической работы руководствуется методическими указаниями по выполнению практических работ, разработанными преподавателями.

В течение всего периода подготовки к защите практической работы обучающийся может посещать консультации преподавателя по вопросам, связанным с ее выполнением.

Выполнение практической работы требует от обучающегося прилежания и профессионализма, творческого подхода, ответственности.

Подготовку к защите необходимо начинать с повторения и изучения теоретического материала, руководствуясь рекомендуемой литературой и методическими материалами. Необходимо разработать план защиты согласно содержанию практической работы и подготовить основные выводы о проделанной работе.

Критерии оценки выполненной работы

	reprireprin exemus administration pure rati		
"отлично"	Работа выполнена своевременно. Защита проведена согласно плану. Все		
	пункты освещены в полном объеме. Защита работы выстроена логично.		
"хорошо"	Работа выполнена своевременно. Защита проведена согласно плану защиты.		
	Не все пункты освещены в полном объеме. Имеются небольшие ошибки в		
	логичности изложения материала.		
"удовлетворительно"	Работа выполнена не своевременно. План защиты не выдержан. Пункты		
	работы освещены не в полном объеме. Нарушение в логичности изложения		
	материала.		
"неудовлетворительно"	Работа выполнена с существенным отставанием от графика. Структура		
	работы не выдержана. Ни один из пунктов работы не освещен в полно		
	объеме. Отсутствие логичности в изложении материала.		

4 Контроль результатов самостоятельной работы студентов

Обязанность контроля своевременности и качества выполнения внеаудиторной самостоятельной работы студентов — это важный элемент учебного процесса, который осуществляется проверкой соотношения достигнутых студентами результатов в ходе самостоятельной работы с запланированными результатами.

Основная цель состоит в выявлении достигнутых успехов студентами, в определении путей их совершенствования, углубления знаний, умений, с тем, чтобы создавались условия для последующего включения студентов в активную самостоятельную творческую деятельность. Эта цель, в первую очередь, связана с определением качества усвоения студентами учебного материала в рамках требований ФГОС СПО. Во-вторых, конкретизации основной цели контроля самостоятельной работы студентов связано с обучением студентов приемам взаимоконтроля и самоконтроля, формированием потребности в самоконтроле. В-третьих, эта цель предполагает воспитание у студентов таких качеств личности, как ответственность за выполнение порученной работы, проявление творческой инициативы.

В качестве основных форм и методов контроля используются:

- проверка конспектов;
- проверка выполнения письменных и расчетных работ;
- защита докладов, рефератов;
- проверка умений и навыков пользования нормативной и справочной

литературой;

- опросы и контрольные работы и др.

Общие критерии оценки результатов самостоятельной работы студентов:

- уровень освоения студентам учебного материала;
- умение студента использовать теоретические знания при выполнении практических задач;
 - сформированность общеучебных умений;
 - обоснованность и четкость изложения ответа;
 - оформление материала в соответствии с требованиями.

Критерии оценки письменной работы:

- 1. содержательность работы, соответствие плану;
- 2. отражение основных положений, результатов работы автора, выводов;
- 3. ясность, лаконичность изложения мыслей студента;
- 4. наличие схем, графическое выделение особо значимой информации;
- 5. соответствие оформления требованиям нормоконтроля;
- 6. грамотность изложения;
- 7. работа сдана в срок.

Основные критерии и шкалы оценивания

Шкалы оценивания	Критерии оценивания		
«отлично»	Обучающийся в полном объеме выполнил самостоятельную работу, правильно ответил на теоретические и практические вопросы. Показал отличные знания в рамках учебного материала. Показал отличные умения и владение навыками применения полученных знаний и умений при выполнении заданий. Ответил на все дополнительные вопросы.		
«хорошо»	Обучающийся в полном объеме выполнил самостоятельную работу, но с небольшим отставанием от графика сдачи работы. Обучающийся с небольшими неточностями ответил на теоретические вопросы, показал хорошие знания в рамках учебного материала. Выполнил с небольшими неточностями задания. Показал хорошие умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при овладении учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов.		
«удовлетворитель но»	Обучающийся выполнил самостоятельную работу не в полном объеме, с отставанием от графика сдачи работы. Обучающийся с существенными неточностями ответил на теоретические вопросы. Показал удовлетворительные знания в рамках учебного материала. С существенными неточностями выполнил задания. Показал удовлетворительные умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при овладении учебного материала. Допустил много неточностей при ответе на дополнительные вопросы		
«неудовлетворите льно	Обучающийся не выполнил самостоятельную работу в полном объеме, работа предоставлена с существенным отставанием от графика сдачи работ. Работа выполнена с грубыми ошибками. Обучающийся при ответе на теоретические вопросы и при выполнении практических заданий продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений при решении задач в рамках учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено множество неправильных ответов.		

Список рекомендуемых источников

1.Основная литература:

1. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КНОРУС, 2018. - 752 с.

