

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра строительных конструкций и технологии строительства

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе

_____ Е.И. Луковникова

«_____» _____ 2018 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Б1.В.ДВ.12.02

НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ

08.03.01 Строительство

ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ

Экспертиза и управление недвижимостью

Программа академического бакалавриата

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	3
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	4
3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ	5
3.1 Распределение объёма дисциплины по формам обучения.....	5
3.2 Распределение объёма дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости	5
4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	6
4.1 Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий	6
4.2 Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам	6
4.3 Лабораторные работы.....	24
4.4 Практические занятия.....	24
4.5 Контрольные мероприятия	24
5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	26
6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	27
7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	27
8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО – ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	28
9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....	28
9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ	29
9.2. Методические указания для обучающихся по выполнению курсового проекта..	35
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	36
11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	36
Приложение 1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	37
Приложение 2. Аннотация рабочей программы дисциплины	42
Приложение 3. Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе	43
Приложение 4. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости по дисциплине.....	44

1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Вид деятельности выпускника

Дисциплина охватывает круг вопросов, относящихся к финансово-экономическому и управленческому виду профессиональной деятельности выпускника в соответствии с компетенциями и видами деятельности, указанными в учебном плане.

Цель дисциплины:

- приобретение студентами теоретических и практических навыков по оценке зданий и сооружений.

Задачи дисциплины:

- изучение принципов и процедуры оценки недвижимости;
 - рассмотрение основных подходов к оценке;
 - изложение наиболее эффективных методов применительно к различным ситуациям оценки.

Код компетенции	Содержание компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
1	2	3
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стандарты оценки недвижимости; - основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости; <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей; <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основами экономических знаний в сфере оценки недвижимости; - экономико-математическими методами и моделями оценки стоимости объектов недвижимости; - критериями выбора наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
ПК-22	способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные показатели, характеризующие инвестиционную деятельность; - организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности в профессиональной сфере; <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости; - рассчитывать экономическую эффективность вложения инвестиций в объекты недвижимости; - разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и ЖКХ; <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - системой привлечения инвестиций в развитие объектов строительства и ЖКХ.
ПК-25*	способностью оценивать влияние инвестиционных	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - экономические процессы и явления на микро-

	<p>решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)</p>	<p>и макроуровне; - формирование спроса и предложения на рынке недвижимости; уметь: - анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов; - анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки; - рассчитывать денежные потоки инвестиционных проектов; владеть: - специальной терминологией в области оценки недвижимости; - навыками по работе с источниками информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости. - методикой оценки объектов недвижимости.</p>
--	--	--

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина Б1.В.ДВ.12.02 Оценка недвижимости относится к дисциплине по выбору.

Дисциплина Оценка недвижимости базируется на знаниях, полученных при изучении таких учебных дисциплин, как:

- Экономика недвижимости;
- Основы оценки собственности;
- Оценка машин и оборудования;
- Информационные методы оценки недвижимости.

Основываясь на изучении перечисленных дисциплин, Оценка недвижимости представляет основу для Преддипломной практики и подготовки к Государственной итоговой аттестации.

Такое системное междисциплинарное изучение направлено на достижение требуемого ФГОС уровня подготовки по квалификации бакалавр.

3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Распределение объема дисциплины по формам обучения

Форма обучения	Курс	Семестр	Трудоемкость дисциплины в часах						Курсовой проект	Вид промежуточной аттестации
			Всего часов	Аудиторных часов	Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Самостоятельная работа		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Очная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Заочная	5	-	108	20	8	-	12	79	КП	экзамен
Заочная (ускоренное обучение)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Очно-заочная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Распределение объема дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости

Вид учебных занятий	Трудоемкость (час.)	в т.ч. в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)	Распределение по курсам, час
			5
I. Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего)	20	6	20
Лекции (Лк)	8	2	8
Практические занятия (ПЗ)	12	4	12
Курсовой проект	+	-	+
Групповые (индивидуальные) консультации	+	-	+
II. Самостоятельная работа обучающихся (СР)	79	-	79
Подготовка к практическим занятиям	20	-	20
Подготовка к экзамену в течении семестра	29	-	29
Выполнение курсового проекта	30	-	30
III. Промежуточная аттестация экзамен	9	-	9
Общая трудоемкость дисциплины	час.	108	108
	зач. ед.	3	3

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий

- для заочной формы обучения:

№ раздела и темы	Наименование раздела и тема дисциплины	Трудоемкость, (час.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость; (час.)		
			учебные занятия		самостоятельная работа обучающихся
			лекции	практические занятия	
1	2	3	4	5	6
1.	Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	33	3	-	30
1.1.	Основные понятия оценки. Цели и виды определяемой стоимости	11	1	-	10
1.2.	Регулирование оценочной деятельности	11	1	-	10
1.3.	Основные принципы и процесс оценки	11	1	-	10
2.	Подходы и методы оценки недвижимости	66	5	12	49
2.1.	Затратный подход к оценке недвижимости	23	2	4	17
2.2.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	21	1	4	16
2.3.	Доходный подход к оценке недвижимости	22	2	4	16
	ИТОГО	99	8	12	79

4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам

Номер, наименование раздела и темы дисциплины	Содержание лекционных занятий	Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)
1	2	3
1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности		

1.1. Основные понятия оценки. Цели и виды определяемой стоимости

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов (рис. 1). Поэтому, когда речь идет о стоимости недвижимости, всегда фиксируется дата оценки. Причем по времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке.

лекция с текущим контролем (0,5 часа)



Рис. 1. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости

Определение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:

□ физические: природные – земля, климат, ресурсы, топография, почва; и созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;

□ социальные: тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;

□ экономические: тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;

□ политические (административные): ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды.

Стоимость недвижимости и ее основные виды

Оценка обычно проводится профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки для получения кредита под залог недвижимости, при внесении имущества в качестве вклада в уставный капитал, при страховании и налогообложении объектов. В общем виде **классификацию основных целей**, для которых производится оценка недвижимости, можно представить в следующем виде:

- оценка для покупки или продажи;
- оценка для использования недвижимости в качестве обеспечения кредитных обязательств;
- оценка для составления финансовой и бухгалтерской отчетности;
- оценка при решении вопросов о слиянии или поглощении компаний;
- технико-экономическое обоснование нового строительства;
- взнос в уставный капитал компании;
- оценка для определения стоимости аренды;
- оценка для целей страхования;
- оценка для целей налогообложения и т.д.

Могут иметь место и другие цели оценки, при этом их формулировки и возможные базы оценки должны быть четко определены и согласованы. В зависимости от цели оценки определяются различные виды стоимости недвижимости.

Стоимость недвижимости, как и любого товара, имеет две формы проявления – потребительную и меновую.

Потребительная стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями.

Плодородие и местоположение земельного участка, количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительную стоимость объекта недвижимости. Например, устаревший в архитектурном и инженерном плане жилой дом может представлять для семьи высокую потребительную стоимость, обусловленную историческими или родословными факторами, однако его меновая стоимость будет небольшой.

Меновая стоимость возникает в процессе обмена объектов недвижимости. При этом в товарном хозяйстве всеобщим эквивалентом измерения выступают деньги. На конкурентном рынке цена как денежное выражение стоимости является фактором, уравновешивающим силы спроса и предложения. Форма проявления меновой стоимости – цена, которая отражает суммарное действие всех рыночных факторов.

