

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Методические указания
по проведению деловой игры*



Санкт – Петербург

2016

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**САНКТ – ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ РАСТИТЕЛЬНЫХ ПОЛИМЕРОВ**

Кафедра маркетинга и логистики

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по проведению деловой игры

Санкт – Петербург

2016

УДК 332.28(07)

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ: Методические указания по проведению деловой игры /Сост. Т.Р. Терешкина; ФГБОУ ВПО СПбГТУРП, СПб., 2016. – 16 с.

Методические указания предназначены для подготовки и проведения деловой игры по курсам «Экономика недвижимости» и «Оценка и управление стоимостью». Деловая игра представляет собой имитацию деятельности оценочной фирмы, которая получает заказ на оценку объекта недвижимости и выполняет его. В методических указаниях подробно описаны все этапы проведения этой работы, требования к оформлению отчета и его защите.

Предназначается для студентов всех форм обучения по направлениям подготовки 38.03.01 Экономика и 38.03.02 Менеджмент.

Рецензент: к.э.н. В.Э. Чернова - заведующая кафедрой финансов и учета

Подготовлено и рекомендовано к печати кафедрой маркетинга и логистики производства ФГБОУ ВПО СПбГТУРП (протокол № 3 от 25 января 2016 г.). Утверждено к печати методической комиссией института экономики и менеджмента ФГБОУ ВПО СПбГТУРП (протокол № 4 от 25 января 2016 г.).

© Санкт – Петербургский государственный технологический университет растительных полимеров, 2016

© Терешкина Т. Р., 2016

Введение

Деловая игра заключается в имитации деятельности фирмы, занимающейся оценкой недвижимости.

Для проведения деловой игры в каждой студенческой группе создаются две оценочные фирмы. Фирмы выбирают, в какой организационно-правовой форме они учреждаются, готовят пакет документов для регистрации, используя при этом знания, полученные ранее при изучении курсов «Правоведение», «Документирование» и др.

Проводят учредительное собрание и выбирают генерального директора, его заместителя, экспертов по юридическим и техническим вопросам, маркетологов и оценщиков. Фирма получает заказ от преподавателя на оценку объекта недвижимости, заключает с ним договор на оценку и выполняет ее.

Деловая игра позволяет развить практические навыки студентов, адаптировать их к реальным условиям, научить использовать теоретические знания в различных областях для принятия решений.

Работа осуществляется в несколько этапов.

1. Содержание этапов

Этапы работы соответствуют принятым в практике стандартам, процессу и процедурам оценки, последовательное выполнение которых обеспечивает достижение заданной цели - определение стоимости объекта оценки.

На *первом* этапе практических занятий формируется коллектив оценочной фирмы, распределяются должностные обязанности. После этого оценочная фирма получает от Заказчика (преподавателя) задание на оценку и приступает к его выполнению. К первому этапу относится также посещение объекта оценки, при этом дата выезда на объект принимается как дата оценки объекта.

На *втором* этапе обсуждаются результаты идентификации объекта в части его юридического статуса, архитектурных решений, технического состояния, а также изучаются соответствующие сегменты рынка недвижимости и производится выбор наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

На *третьем* этапе рассчитывается стоимость объекта по выбранным методикам в рамках уместных подходов в конкретной ситуации оценки. При этом сначала уточняется информационно-расчетная база применяемых методик, а затем проводятся соответствующие вычисления.

На *четвертом* этапе принимается итоговое решение о стоимости объекта. Решение принимается на основе математических и логических обоснований, при этом еще раз анализируется все стоимостнообразующие факторы, которые необходимо учесть для аргументированного принятия решения. На этом же этапе составляется отчет и готовятся необходимые материалы для его защиты (доклады, презентация и т.д.) перед Заказчиком.

На *пятом* этапе происходит защита отчета. Формой защиты является доклад всех членов оценочной фирмы о проделанной работе в соответствии с выполнявшимися ими функциями и ответы на вопросы Заказчика.

2. Организационная схема работы по этапам

Поэтапное выполнение работы по оценке объекта предусматривает распределение ее между отдельными исполнителями. В таблицах 1,2,3,4 определены функции исполнителей и отчетные документы, которые им следует представить на каждом этапе.

По окончании каждого этапа проводится производственное совещание, составляется резюме по итогам, выставляются оценки исполнителям за промежуточные результаты работы. Оформляется протокол.