- 2. Гаврилов, Д. А. Проектно-сметное дело : учебное пособие / Д.А. Гаврилов. Москва : ИНФРА-М, 2022. 352 с. (Среднее профессиональное образование). ISBN 978-5-16-015426-8. ЭБС znanium.com Договор № 5669эбс от 10.01.2022 г.
- 3. Сербин, Е. П. Строительные конструкции : учебное пособие / Е. П. Сербин, В. И. Сетков. Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2021. 236 с. (Среднее профессиональное образование). ISBN 978-5-369-00011-3. ЭБС znanium.com Договор № 5669эбс от 10.01.2022 г.

2. Дополнительная литература:

- 1. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : ИНФРА-М, 2019. 352 с. ЭБС znanium.com Договор № 5669эбс от 10.01.2022 г.
- 2. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров. 4-е изд., перераб. М.: КНОРУС, 2018. 264 с. 224 с.
- 3. Синянский, И. А. Типология зданий и сооружений: учебное пособие для СПО / И. А. Синянский, Н. И. Манешина.- 7-е изд. М.: ИЦ «Академия», 2018. 224 с.
- 4. Фокин С.В., Шпортько О.Н. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. ил., (Гриф) переплет, 2018, 272 с.

Электронные ресурсы:

1) Специализированные сайты по оценке недвижимости:

www.ivsc.org – Международный комитет по стандартам оценки (IVSC)

www.kadastr.ru – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость)

www.gks.ru – Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

www.irkutskstat.gks.ru Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области

www.rway.ru – Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY

www.real-estate.ru – Все о недвижимости

www.realty.ru – Недвижимость в России

https://realtyvision.ru/ – Недвижимость в Иркутской области

www. mrsa.ru, www.mrsa.valuer.ru – Русское общество оценщиков (POO)

www.smao.ru – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (НП «СМАО»)

http://www.ocenchik.ru/ – Все для оценки и для оценщика

http://irccs.ru/ - официальный сайт РЦЦС Иркутска

https://fgiscs.minstroyrf.ru/ – Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве

http://minstroyrf.ru/trades/gradostroitelnaya-deyatelnost-i-arhitektura/ - сайт Минстроя РФ. Градостроительная деятельность и архитектура.

Электронные учебники:

2) Курташёва О.В. Оценка недвижимого имущества: учеб. пособие - Иркутск: ФГОУ ВО ИрГУПС СКТиС, 2019.

Приложение A Основные требования по оформлению работ

1 Правила оформления текста

При оформлении текста необходимо соблюдать следующие основные требования нормоконтроля (см. шрифт, абзац – отступы и интервалы):

- шрифт Times New Roma;
- цвет текста черный;
- размер 14 (в больших таблицах допускается 12);
- в работе нельзя использовать полужирный и подчеркнутый текст (курсив можно использовать в тексте только для выделения терминов и понятий);
 - межстрочный интервал − 1,5 строки;
 - отступы и интервалы перед, после, слева, справа = 0;
 - абзацный отступ (первая строка) − 10 мм.
- отступ от текста до границы рамки 10 мм (допускается не менее 5 мм при больших таблицах;
 - выравнивание текста по ширине;
- знаки препинания (точки, двоеточия и др.), скобки не отделяются пробелом от слова: Оценщик должен быть членом саморегулируемой организации (СРО). Неправильно: (СРО).
- тире в предложении обязательно отделяется пробелами: «Оценка это сложный процесс по определению стоимости имущества, требующий высокой квалификации оценщика»;
 - внутри слова дефис не отделяется пробелами: объекты-аналоги, бизнес-план;
 - кавычки следует использовать такие: «.....»;
 - обозначение номера: №.

2 Правила оформления заголовков

- все заголовки нумеруются. В конце номера заголовка точка не ставится. Точка ставится только в номере параграфа, например: 1.3 Характеристика подходов к оценке недвижимости;
- выравнивание по центру (нельзя использовать полужирный, подчеркнутый и курсив);
- в конце текста заголовка точка не ставится. Переносы слов в заголовках не допускаются;
 - если заголовок состоит из двух предложений, то они разделяются точкой;
 - расстояние между заголовком и текстом равно одной свободной строке;
 - если заголовки идут последовательно, то они не разделяются пустой строкой:

1 Понятие и значение оценочной деятельности

1.1 Сущность и основные принципы оценки недвижимости

- между заголовком главы и параграфа не должно быть информации (глава – это общий заголовок входящих в нее пунктов).

3 Оформление иллюстраций

Схемы, диаграммы, графики, фотографии объектов и пр. считаются рисунками и оформляются следующим образом:

- все рисунки нумеруются под изображением сквозной нумерацией (Рисунок $1 \dots$, Рисунок $8 \dots$), либо нумерацией в пределах раздела (Рисунок $1.1 \dots$, Рисунок $1.5 \dots$);
 - выравнивание рисунков по центру;
- в тексте при ссылках на иллюстрации следует писать «...в соответствии с рисунком 2» или: «диаграмма ... приведена на рисунке 5».
 - рисунки должны иметь наименование, которое прописывают после тире;
 - пример оформления схемы приведен на рисунке 6.