Цена – это денежное выражение стоимости объекта недвижимости, с точки зрения типичных субъектов рынка, на конкретную дату продажи исходя из варианта его

наилучшего использования. Цена как форма проявления стоимости, выражающая результат, неизбежно отклоняется под влиянием различных финансовых факторов от стоимости при заключении сделки между покупателем и продавцом в конкретных рыночных условиях.

Задача практикующих оценщиков – оценить стоимость объекта как фундаментальную основу оценки.

Для этого практикующим оценщикам необходимо правильно выбрать вид определяемой стоимости, соответствующий целям и условиям оценки с учетом:

- международных стандартов оценки;
- перехода российской экономики на международные требования бухгалтерского учета и аудита;
- принципов финансового менеджмента и инвестиционного проектирования.

В зависимости от целей оценки, полноты оцениваемых прав на недвижимость различные виды стоимости могут быть объединены в две основные группы:

- стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;
- стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости.

Стоимость в обмене характеризует способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке: купли-продажи, передачи в залог, в том числе и под кредиты, сдачи в аренду, внесения в уставные фонды предприятий и т.п. Формы проявления стоимости в обмене:

- рыночная;
- ликвидационная;
- залоговая;
- страховая;
- арендная;
- утилизационная.

Стоимость в пользовании обусловлена полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования и носит субъективный характер, отражая сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

Оценка стоимости в пользовании объекта недвижимости производится исходя из существующего профиля его использования и тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в начальный период функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Стоимость в пользовании рассчитывается исходя из текущего использования объекта и приближается к рыночной стоимости по мере увеличения количества покупателей, желающих и способных приобрести недвижимость для подобных целей.

Формы проявления стоимости в пользовании:

- инвестиционная;
- балансовая;
- для целей налогообложения и другие.

Каждая из перечисленных форм стоимости в обмене и

в пользовании имеет свою область применения и ограничения.

Краеугольный камень теории оценки недвижимости – это понятие **«рыночная стоимость»**.

На практике используются различные определения рыночной стоимости, причем в юридических инстанциях, кредитных организациях, финансовых и страховых компаниях ее трактовка имеет определенные особенности.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, и на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 06 июля 2001 г. № 519).

Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;

обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;

объект выставляется на открытом рынке достаточное время;

цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;

оплата производится в денежной форме (наличной и безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

а) **стоимость объекта оценки с ограниченным рынком** – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) **стоимость замещения** объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) **стоимость воспроизводства** объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий с учетом износа объекта оценки;

г) **стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, которую определяют исходя из существующих условий, и цели его использования;

д) **инвестиционная стоимость** объекта оценки – стоимость объекта оценки, которую определяют исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

е) **стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки.

	<p>определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);</p> <p>ж) ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;</p> <p>з) утилизационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;</p> <p>и) специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.</p>	
<p>1.2. Регулирование оценочной деятельности</p>	<p>В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее Закон) оценочная деятельность - это деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.</p> <p>Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации является составной частью процесса реформирования экономики, формирования правового государства.</p> <p>В текущих условиях важным фактором развития оценочной деятельности является государственное регулирование. Это обусловлено отсутствием достаточных традиций оценки в Российской Федерации, возникающими в связи с этим многочисленными спорными ситуациями между заказчиками, оценщиками, а также третьими лицами, права которых затрагиваются в связи с использованием отчетов об оценке.</p> <p>Регулирование оценочной деятельности - система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно.</p> <p>Оценка собственности, принадлежащей федеральным или муниципальным государственным структурам, является необходимой в силу закона при любых сделках. Законом определен единый порядок установления цены на это имущество - оценка собственности может быть установлена исключительно через процедуру оценочной экспертизы,</p>	<p>-</p>

	<p>проведенной независимым оценщиком. Это требование содержится в законе от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в Статье 8, где сказано: проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду; ·при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога; ·при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям; ·при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям; ·при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе: ·при национализации имущества; ·при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки; ·при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества; ·при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд; ·при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы. <p>Регулирование развивается в рамках следующих процедур:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Определение методических требований к процедурам оценки, которые традиционно формулируются в стандартах оценки. . Определение требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью. Данные требования формулируются в кодексах профессиональной 	
--	--	--

	<p>этики.</p> <p>. Определение требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика, которые отражаются в уровне профессиональных званий.</p> <p>Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (далее - уполномоченные федеральные органы).</p> <p>Основными инструментами регулирования деятельности по оценке являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·система Стандартов; ·система сертификации качества услуг; ·унификация учебных программ по подготовке оценщиков; ·создание условий для развития и становления саморегулируемых профессиональных объединений оценщиков; ·организация процесса включения процедур и методов профессиональной оценки в общее законодательство; ·контроль за исполнением законодательства в области оценки. <p>Необходимым базовым условием для создания эффективно функционирующего рынка услуг по оценке является разграничение соответствующих функций между ведомствами всех уровней государственного управления и четкая организация их исполнения.</p> <p>Раскроем основные (сущностные) черты данного процесса. Итак:</p> <p>. Оценка стоимости бизнеса (предприятия) - это процесс, то есть для получения результата эксперт-оценщик должен проделать ряд операций, очередность и содержание которых зависят от цели оценки, характеристик объекта и выбранных методов.</p> <p>. Можно выделить общие для всех случаев этапы оценки, например, определение цели оценки, выбор вида стоимости, подлежащего расчету; сбор и обработка необходимой информации; обоснование методов оценки стоимости; расчет величины стоимости объекта, внесение поправок; выведение итоговой величины, проверка и согласование полученных результатов.</p> <p>Ни один из этапов нельзя пропустить или "переставить" на другое место. Такие вольности приведут к искажению конечного результата. Отсюда вытекает сущностная характеристика оценки, а именно то, что этот процесс упорядоченный, то есть все действия совершаются в определенной последовательности.</p> <p>. Оценка стоимости - процесс целенаправленный. Эксперт-оценщик в своей деятельности всегда руководствуется конкретной целью.</p>	
--	---	--

Естественно, что он должен рассчитать величину стоимости объекта. Но вот какую стоимость определить, зависит как раз от цели оценки, а также от характеристик оцениваемого объекта. Например, если расчет стоимости бизнеса производится с целью заключения сделки купли-продажи, то рассчитывается рыночная стоимость, если же целью оценки является определение стоимости бизнеса в случае его ликвидации, то рассчитывается ликвидационная стоимость.

. Оценщик всегда определяет величину стоимости как количество денежных единиц, следовательно, все стоимостные характеристики должны быть выражены количественно, независимо от того, насколько просто они поддаются точному измерению и денежному выражению.

. Рыночный характер оценки. Это означает, что оценщик не ограничивается учетом лишь одних затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта, его техническими характеристиками, местоположением, генерируемым им доходом, составом и структурой активов и обязательств и т.п. оцениваемого объекта.

Он обязательно учитывает совокупность рыночных факторов: рыночную конъюнктуру, уровень и модель конкуренции, рыночное реноме оцениваемого бизнеса, его макро- и микроэкономическую среду обитания, риски, сопряженные с получением дохода от объекта оценки, среднерыночный уровень доходности, цены на аналогичные объекты, текущую ситуацию в отрасли и в экономике в целом.

Субъектами оценочной деятельности являются физические и юридические лица, а также органы государственной власти и саморегулируемые организации оценщиков, т.е. все те, кто заказывает оценку, проводит ее, регулирует и контролирует, а также является потребителем оценочных услуг.

К субъектам оценочной деятельности можно отнести:

. Органы исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

. Оценщиков, являющихся индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами.

. Профессиональные объединения оценщиков.