Таблица 1

Этап I. Получение задания на оценку объекта

Должность	Функции	Отчетные документы и материалы
Директор фирмы	Анализирует полученное задание на оценку	Подписание Заказчиком задания на оценку
Заместитель директора	Планирует распределение заданий для выезда на объект	План проведения работ
Эксперт по юридическим вопросам	Составляет договор на оценку	Договор на оценку
Эксперт по инженерным вопросам – 1	Планирует круг вопросов для анализа объекта при его осмотре	Формы для описания конструктивного и объемно - планировочного решения объекта
Эксперт по инженерным вопросам – 2	То же	Формы для описания технического состояния объекта
Маркетолог -1	Анализирует периодические издания, освещающие рынок недвижимости	Перечень периодических изданий, планируемых к использованию
Маркетолог -2	Анализирует периодические издания, освещающие сделки по конкретным объектам рынка недвижимости	Перечень периодических изданий, планируемых к использованию
Оценщик -1	Рассматривает методики для оценки объекта, уместные в рамках затратного подхода	Методические материалы по оценке объектов недвижимости
Оценщик –2	Рассматривает методики для оценки объекта, уместные в рамках рыночного подхода	То же
Оценщик -3	Рассматривает методики для оценки объекта, уместные в рамках доходного подхода	То же

Этап II. Идентификация объекта оценки

Должность	Функции	Отчетные документы и материалы
Директор фирмы	Обобщает документы и материалы по идентификации объекта, делает доклад и окончательно формулирует ситуацию оценки	Обобщенные материалы к вводной части отчета (цель, функции, дата оценки, процесс и процедуры оценки)
Заместитель директора	Проводит анализ расположения объекта и определяет характеристики окружения объекта, влияющие на стоимость	Описание местоположения и окружения объекта оценки с соответствующими иллюстративными материалами
Эксперт по юридическим вопросам	Проводит анализ сервитутов и ограничений по использованию объекта оценки	Развернутое резюме по юридическому статусу объекта
Эксперт по инженерным вопросам - 1	Систематизирует данные об объемно-планировочном и конструктивном решении объекта	Описание инженерных решений объекта оценки со схемами земельного участка, планами и размерами здания
Эксперт по инженерным вопросам - 2	Систематизирует данные о техническом состоянии объекта оценки, его износе	Заключение о техническом состоянии объекта с иллюстративными материалами (фотографиями, схемами)
Маркетолог -1	Проводит анализ соответствующих секторов рынка	Обзор секторов рынка недвижимости
Маркетолог -2	Собирает и проверяет информацию о сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости по материалам местных периодических изданий	Перечень объектов - аналогов с проверенными данными о сделках
Оценщик -1	Проводит анализ оцениваемого объекта с позиции принципов оценки недвижимости	Результаты анализа объекта на основе принципов оценки
Оценщик -2 Оценщик -3	Анализирует возможности использования земельного участка без улучшений и с имеющимися улучшениями по 4 критериям	Обоснование выбора наилучшего и наиболее эффективного использования объекта земельного участка

Таблица 3

Этап III. Расчет стоимости объекта оценки на основе уместных подходов к ее определению

Должность	Функции	Отчетные документы и материалы
1	2	3
Директор фирмы	Общая постановка задач по расчету стоимости объекта на основе определения условий и сроков владения объектом	Обоснование рационального срока владения объектом и условий, ему сопутствующих
Заместитель директора	Проводит анализ уместных подходов к оценке объекта и методик в рамках выбранных подходов	Описание подходов и методик оценки объекта
Эксперт по юридическим вопросам	Определяет, какие права, связанные с оцениваемым объектом, подлежат оценке и в каком объеме	Формулировка и описание оцениваемых прав, связанных с объектом, с обоснованием в соответствии с действующим законодательством
Эксперт по инженерным вопросам - 1	Определяет на основе СНиПов и других нормативных документов в строительстве наличие и конкретные показатели функционального износа объекта	Описание неустраняемого функционального износа объекта Объемы СМР по ликвидации устранимого функционального уровня
Эксперт по инженерным вопросам - 2	Рассматривает возможные технические мероприятия и выбирает оптимальные для обеспечения нормативного (требуемого) уровня технического состояния объекта	План технических мероприятий и объемов СМР по обеспечению технического состояния объекта нормативного уровня

1	2	3
Маркетолог -1	Определяет стоимость земельного участка как незастроенного в составе затратного метода: сравнением продаж и/или затратным методом, сопоставляя результаты	Описание определения стоимости земельного участка как незастроенного
Маркетолог -2	Проводит математическую обработку данных о суммах. Устанавливает количественные зависимости изменения стоимости	Табличный или графический материал по факторам формирования стоимости объектов на рынке
Оценщик –1	Определяет затраты на строительство объекта, а также затраты, обусловленные физическим, функциональным износом и износом внешнего воздействия; рассчитывает стоимость объекта	Описание определения стоимости объекта затратным методом
Оценщик –2	Подбирает несколько (3-5) сравниваемых с оцениваемым объектов в местной периодической печати и определяет стоимость объекта на их основе методом сравнения продаж	Описание определения стоимости объекта методом сравнения продаж
Оценщик –3	Составляет прогноз доходов (расходов) на установленный период, определяет коэффициенты приведения дохода к текущей стоимости, рассчитывает стоимость объекта	Описание определения стоимости объекта доходным методом