4 Правила оформления таблиц

При оформлении таблиц следует помнить, что:

- название таблицы следует помещать над таблицей с выравниванием по левому краю (отступ 10 мм);
- таблицы следует нумеровать арабскими цифрами со сквозной нумерацией (таблица 1). Допускается нумеровать таблицы в пределах раздела (таблица 2.3);
- на все таблицы документа должны быть приведены ссылки в тексте документа: «Данные о ...приведены в таблице 5»;
- заголовки граф и строк таблицы следует писать с прописной буквы, а подзаголовки граф со строчной буквы;



Рисунок 6 – Пример общей классификации зданий фасетным методом по одному признаку

- в заголовках таблицы через запятую указываются единицы измерения (например: стоимость, тыс. руб.);
 - высота строк таблицы должна быть не менее 8 мм;
- при переносе таблицы повторяют ее заголовочную часть (шапку) и /либо указывают номера граф;
 - над продолжением таблицы пишут словосочетание «Продолжение таблицы 3». Пример оформления таблицы приведен ниже.

Таблица 2 – Пример математического взвешивания

Метод	Рыночная стоимость, руб.	Bec, %	Средневзвешенная стоимость, руб.
Метод дисконтированных денежных потоков	1 500 000	25	375 000

Метод стоимости чистых активов	1 100 000	60	660 000
Метод рынка капитала	1 620 000	15	243 000
Средневзвешенная стоимость	X	100	1 278 000

5 Правила оформления списков

Внутри пунктов или подпунктов могут быть приведены перечисления. Перед каждой позицией перечисления следует ставить дефис или цифровой (буквенный) маркер. Запись производится с абзацного отступа 1см.

Пример 1.

В дипломной работе поставлены следующие задачи:

- рассмотреть понятие, значение и принципы оценки недвижимого имущества;
- проанализировать проблемы в области методологии оценки объектов недвижимости и определить пути их решения;
 - определить рыночную стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

Пример 2.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию [1,ст.21]:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Пример 3.

Лучшее и наиболее эффективное использование (ЛНЭИ) определяется как использование недвижимости, которое:

- 1) является законодательно разрешенным;
- 2) физически осуществимо;
- 3) финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала;
- 4) обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Если перечисление сложное, то рекомендуется использовать сначала буквенные (а, б, в), а затем цифровые (1,2,3) или нецифровые маркеры (-).

5 Оформление содержания

Рекомендуется составлять содержание в виде таблицы, отображая сетку таблицы при распечатывании в скрытом виде. Межстрочный интервал в этой таблице при необходимости можно уменьшить до 1.15. Пример оформления содержания приведен ниже. Лист с содержанием имеет свой штамп (см. файл).

Содержание

		Введение	3
	1	Сущность и цели оценочной деятельности	5
	1.1	Понятие, объекты и субъекты оценки	5
	1.2	Понятие и классификация объектов недвижимости	9
	1.3	Виды определяемой стоимости согласно федеральным стандартам	
оценк	и		
	1.4	Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости	
	2	Этапы процесса оценки и их содержание	
	2.1	Постановка задания на оценку и заключение договора	
	2.2	Сбор информации и анализ данных	
	2.3	Анализ наиболее эффективного использования	
	2.4	Выбор и применение подходов к оценке	
	2.4.1	Затратный подход	
	2.4.2	Сравнительный подход	
	2.4.3	Доходный подход	
	2.5	Согласование результатов оценки	
	2.6	Подготовка отчета об оценке	
	Заключение		
	Список использованных источников		
	Приложение А Договор на оценку недвижимого имущества		

5 Оформление списка использованных источников

Пример оформления списка источников приведен ниже.

Список использованных источников

- 1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-Ф3 (ред. от ...)// СПС КонсультантПлюс
- 2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от ...)// СПС КонсультантПлюс
- 3. Распоряжение Правительства РФ от 26.09.2013 № 1744-р (ред. от ...) «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование оценочной деятельности»
- 4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»»
- 5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»»
- 6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»»
- 7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»»
- 8. Лейфер Л.А., Кашникова З.А. Определение рыночной стоимости недвижимости на основе коллективных экспертных оценок // Имущественные отношения в Российской Федерации. −2012. №5.
- 9. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. с. 234. ISBN 978-5-9558-0291-6

- 10. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. 2-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2019. с. 463. ISBN 978-5-238-01152-3.
- 11. Фокин, О.Н. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2019. с. 272 с. ISBN 978-5-98281-371-8
- 12. www.valuer.ru Портал российских оценщиков (03.05.2019)
- 13. www.valnet.ru Портал по оценочной деятельности (06.05.2019)
- 14. www.audit-it.ru Информационная поддержка бухгалтеров, аудиторов, оценщиков (25.04.2016)
- 15. http://www.ocenchik.ru/ Все для оценки и для оценщика (20.04.2019).

Рекомендуется составлять список источников в виде таблицы, отображая сетку таблицы при распечатывании в скрытом виде. Форма таблицы рекомендуется следующая:

1.	«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-
	ФЗ (ред. от)
2.	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в
	Российской Федерации» (ред. от)
3.	Распоряжение Правительства РФ от 26.09.2013 № 1744-р (ред. от) «Об
	утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование
	оценочной деятельности»
4.	Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая
	2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия
	оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»»
5.	