. Заказчиков оценщиков - юридических и физических лиц, по инициативе которых на основании заключенного между ними и оценщиком в письменной форме договора проводится оценка того или иного объекта.

. Потребителей оценочных услуг - юридических или физических лиц, а так же органов исполнительной власти, использующих информацию, содержащуюся в отчете об оценке.

В соответствии с Законом к объектам оценки относятся:

. Отдельные материальные объекты (вещи).

	<p>. Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в т.ч. предприятия).</p> <p>. Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.</p> <p>. Права требования, обязательства (долги).</p> <p>. Работа, услуги, информация.</p> <p>. Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</p> <p>Одним из ключевых моментов является определение роли законодательной, исполнительной и судебной власти при регулировании оценки в РФ.</p> <p>Государство на рынке, в том числе и на рынке услуг по оценке, выступает в двух ипостасях: как институт, устанавливающий "правила игры", и, с другой стороны, как один из участников рынка. Поэтому необходимо четко разделить две различных по сути сферы деятельности государства:</p> <ul style="list-style-type: none"> · формирование правовой и административной системы регулирования деятельности по оценке; · деятельность государства как оценщика. <p>Государственная политика в области оценочной деятельности определяет основные требования к оценщикам и оценочной деятельности, устанавливает правовые основы деятельности негосударственных организаций.</p> <p>Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. В дальнейшем функцию по разработке федеральных стандартов оценки в соответствии со ст. 24.10 Федерального закона "Об оценочной деятельности" будет осуществлять Национальный совет по оценочной деятельности.</p> <p>Национальным советом является некоммерческая организация, созданная саморегулируемыми организациями оценщиков, зарегистрированная уполномоченным федеральным органом, членами которой являются более чем пятьдесят процентов саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющих более чем пятьдесят процентов всех оценщиков.</p> <p>Национальный совет по оценочной деятельности участвует в разработке государственной политики в сфере оценочной деятельности, разрабатывает федеральные стандарты оценки, рассматривает проекты нормативных правовых актов и дает рекомендации по их утверждению уполномоченным федеральным органом, разрабатывает кодекс этики оценщиков и т.д.</p> <p>Контроль осуществляется посредством создания</p>	
--	---	--

	<p>саморегулируемой организации. Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.</p> <p>Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок.</p> <p>Предметом плановой проверки является соблюдение членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Плановая проверка проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год.</p>	
<p>1.3. Основные принципы и процесс оценки</p>	<p>В мировой практике участники рынка недвижимости выработали унифицированный набор фундаментальных оценочных правил или принципов, которые объединяются в следующие четыре группы (рис. 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> принципы пользователя недвижимого имущества; <input type="checkbox"/> принципы внешней рыночной среды; <input type="checkbox"/> принципы, связанные с объектом недвижимости; <input type="checkbox"/> принцип лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ). <div data-bbox="544 1218 1211 1718" data-label="Diagram"> <pre> graph TD A["Принципы пользователя недвижимого имущества: • полезность; • замещение; • ожидание"] B["Принципы внешней рыночной среды: • соответствие; • зависимость; • спрос и предложение; • конкуренция; • изменение"] C["Принципы, связанные с объектом недвижимости: • остаточная продуктивность; • вклад; • убывающая и возрастающая отдача; • сбалансированность (пропорциональность); • оптимальный размер; • экономическое разделение и соединение имущественных прав"] D["Принцип лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ)"] A --> D B --> D C --> D C <--> B </pre> </div> <p>Рис. 1. Принципы оценки недвижимости</p> <p>Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Процесс оценки обычно включает несколько этапов:</p> <p>Постановка задачи</p> <p>На этапе постановки задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> • идентифицируется и подробно описывается оцениваемый объект 	<p>лекция с текущим контролем (0,5 часа)</p>

- устанавливается цель оценки;
- устанавливается вид оценочной стоимости (рыночная, инвестиционная либо иная), подлежащей определению в ходе оценки;
- устанавливается дата оценки.

Идентифицируя оцениваемый объект, следует прежде всего определить и письменно зафиксировать его местоположение, статус и физический состав.

Цель оценки – возможность использования заключения об оценочной стоимости. Она во многом предопределяет вид оценочной стоимости, которая должна быть определена, характер используемых данных, принципы, суждения и подходы, которыми руководствуется оценщик. Поэтому однозначное определение и фиксация цели оценки проводятся именно на этапе постановки задачи.

Вид оценочной стоимости, фиксируемый при постановке задачи, должен соответствовать цели оценки и определяться в соответствии с законодательными стандартами и общепринятыми правилами оценочной деятельности. Так, например, для налогообложения недвижимости, принадлежащей физическим лицам, определяется инвентаризационная стоимость; для принятия решения о совершении сделки, к которой замечен интерес, – рыночная стоимость имущества.

Составление плана работ

На этом этапе определяются:

- график работ по оценке;
- источники и способы сбора информации;
- затраты на сбор и обработку информации;
- оценочная методология, соответствующая цели оценки и избранному виду оценочной стоимости;
- вознаграждение оценщика.

Информация, необходимая для проведения оценки, может быть получена из периодических изданий и другой литературы, посвященной рынкам недвижимости, в специализированных базах данных, в государственных и муниципальных органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость, в риэлтерских и строительных фирмах, у других оценщиков. Большинство профессиональных оценщиков обладают собственными базами данных. Для получения информации могут потребоваться соответствующие специалисты, командировки в другие регионы, маркетинговые, социологические и другие исследования.

Затраты на сбор и обработку информации могут включать:

- расходы на доступ к платным базам данных и иным источникам информации;
- оплату услуг специалистов, привлекаемых к оценке (в зависимости от обстоятельств оценщик может воспользоваться услугами юристов, бухгалтеров, строителей, архитекторов и других специалистов);
- командировочные расходы;
- оплату маркетинговых, социологических и других исследований;
- расходы на изготовление материалов к отчету об оценке (карты, схемы, чертежи, таблицы, фотоматериалы и

т.д.).

Вознаграждение оценщика устанавливается исходя из всех запланированных затрат с учетом сложности задачи и объема работ.

Сбор и обработка данных

На этом этапе оценщик собирает данные, касающиеся не только самого оцениваемого объекта, но и его ближайших окрестностей, а также района, поселения (поселка, города) и региона его местоположения. В зависимости от природы оцениваемого объекта может потребоваться информация об аналогичных объектах в других регионах или даже других странах.

Оценщику могут потребоваться данные о продажных ценах аналогичных объектов, о расценках на строительные работы, другие экономические данные, информация об окружающей природной среде (климат, экология, геология и т.д.), данные о социальных (демографических, религиозных, культурных и др.), правовых, политических и других факторах, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

Особое внимание следует уделить проверке полноты и достоверности собранной информации. Данные, в которых имеются неустраняемые сомнения в полноте или достоверности, должны быть отброшены.

Собранные данные должны быть обработаны и подготовлены для дальнейшего использования в оценочном процессе. Может потребоваться внесение обоснованных корректировок, уточняющих и дополняющих данные.

Оценка стоимости земельного участка

Если земельный участок входит в состав оцениваемого объекта, оценка его стоимости проводится, как правило, отдельно от оценки стоимости расположенных на нем зданий и сооружений.

Применение трех общепринятых подходов к оценке недвижимости

Сравнительный подход основан на сопоставлении оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных ему по своим свойствам) объектов относительно недавно проданных на рынке.

В затратном подходе оценочная стоимость определяется исходя из затрат на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта с учетом износа – снижения стоимости в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.