Таблица 4

Этап IV. Согласование результатов расчета стоимости, подготовка отчета и докладов по его защите

Должность	Функции	Отчетные документы и материалы
1	2	3
Директор фирмы	Анализирует всю имеющуюся информацию и принимает итоговое решение о стоимости объекта	Окончательное заключение о стоимости объекта. Доклад о проведенной оценке
Заместитель директора	Проводит проверку достоверности исходных данных и точности всех расчетов при определении стоимости объекта	Оформленный отчет об оценке объекта. Доклад о проведенной оценке
Эксперт по юридическим вопросам	Проводит повторную проверку юридического статуса объекта и выделяет условия, существенные для принятия итогового решения о стоимости объекта	Перечень условий, определяемых юридическим статусом, влияющих на итоговое решение о стоимости. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику
Эксперт по инженерным вопросам - 1	Проводит проверку анализа объемно-планировочных и конструктивных характеристик объекта, применяя принципы оценки недвижимости, связанные с землей и размещенными на ней постройками. Выделяет условия, существенные для принятия итогового решения о стоимости объекта	Перечень стоимостнообразующих характеристик (ранжированных по весомости), влияющих на итоговое решение о стоимости. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику

Продолжение таблицы 4

1	2	3
Эксперт по инженерным вопросам - 2	Проводит проверку анализа технического состояния объекта, применяя принцип полезности, конкретизируемый действующими нормами проектирования и технической эксплуатации. Выделяет условия, существенные для принятия итогового решения стоимости объекта	Перечень стоимостнообразующих характеристик технического состояния, влияющих на итоговое решение о стоимости. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику
Маркетолог -1	Проводит повторную проверку анализа рыночной ситуации, применяя принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой, выделяет условия, существенные для принятия итогового решения о стоимости объекта	Краткое заключение о факторах, определяемых рыночной ситуацией, влияющих на итоговое решение о стоимости. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику
Маркетолог -2	Проводят итоговое рассмотрение материалов обзора рынка и устанавливает диапазон, в котором находится итоговая стоимость, и вероятность распределения ее значений в установленном диапазоне	Обоснование диапазона, нахождения итоговой величины стоимости по данным рынка. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику
Оценщик -1	Проводит сравнительный анализ весомости затратного метода расчета стоимости и определения реальной стоимости объекта	Краткое заключение о весомости метода. Иллюстративные материалы (в том числе плакаты) для доклада Заказчику

1	2	3
Оценщик –2	Проводит сравнительный анализ метода сравнения продаж при определении реальной стоимости объекта	То же
Оценщик -3	Проводит сравнительный анализ весомости доходного метода расчета стоимости при определении реальной стоимости объекта	То же

3. Требования к оформлению отчета и его защита

Оформление отчета об оценке должно соответствовать требованиям к оформлению работы оценочных фирм (как по содержанию, так и по объему). К отчету прилагаются все документы, использованные при оценке, которые включаются в отчеты в реальной практике.

Защита отчета происходит в форме общего доклада коллектива, состоящего из доклада отдельных исполнителей. Построение и содержание доклада должны давать исчерпывающую информацию по всем вопросам проделанной работы. В табл. 5 приводится перечень вопросов, которые необходимо отразить исполнителям при защите работы.

Защиту работы следует проводить по подготовленной в PowerPoint презентации, в которую входят все необходимые иллюстративные материалы. Рекомендуемый перечень их представлен в приложении 3.

Таблица 5

Перечень тем и вопросов, которые надлежит осветить исполнителю при защите работы

№ доклада	Ответственный за подготовку	Тема доклада, основные вопросы
1	2	3
1	Директор	Общая постановка оценки: краткая характеристика объекта, цель и функции оценки, вид стоимости, дата оценки. План проведения оценки, допущения и ограничивающие условия при проведении оценки
2	Эксперт по юридическим вопросам	Виды прав, подлежащие оценке, и документы, их подтверждающие. Обзор действующего законодательства, регулирующего оцениваемые права. Сервитуты и ограничения по использованию оцениваемого объекта
3	Заместитель директора	Результаты осмотра объекта: характеристика места положения и окружения объекта, отведенного земельного участка. Анализ ситуса объекта. Принципы оценки недвижимости в применении к оцениваемому объекту
4	Эксперт по инженерным вопросам – 1	Результаты осмотра объекта: характеристики конструктивного и объемно-планировочного решений. Функциональный износ. Возможность его устранения
5	Эксперт по инженерным вопросам – 2	Результаты осмотра объекта: описание и анализ его технического состояния. Признаки физического износа конструктивных элементов, возможность их устранения. Расчет количественного показателя физического износа
6	Маркетолог –1	Анализ секторов рынка, к которым относится оцениваемый объект: доля сектора в общей структуре рынка, степень его активности, основные тенденции в данном секторе рынка, стоимостные характеристики недвижимости, относящиеся к данному сектору