Основа доходного подхода – представление о стоимости как текущем эквиваленте всех ожидаемых чистых доходов, которые оцениваемый объект при разумном использовании может принести своему собственнику в будущем. При этом учитываются не только размеры доходов, но и время их поступления, а также уровень риска, связанного с их получением.

Согласование

На этапе согласования проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается

	<p>оценка;</p> <ul style="list-style-type: none"> • проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки; • проверка правильности всех математических расчетов; • синтез оценочных стоимостей, полученных с использованием трех общепринятых подходов к оценке, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта. <p style="text-align: center;">Составление отчета об оценке</p> <p>Отчет об оценке – итоговый документ, представляемый оценщиком клиенту и содержащий заключение об оценочной стоимости недвижимости (в том объеме, в каком это предусмотрено договоренностью между клиентом и оценщиком) и любую другую информацию, имеющую отношение к оценке. В зависимости от потребностей клиента в отчет об оценке может быть включена более или менее детализированная информация об использованных данных, могут быть описаны допущения, принципы, подходы и суждения, которыми руководствовался оценщик.</p>	
<p>2. Подходы и методы оценки недвижимости</p>		
<p>2.1. Затратный подход к оценке недвижимости</p>	<p>К основным характеристикам затратного подхода относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> • оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки); • учет износа (обесценивания) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов; • принцип «замещения». <p>Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.</p> <p>Основные этапы применения затратного подхода:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания; 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора); 3) расчет выявленных видов износа; 4) оценка рыночной стоимости земельного участка; 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка. <p>Применение затратного подхода предпочтительно, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты. В этом случае стоимость строительства таких объектов (с учетом прибыли инвестора), как правило, более близка к рыночной стоимости. 2. Когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. 	<p>лекция с текущим контролем (0,5 часа)</p>

	<p>3. Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства.</p> <p>4. Для оценки объектов незавершенного строительства.</p> <p>5. Для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок).</p> <p>6. Для оценки в целях страхования.</p> <p>7. Для переоценки основных фондов предприятий.</p> <p>8. Если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.</p> <p>Методы расчета восстановительной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • метод сравнительной единицы; • метод разбивки по компонентам; • метод количественного обследования. <p>Расчет совокупного износа зданий.</p> <p>Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).</p> <p>В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.</p> <p>Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустраиваемый.</p> <p>Методы расчета физического износа зданий следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нормативный (для жилых зданий); • стоимостный; • метод срока жизни. <p>Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.</p> <p>Причины функционального износа:</p> <ul style="list-style-type: none"> • недостатки, требующие добавления элементов; • недостатки, требующие замены или модернизации элементов; • сверхулучшения. <p>Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраиваемым из-за неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.</p> <p>Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • капитализация потерь в арендной плате; • сравнительные продажи (парные продажи); • срок экономической жизни. <p>Для определения стоимости земельных участков следует использовать Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков.</p>	
2.2. Сравнительный	Сравнительный подход к оценке недвижимости	-

<p>подход к оценке недвижимости</p>	<p>базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.</p> <p>Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным. Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Единицы сравнения. Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при сравнении проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например цена за 1 м²), либо экономическая.</p> <p>На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.</p> <p>Единицы сравнения земли:</p> <ul style="list-style-type: none"> • цена за 1 га; • цена за 1 сотку; • цена за 1 м². <p>Единицы сравнения застроенных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> • цена за 1 м² общей площади; • цена за 1 фронтальный метр; • цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; • цена за 1 м³. <p>В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.</p> <p>Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.</p> <p>1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.</p> <p>2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.</p> <p>3-й этап. В выделенные различия ценообразующих характеристик сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.</p> <p>4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.</p>	
-------------------------------------	---	--

	<p>На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбивка рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.</p> <p>Сходные объекты по</p> <ul style="list-style-type: none"> • назначению использования; • качеству; • передаваемым правам; • местоположению; • физическим характеристикам. <p>Сходные субъекты по</p> <ul style="list-style-type: none"> • платежеспособности; • возможностям финансирования; • инвестиционной мотивации. <p>Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сроке окупаемости; • независимости субъектов сделки; • инвестиционной мотивации. <p>Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) права собственности на недвижимость; 2) условия финансирования; 3) условия и время продажи; 4) местоположение; 5) физические характеристики. <p>Расчет и внесение поправок. Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> • методы, основанные на анализе парных продаж; • экспертные методы расчета и внесения поправок; • статистические методы. 	
<p>2.3. Доходный подход к оценке недвижимости</p>	<p>В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • прямая капитализация доходов; • дисконтированные денежные потоки. <p>В основе данных методов лежит предположение, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.</p> <p>При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.</p> <p>Метод капитализации дохода</p> <p>Метод капитализации доходов используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;</p> <p>потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости</p>	<p>лекция с текущим контролем (0,5 часа)</p>

земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V – стоимость оцениваемого объекта;
 NOI – чистый операционный доход (ЧОД);
 R – коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Существует несколько **методов определения коэффициента капитализации:**

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков.

Применяется метод ДДП, когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих,

имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости, потоки доходов и расходов носят сезонный характер, оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект, объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы следующие данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода, который зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов.

2. Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию.

3. Определение ставки дисконтирования.

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- 1) метод кумулятивного построения;
- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;

	<p>4) метод мониторинга.</p> <p>Основное преимущество доходного подхода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.</p> <p>Основным недостатком метода является то, что он в отличие от двух других методов оценки основан на прогнозных данных и может быть применен только к приносящим доход объектам недвижимости.</p>	
--	---	--

4.3. Лабораторные работы

Учебным планом не предусмотрено.

4.4. Практические занятия

<i>№ п/п</i>	<i>Номер раздела дисциплины</i>	<i>Наименование тем практических занятий</i>	<i>Объем (час.)</i>	<i>Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)</i>
1	2.	Оценка рыночной стоимости затратным подходом.	4	образовательный квест (2 часа)
2	2.	Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.	2	образовательный квест (1 час)
3	2.	Оценка рыночной стоимости доходным подходом.	4	образовательный квест (1 час)
ИТОГО			10	4

4.5. Контрольные мероприятия: курсовой проект

Цель: определить рыночную стоимость объекта недвижимости по трем подходам: затратным, доходным и сравнительным; произвести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Структура: проект должен содержать: титульный лист, задание на курсовой проект, введение, сведения об объекте и его описание, анализ местоположения и среды местоположения объекта, анализ наилучшего эффективного использования объекта, оценка объекта по трем подходам, согласование результатов, основные факты и выводы, список использованных источников, приложения.

Основная тематика: оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

Рекомендуемый объем: курсовой проект выполняется в виде пояснительной записки объемом 30-35 страниц формата А4.

Выдача задания, прием и защита КП проводится в соответствии с календарным учебным планом.

Оценка	Критерии оценки курсового проекта
отлично	Ставится обучающемуся, который в срок, в полном объеме и на высоком уровне выполнил КП; обучающийся умеет применять теоретические знания основной и дополнительной литературы; тема, заявленная в работе раскрыта полностью; все выводы подтверждены материалами исследования и расчетами; отчет подготовлен в соответствии с предъявляемыми требованиями; при защите обучающийся успешно отвечает более чем на 80% заданных вопросов; даются ссылки на источники информации, способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, способен анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.
хорошо	в КП допущены незначительные ошибки; обучающийся был менее самостоятелен и инициативен; тема работы раскрыта, но выводы носят поверхностный характер; при защите студент успешно отвечает более чем на 60% заданных вопросов, демонстрируя при ответе знание основной литературы по курсу.
удовлетворительно	Обучающийся на защите показывает знания только основного материала, испытывает затруднения при объяснении специальных терминов и ответе на вопросы; обучающийся допускал просчеты и ошибки в работе; не полностью раскрыл заявленную тему, делал поверхностные выводы, слабо продемонстрировал аналитические способности и навыки работы с теоретическими источниками; при защите студент успешно отвечает более чем на 50% заданных вопросов, демонстрируя при ответе знание основной литературы по курсу при наводящих вопросах.
неудовлетворительно	Допущены существенные недостатки в оформлении КП: опущен или не написан какой-либо раздел, или имеются отступления от плана написания КП; использовано менее трех литературных источников; не раскрыта тема; изложение материала поверхностно, отсутствуют выводы; общая безграмотность текста, неумение пользоваться профессиональной терминологией, отсутствие ссылок на источники, не способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, не способен анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.

5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

<i>№, наименование разделов дисциплины</i>	<i>Компетенции</i>	<i>Компетенции</i>			<i>Σ комп.</i>	<i>тср, час</i>	<i>Вид учебных занятий</i>	<i>Оценка результатов</i>
		<i>ОК-3</i>	<i>ПК-22</i>	<i>ПК-25*</i>				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	33	+	+	+	3	16,5	Лк, СРС	КП, экзамен
2. Подходы и методы оценки недвижимости	66	+	+	+	3	22	Лк, ПЗ, СРС	КП, экзамен
<i>всего часов</i>	99	38,5	38,5	38,5	3	33	–	–

6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Дудина, И. В. Шесть функций сложного процента : методические указания по самостоятельной работе / И. В. Дудина, Е. А. Видищева. - Братск : БрГУ, 2014. - 37 с. Рекомендации для самостоятельной работы – стр. 4-37.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

№	<i>Наименование издания</i>	<i>Вид занятия (Лк, ПЗ, КП, СР)</i>	<i>Количество экземпляров в библиотеке, шт.</i>	<i>Обеспеченность, экз./чел.</i>
1	2	3	4	5
Основная литература				
1.	Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147	Лк, ПЗ, КП СР	ЭР	1
2.	Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / А. Н. Асаул [и др.]. - Санкт-Петербург : ИПЭВ, 2012. - 472 с. http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асаул%20А.Н.%20Оценка%20объектов%20недвижимост.и.Учебник.2012.pdf	Лк, ПЗ, КП, СР	ЭР	1
Дополнительная литература				
3.	Дудина, И. В. Шесть функций сложного процента : методические указания по самостоятельной работе / И. В. Дудина, Е. А. Видищева. - Братск : БрГУ, 2014. - 37с.	Лк, ПЗ, СР	49	1
4.	Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие / А.В. Пылаева; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». - Нижний Новгород : ННГАСУ, 2014. - 141 с. : табл., граф., схемы - Библиогр. в кн. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427484	Лк, ПЗ, КП, СР	ЭР	1
5.	Саталкина, Н.И. Оценка недвижимости: практический курс: учебное пособие / Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова ; учред. Министерство образования и науки Российской Федерации; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Тамбовский государственный технический университет». - Тамбов : Издательство ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. - 80 с. : табл. - Библиогр.: с. 72 - ISBN 978-5-8265-1299-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=277997	Лк, ПЗ, КП, СР	ЭР	1

6.	Найденев, Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости : учебное пособие / Л.И. Найденев ; Институт экономики, управления и права (г. Казань). - Казань : Познание, 2009. - 208 с. : табл., схем. - ISBN 978-5-8399-0323-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=257492	Лк, ПЗ, КП, СР	ЭР	1
7.	Оценка недвижимости : учебник для вузов / Под ред. А. Г. Грязновой. - Москва : Финансы и статистика, 2007. - 496 с.	Лк, ПЗ, КП, СР	30	1

8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Электронный каталог библиотеки БрГУ
http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r_15/cgiirbis_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=.
2. Электронная библиотека БрГУ
<http://ecat.brstu.ru/catalog> .
3. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online»
<http://biblioclub.ru> .
4. Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань»
<http://e.lanbook.com> .
5. Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"
<http://window.edu.ru> .
6. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru> .
7. Университетская информационная система РОССИЯ (УИС РОССИЯ)
<https://uisrussia.msu.ru/> .
8. Национальная электронная библиотека НЭБ
<http://xn--90ax2c.xn--p1ai/how-to-search/> .

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Для освоения обучающимися дисциплины и достижения запланированных результатов обучения, учебным планом предусмотрены практические занятия, самостоятельная работа, подготовка и защита курсового проекта.

В условиях рейтинговой системы контроля результаты текущего оценивания студента используются как показатель его текущего рейтинга.

Текущий контроль успеваемости осуществляется в течение семестра, в ходе повседневной учебной работы. Данный вид контроля стимулирует у обучающихся стремление к систематической самостоятельной работе по изучению дисциплины. Внутренняя установка обучающегося на самостоятельную работу делает его учебную деятельность целеустремленным, активным и творческим процессом, насыщенным личностным смыслом обязательных достижений. Обучающийся, пользуясь рабочей программой, основной и дополнительной литературой, сам организует процесс познания. В этой ситуации преподаватель лишь опосредованно управляет его деятельностью.

Самостоятельная работа способствует сознательному усвоению, углублению и расширению теоретических знаний; формируются необходимые профессиональные умения и навыки и совершенствуются имеющиеся; происходит более глубокое осмысление методов научного познания конкретной науки, овладение необходимыми умениями творческого познания.

Основными формами такой работы являются:

- конспектирование лекций и прочитанного источника;
- проработка материалов прослушанной лекции;
- самостоятельное изучение программных вопросов, указанных преподавателем на лекциях и выполнение домашних заданий;
- формулирование тезисов;
- обзор и обобщение литературы по интересующему вопросу;
- подготовка к практическим занятиям, зачету;
- подготовка и защита курсового проекта.

9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ

Практическое занятие №1 – Оценка рыночной стоимости затратным подходом.

Задание:

Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

- площадь дома – 110 квадратных метров;
- затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;
- площадь гаража – 50 квадратных метров;
- затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;
- стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;
- устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;
- неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;
- устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;
- рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

Порядок выполнения:

Стоимость дома = $(110 \times 250) - 3500 - 2000 - 1500 = 20500$ (дол.)

Стоимость гаража = $50 \times 80 = 4000$ (дол.)

Стоимость единого объекта = $20500 + 4000 + 2500 + 6000 = 33000$ (дол.)

Форма отчетности: решение задачи в ученической тетради.

Задания для самостоятельной работы:

Задача 1. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Задача 2. Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв. м, стоимость замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 у.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%.

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию:

Проработка лекционного материала, специальной литературы, Интернет-сайтов.

Основная литература:

№ 1,2 согласно раздела 7

Дополнительная литература:

№ 4,5,6,7 согласно раздела 7

Контрольные вопросы для самопроверки:

1. В чем экономическое содержание затратного подхода к оценке стоимости недвижимости?
2. Какие существуют методы расчета полной стоимости замещения (полной стоимости воспроизводства)?
3. В чем заключается функциональный износ здания?
4. В чем заключается физический износ здания? Приведите примеры.
5. В чем заключается функциональный износ здания? Приведите примеры.
6. Какие существуют методы определения износа зданий и строений, в чем их суть?

Практическое занятие №2 – Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.

Задача 1.

Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

Порядок выполнения:

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят:
 $+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000$ руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить: $1,05 \cdot 0,93 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 1,10 = 1,0106$. Следовательно, общая корректировка составит +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

Задача 2.

Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Порядок выполнения:

Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. ($+ 1\ 000\ 000 \cdot 0,25 = 250\ 000$).

Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.

Корректировка на площадь - 400 000 руб. ($- 8\ 000 \cdot 50 = - 400\ 000$).

Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.

Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.

Форма отчетности: решение задач в ученической тетради.

Задания для самостоятельной работы:

Задача 1. По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 4% год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2005) площадью 95 кв.м.

Аналог 1 : Скорр. цена 550 долл за 1 кв.м., время продажи – апрель 2004

Аналог 2 : Скорр.цена 560 долл за 1 кв.м., время продажи – октябрь 2004

Аналог 3 : Скорр.цена 570 долл за 1 кв.м., время продажи – апрель 2005.

Задача 2. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки корректировки внесены, кроме поправки на состояние объектов недвижимости. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (состояние удовлетворительное) площадью 205 кв.м.

Аналог 1 : скор. цена 450 долл за 1 кв.м., состояние удовлетворительное

Аналог 2 : скор. цена 520 долл за 1 кв.м., состояние хорошее

Аналог 3 : скор.цена 460 долл за 1 кв.м., состояние удовлетворительное

Выявлены парные продажи: два идентичных объекта недвижимости, хорошее состояние – цена 670 долл/кв.м., удовлетворительное – цена 580 долл/кв.м.

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию
Проработка лекционного материала, специальной литературы, Интернет-сайтов.

Основная литература:

№ 1,2 согласно раздела 7

Дополнительная литература:

№ 5,6,7 согласно раздела 7

Контрольные вопросы для самопроверки:

1. Каков алгоритм метода сравнения продаж?
2. В чем экономическое содержание сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости?
3. Какие единицы сравнения используют в методе сравнения продаж? Как это используется в оценке недвижимости?
4. Какие методы включает сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости?
5. Какие элементы сравнения используются в методе сравнения продаж?

Практическое занятие №3 – Оценка рыночной стоимости доходным подходом.

Задача 1.

Требуется оценить чистый операционный доход собственника при наличии следующих исходных данных: общая площадь здания 552 м²; площадь, занятая собственником, 50 м²; арендная площадь 427 м²; из этой площади 277 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 195 д.е. за 1 м²; рыночная арендная ставка 215 д.е. за 1 м²; платежи по договору страхования 1850 д.е.; доля в ДВД расходов на управление 5%; коммунальные платежи 8400 д.е.; расходы на уборку помещений 4200 д.е.; затраты на техническое обслуживание 2300 д.е.; стоимость очередного ремонта оборудования, который состоится через 5 лет, 9000 д.е.; депозитная ставка надежного банка 12%; норма потерь от недозагрузки 21%; норма потерь от неплатежей 7%; налоговые платежи 2800 д.е. Объект приобретен с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму 190 000 д.е. под 12% годовых на 10 лет. Затраты на расторжение договора аренды 34 000 д.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

Порядок выполнения:

1. Оценка ПВД.

В соответствии с условием задачи существует два источника потенциального дохода: рыночные платежи и контрактные. Контрактная арендная ставка, равная 195 д.е. за 1 м², на 20 д.е. меньше рыночной арендной ставки. Для того чтобы сделать вывод о целесообразности учета существующего договора аренды, необходимо сопоставить выгоды от расторжения договора с затратами на его расторжение. Выгоды ΔV_p от расторжения договора определим как текущую стоимость разности платежей по рыночной и контрактной арендным ставкам в течение срока аренды:

$$\Delta V_p = a(10\text{лет}, 15\%) \times 20 \times 277 \times (1 - 0,07) = 25\,857 \text{ д.е.}$$

Так как выгоды от расторжения меньше затрат на расторжение (34 000 д.е.), существующий договор аренды необходимо учесть при оценке ПВД.

$$\text{ПВД}_1 (\text{контрактный}) = 277 \times 195 = 54\,015 \text{ д.е.}$$

$$\text{ПВД}_2 (\text{рыночный}) = (427 - 277) \times 215 = 32\,250 \text{ д.е.}$$

2. Оценка потерь от недозагрузки и потерь от неплатежей.

Базой для оценки потерь от недозагрузки Пндз является рыночный ПВД. Отсюда $\text{Пндз} = \text{ПВД}_2 \times \text{Кндз} = 32\,250 \times 0,21 = 6773,5 \text{ д.е.}$

Базой для оценки потерь от неплатежей Пнпл является сумма $\text{ПВД}_1 + \text{ПВД}_2 - \text{Пндз}$. Следовательно,

$$\text{Пнпл} = (\text{ПВД}_1 + \text{ПВД}_2 - \text{Пндз}) \times \text{Кнпл} = (54\,015 + 32\,250 - 6773,5) \times 0,07 = 5564,4 \text{ д.е.}$$

3. Оценка ДВД:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД}_1 + \text{ПВД}_2 - \text{Пндз} - \text{Пнпл} = 54\,015 + 32\,250 - 6773,5 - 5564,4 = 73\,927,1 \text{ д.е.}$$

4. Оценка операционных расходов.

Операционные расходы (ОР) включают платежи по следующим обозначенным в условии задачи статьям: платежи по договору страхования; коммунальные платежи; расходы на уборку помещений; затраты на техническое обслуживание; налоговые платежи; расходы на управление; ремонт оборудования (расходы капитального характера). В соответствии с условиями задачи расходы по всем статьям, за исключением двух последних, даны в явном виде. Выполним оценку расходов на управление и ремонт оборудования:

$$\text{расходы на управление} = \text{ДВД} \times 5\% = 73\,927,1 \times 5\% = 3696,4 \text{ д.е.},$$

$$\text{расходы на ремонт} = 9000 \times \text{SFF}(12\%; 5 \text{ лет}) = 1416,7 \text{ д.е.}$$

$$\text{В целом } \text{ОР} = 1850 + 8400 + 4200 + 2300 + 3696,4 + 1416,7 + 2800 = 24\,663,1 \text{ (д.е.)}$$

5. Оценка чистого операционного дохода (ЧОД) на связанные инвестиции (собственные и заемные).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} = 73927,1 - 24663,1 = 49264 \text{ (д.е.)}$$

6. Оценка чистого операционного дохода собственника (ЧОДе):

$$\text{ЧОДе} = \text{ЧОД} - \text{ЧОДм}$$

Здесь ЧОДм — чистый операционный доход кредитора или расходы собственника по обслуживанию долга — определяется суммой V_m , сроком кредита nm и ставкой ссудного процента Y_m кредитного договора и рассчитывается по формуле $\text{ЧОДм} = V_m \times [Y_m + \text{SFF}(nm, Y_m)] = 190\,000 \times [0,12 + \text{SFF}(10 \text{ лет}; 12\%)] = 33\,627 \text{ (д.е.)}$. Отсюда искомое значение чистого операционного дохода собственника будет равно: $\text{ЧОДе} = 49\,264 - 33\,627 = 15\,637 \text{ (д.е.)}$.

Задача 2.

Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость — 2,5%, премия за низкую ликвидность — 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент — 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

Порядок выполнения:

$$V = \text{ЧОД} / R,$$

где V - стоимость объекта,
ЧОД - чистый операционный доход,
 R - ставка капитализации

$$\text{ЧОД} = 1\,500\,000 \text{ рублей в год}$$

Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат по формуле:

$$R = r_e + \text{dep} * r_1,$$

где r_e - ставка доходности на собственный капитал,
 dep - норма снижения стоимости недвижимости через n лет,
 r_1 - норма возврата капитала

Из условия задачи $\text{dep} = 20\%$,

Определим норму возврата капитала r_1 по методу Ринга: $r_1 = 1/20 \text{ лет} = 0,05$

Определим ставку доходности капитала r_e

$$r_e = r_f + r_1 + r_2 + r_3,$$

где r_f - безрисковая ставка дохода,
 r_1 - премия за риск вложения в недвижимость,
 r_2 - премия за низкую ликвидность,
 r_3 - премия за инвестиционный менеджмент

$$r_e = 7\% + 2,5\% + 1,2\% + 1\% = 11,7\%$$

$$R = 0,117 + 0,2 * 0,05 = 0,127$$

$$V = 1\,500\,000 / 0,127 = 11\,811\,024 \text{ рублей}$$

Задача 3.

Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года: 1 год — 12000

д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 60000 д.е.
Ставка дисконтирования 12%

Порядок выполнения:

Стоимость недвижимости = Текущая стоимость доходов + Текущая остаточная стоимость

Так как возникают неодинаковые денежные потоки, то текущую стоимость денежных потоков для каждого года в отдельности определим по формуле:

$$PV = FV * 1/(1+i)^n$$

где: PV – текущая стоимость денежного потока

FV – будущая стоимость денежного потока

R - ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$PV \text{ 1 года} = 12000 * 1/(1+0,12)^1 = 12000*0,8929 = 10714$$

$$PV \text{ 2 года} = 22000 * 1/(1+0,12)^2 = 22000*0,7972 = 17538$$

$$PV \text{ 3 года} = 28000 * 1/(1+0,12)^3 = 28000*0,7118 = 19930$$

$$\text{Итого текущая стоимость денежных потоков} = 10714+17538+19930 = 48182$$

Текущая остаточная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PV = FV * 1/(1+i)^n = 60000 * 1/(1+0,12)^3 = 60000 * 0,7118 = 42708$$

где: PV – текущая остаточная стоимость

FV – расчетная остаточная стоимость

R - ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$\text{Стоимость недвижимости} = 48182+42708 = 90890$$

Ответ: стоимость складской недвижимости составила 90890 у.е.

Форма отчетности: решение задач в ученической тетради.

Задания для самостоятельной работы:

Задача 1. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем ожидается увеличение стоимости объекта, прирост цены по истечении 20 лет составит 40%. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Инвуда.

Задача 2. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, что ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных ресурсов не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около трех месяцев. Срок предполагаемого возврата капитала 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования.

Задача 3. Рассчитать коэффициент капитализации. Срок жизни здания 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1950 г., дата оценки октябрь 2010 г. Возврат инвестиций по методу Хоскольда. Требуемая ставка дохода – 12%, в том числе ставка дохода – 6%.

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

Проработка лекционного материала, специальной литературы, Интернет-сайтов.

Основная литература:

№ 1,2 согласно раздела 7

Дополнительная литература:

№ 3,5,6,7 согласно раздела 7

Контрольные вопросы для самопроверки:

1. В чем экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости недвижимости?
2. Каким образом определяют ставку капитализации методом рыночной экстракции (выжимки)? Как часто возможно применять данный метод в оценочной практике, для каких объектов?
3. Какие существуют методы расчета ставки дисконтирования в оценке недвижимости?
4. Почему не любой объект недвижимости на практике оценивают в рамках доходного подхода методом капитализации?
5. Почему на практике оценщики используют чаще метод Хоскальда для расчета нормы возврата капитала?
6. Какие существуют методы расчета ставки капитализации в оценке недвижимости? В чем их суть?
7. Какие методы включает доходный подход к оценке стоимости недвижимости? В чем их суть?
8. Какие существуют методы для оценки нормы возврата капитала в составе ставки капитализации? В чем их суть?
9. Какие риски и почему учитываются при определении ставки дисконтирования методом кумулятивного построения?

9.2. Методические указания по выполнению курсового проекта

Курсовой проект (КП) – это самостоятельное исследование студента. Выполняя КП студент совершенствует знания и умения, полученные в процессе изучения дисциплины, а именно: определять цель, выделять задачи, формулировать проблемы и находить способы их решения. Работая над КП студент получает умения и навыки, которые будут полезными в будущем – при выполнении более сложных задач (дипломная работа, диссертация, научное исследование).

Целью написания КП является:

- систематизация, закрепление и расширение теоретических знаний и практических умений студента;
- приобретение опыта работы с литературой и другими источниками информации, умение обобщать и анализировать научную информацию, вырабатывать собственное отношение к проблеме;
- проведение глубокого анализа результатов собственных исследований и формирование содержательных выводов относительно качества полученных результатов.

Курсовой проект выполняется в два этапа.

Первый этап КП включает следующее:

- определение актуальности и цели работы,
- подбор литературы и источников информации согласно заданной теме,
- сбор данных, необходимых для раскрытия темы,

- систематизацию и структурирование данных,
- оформление результата выполнения первого этапа в текстовом редакторе.

Второй этап КП включает следующее:

- выбор метода обработки информации,
- обоснование и описание избранного метода,
- обработку информации,
- получение результатов,
- интерпретацию результатов,
- формулирование выводов,
- оформление отчета,

Отчет о выполнении КП оформляется в печатном виде. К отчету прилагаются таблицы, чертежи и т.д.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. ОС Windows 7 Professional.
2. Microsoft Imagine Premium.
3. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Security.
4. Microsoft Office 2007 Russian Academic OPEN No Level.
5. Консультант Плюс. Правовая информационная система.

11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

<i>Вид занятия (Лк, ПЗ, КП, СР)</i>	<i>Наименование аудитории</i>	<i>Перечень основного оборудования</i>	<i>№ Лк, ПЗ</i>
Лк	лекционная аудитория (мультимедийный класс)	Маркерная доска Интерактивная доска SMART Board X885ix со встроенным проектором UX 60	-
ПЗ	лекционная аудитория (мультимедийный класс)	Маркерная доска Интерактивная доска SMART Board X885ix со встроенным проектором UX 60	ПЗ № 1-3
КП	ЧЗ1	Оборудование 10-ПК i5-2500/H67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	-
СР	ЧЗ1	Оборудование 10-ПК i5-2500/H67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	-

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)

№ компетенции	Элемент компетенции	Раздел	Тема	ФОС
1	2	3	4	5
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.	1.1 Основные понятия оценки. Цели и виды определяемой стоимости. 1.2 Регулирование оценочной деятельности. 1.3 Основные принципы и процесс оценки.	экзаменационные вопросы 1.1-1.6
ПК-22	способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства			
ПК-25*	способностью оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)			
ОК-3		2. Подходы и методы оценки недвижимости.	2.1 Затратный подход к оценке недвижимости. 2.2 Сравнительный подход к оценке недвижимости. 2.3 Доходный подход к оценке недвижимости.	экзаменационные вопросы 2.1-2.9
ПК-22				
ПК-25*				

2. Экзаменационные вопросы

№ п/п	Компетенции		ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ	№ и наименование раздела
	Код	Определение		
1	2	3	4	5
1.	ОК-3	способность использовать основы экономических	1.1 Закон об оценочной деятельности в РФ. 1.2 Стандарты оценки. 1.3 Регулирование оценочной деятельности. 1.4 Понятие и основные цели оценки	1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной

2.	ПК-22	знаний в различных сферах жизнедеятельности	стоимости недвижимости. Виды деятельности.
		способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	стоимости. 1.5 Основные принципы оценки. 1.6 Этапы процесса оценки. 2.1 Основы ценообразования в строительстве. 2.2 Шесть функций сложного процента. 2.3 Оценка земли. 2.4 Расчет совокупного износа зданий. 2.5 Определение восстановительной стоимости зданий. 2.6 Метод дисконтирования денежных потоков. 2.7 Метод капитализации дохода (прибыли). 2.8 Сравнительный подход: единицы и элементы сравнения, методы оценки. 2.9 Сущность подходов к оценке. Ситуации применения. Необходимая информация. Источники информации.
3.	ПК-25*	способностью оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)	

3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p>Знать ОК-3: - стандарты оценки недвижимости; - основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости;</p> <p>ПК-22: - основные показатели, характеризующие инвестиционную деятельность; - организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности в профессиональной сфере;</p>	отлично	выставляется обучающемуся, глубоко и прочно усвоившему программный, в том числе лекционный, материал, последовательно, четко и самостоятельно (без наводящих вопросов) отвечающему на вопрос билета; обучающийся усвоил взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии, проявил творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала.