Окончание табл. 5

1	2	3
7	Маркетолог –2	Результаты подбора и анализа показателей по сопоставимым объектам: количество рассмотренных объектов, параметры сопоставления; методы проверки информации и обработки данных; количественные показатели и зависимости, установленные по данным анализа
8	Оценщик –1	Затратный подход в оценке объекта: общий подход и выбранные методики оценки, нормативно-расчетная база, расчеты износов объекта (физического, функционального и внешнего воздействия). Полученное значение стоимости
9	Оценщик –2	Рыночный подход в оценке объекта: общий подход и выбранные методики оценки; характеристика объектов, выбранных для сопоставления. Полученное значение стоимости
10	Оценщик-3	Доходный подход в оценке объекта: общий подход и выбранные методики оценки; способы определения и величины доходов (расходов). Определение коэффициента приведения денежных потоков к текущей стоимости (источники информации и расчет). Полученное значение стоимости
11	Директор	Согласование результатов и объявление окончательной величины стоимости объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Задание на проведение оценки (пример)

Оценочной фирме «.....» предлагается провести оценку объекта, характеризующегося следующим образом:

тип объекта _____

владелец объекта _____

адрес объекта _____

оцениваемые права _____

функция оценки _____

другая информация – паспорт БТИ на здание; согласование на использование территории, прилегающей к магистральной наземной тепловой сети; документы о внесении объекта в реестр памятников архитектуры; документ о внесении в реестр собственников.

Приложение 2

Поэтапный план подготовки отчета об оценке

Раздел отчета	Ответственный по этапам работы			
	I	II	III	IV
1	2	3	4	5
1.Сопроводительное письмо				Директор
2.Содержание				Директор
3.Краткое изложение ситуации оценки		Директор		
4.Введение (цель и функции оценки, вид стоимости, допущения и ограничения)		Директор		
5.Описание подходов и принципов оценки			Заместитель директора, оценщики – 1, 2, 3	
6.Местоположение и окружение объекта оценки		Заместитель директора		

Окончание приложения 2

1	2	3	4	5
7.Описание объекта: земельного участка, зданий и сооружений		Эксперты по инженерным вопросам – 1, 2		
8.Ограничения по использованию		Эксперт по юридическим вопросам		
9.Обзор рынка		Маркетолог – 1		
10.Выбор наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки		Маркетолог – 1, 2		
11.Оценка затратным подходом: земельного участка, восстановительной стоимости, износов			Оценщик – 1 Эксперт по инженерным вопросам – 1, 2	
12. Оценка рыночным подходом			Оценщик – 2 Маркетолог – 2	
13. Оценка доходным подходом: дохода и коэффициента капитализации			Оценщик – 3	
14.Согласование				Директор
15.Приложения				Заместитель директора

Приложение 3**Рекомендуемый перечень иллюстративных
материалов для защиты отчета**

№ плаката	Название	Ответственный за подготовку
1	План проведения работ по выполнению оценки (детализированный по этапам)	Директор
2	Идентификация юридического статуса объекта	Эксперт по юридическим вопросам
3	Описание местоположения и окружения объекта	Заместитель директора
4	Идентификация конструктивного и объемно-планировочного решений объекта	Эксперт по инженерным вопросам – 1
5	Идентификация технического состояния объекта	Эксперт по инженерным вопросам – 2
6	Маркетинговые исследования секторов рынка недвижимости	Маркетолог – 1
7	Результаты анализа сопоставимых объектов, имеющих на рынке	Маркетолог – 2
8	Оценка на основе затратного подхода	Оценщик – 1
9	Оценка на основе рыночного подхода	Оценщик – 2
10	Оценка на основе доходного подхода	Оценщик – 3
11	Согласование расчетов и обоснование итоговой стоимости	Директор

Содержание

Введение	3
1. Содержание этапов	-
2. Организационная схема работы по этапам	4
3. Требования к оформлению отчета и его защита	11
Приложения	14

Т.Р. ТЕРЕШКИНА

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по проведению деловой игры

Редактор и технический редактор Титова Л.Я.

Подписано к печати 27.01.16. Формат 60х84/16. Бумага тип. № 1

Печать офсетная. Объем 1,0 печ.л.; 1,0 уч.-изд. л. Тираж 100 экз.

Изд. № 120. Цена «С» 120. Заказ

Ризограф ГОУВПО Санкт-Петербургского технологического университета
растительных полимеров. 198095, Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, 4