<p><i>ПК-25*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - экономические процессы и явления на микро- и макроуровне; - формирование спроса и предложения на рынке недвижимости; <p>Уметь <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей; <p><i>ПК-22:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости; - рассчитывать экономическую эффективность вложения инвестиций в объекты недвижимости; - разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и ЖКХ; <p><i>ПК-25*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов; - анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки; - рассчитывать денежные потоки инвестиционных проектов; <p>Владеть <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - основами экономических знаний в сфере оценки недвижимости; - экономико-математическими методами и моделями оценки стоимости объектов недвижимости; - критериями выбора наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости; <p><i>ПК-22:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - системой привлечения инвестиций в развитие объектов строительства и ЖКХ; <p><i>ПК-25*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - специальной терминологией в 	хорошо	выставляется обучающемуся, твердо знающему программный, в том числе лекционный, материал, грамотно и по существу отвечающему на вопрос билета и не допускающему при этом существенных неточностей (неточностей, которые не могут быть исправлены наводящими вопросами или не имеют важного практического значения); обучающийся показал систематический характер знаний по дисциплине и способен к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.
	удовлетворительно	выставляется обучающемуся, который обнаруживает знание основного материала, но не знает его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, излагает материал с нарушением последовательности, отвечает на практически важные вопросы с помощью или поправками экзаменатора.
	неудовлетворительно	выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного, в том числе лекционного, материала, допускает существенные ошибки в решении практически важных вопросов с точки зрения оценщиков, оценка «неудовлетворительно» выставляется также при незнании одного из основных разделов курса даже в том случае, если ответы на остальные вопросы экзаменационных билетов могут быть оценены положительно.

области оценки недвижимости; - навыками по работе с источниками информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости. -методикой оценки объектов недвижимости.		
---	--	--

4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности

Дисциплина Б1.В.ДВ.12.02 Оценка недвижимости направлена на ознакомление обучающихся с основными подходами и методами оценки недвижимости

Изучение дисциплины Б1.В.ДВ.12.02 Оценка недвижимости предусматривает:

- лекции,
- практические занятия;
- курсовой проект;
- самостоятельная работа;
- экзамен.

В ходе освоения:

- раздела 1 Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности - обучающиеся должны уяснить принципы и процесс оценки, такие понятия, как оценка, рыночная стоимость и другие виды стоимости, информационную и правовую базу оценки;

- раздела 2 Подходы и методы оценки недвижимости - обучающиеся должны уяснить технологию каждого из трех традиционных подходов по оценке и такие понятия, как капитализация, дисконтирование, совокупный износ.

В процессе изучения дисциплины рекомендуется на первом этапе обратить внимание на знания, полученные при изучении таких дисциплин как Основы оценки собственности, Информационные методы оценки недвижимости.

Овладение ключевыми понятиями является неотъемлемой частью освоения данной дисциплины.

При подготовке к зачету рекомендуется особое внимание уделить вопросам к зачету и вопросам для самоконтроля.

Умения и навыки формируются на практических занятиях, где также развиваются мышление и творческие способности обучающихся. Особое значение для достижения прочности знаний имеет закрепление и текущее повторение.

Курсовое проектирование является завершающим этапом изучения курса «Оценка недвижимости», в ходе которого осуществляется обучение применению полученных знаний и умений при решении комплексных задач, связанных с профессиональной деятельностью будущих бакалавров. Самостоятельная разработка курсового проекта подготавливает студента к успешному выполнению дипломного проекта и является важным этапом в формировании конкурентоспособного специалиста.

Выполнение студентом курсового проекта проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний и практических умений по общепрофессиональным и специальным дисциплинам специальности “Экспертиза и управление недвижимостью”;
- углубления теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
- формирования умений применять теоретические знания при решении поставленных вопросов;
- формирования умений использовать справочную, нормативную и правовую документацию;

- развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности.

Анализ результатов курсового проектирования проводится по следующим критериям:

1. Навыки самостоятельной работы с материалами, по их обработке, анализу и структурированию.

2. Умение правильно применять методы исследования.

3. Умение грамотно интерпретировать полученные результаты.

4. Способность осуществлять необходимые расчеты, получать результаты и грамотно излагать их в отчетной документации.

5. Умение выявить проблему, предложить способы ее разрешения, умение делать выводы.

6. Умение оформить итоговый отчет в соответствии со стандартными требованиями.

Пункты с 1 по 6 дают до 50% вклада в итоговую оценку студента.

7. Умение защищать результаты своей работы, грамотное построение речи, использование при выступлении специальных терминов.

8. Способность кратко и наглядно изложить результаты работы.

Пункты 7,8 дают до 35% вклада в итоговую оценку обучающегося.

9. Уровень самостоятельности, творческой активности при выполнении КП.

Пункты 7,8,9 дают также до 50% вклада в итоговую оценку обучающегося.

Самостоятельную работу необходимо начинать с конспекта лекций, просмотра рекомендуемой литературы и выполнения практических занятий. Производить проверку терминов, понятий с помощью справочной литературы с выписыванием основных моментов в тетрадь.

В процессе консультации с преподавателем обучающийся должен обозначить вопросы, термины, материалы, которые вызывают у него трудности.

Работа с литературой является важнейшим элементом в получении знаний по дисциплине. Прежде всего, необходимо воспользоваться списком рекомендуемой литературы по данной дисциплине. Дополнительные сведения по изучаемым темам можно найти в периодической печати и глобальной сети Интернет.

По данной дисциплине предусмотрено проведение аудиторных занятий (в виде лекций и практических занятий) в сочетании с внеаудиторной работой.

В период подготовки к экзамену обучающиеся обращаются к пройденному учебному материалу. При этом они не только скрепляют полученные знания, но и получают новые. Подготовка к экзамену включает в себя три этапа:

-самостоятельная работа в течение семестра;

-непосредственная подготовка в дни, предшествующие экзамену по темам курса;

-подготовка к ответу на вопросы.

Литература для подготовки к экзамену рекомендуется преподавателем, либо указана в учебно-методическом комплексе. Для полноты учебной информации и ее сравнения лучше использовать не менее двух учебников.

Основным источником подготовки к экзамену является конспект лекций, где учебный материал дается в систематизированном виде, основные положения его детализируются, подкрепляются современными фактами и информацией, которые в силу новизны не вошли в опубликованные печатные источники. В ходе подготовки к экзамену студентам необходимо обращать внимание не только на уровень запоминания, но и на степень понимания излагаемых проблем.

Экзамен проводится по вопросам, охватывающим весь пройденный материал. По окончании ответа экзаменатор может задать студенту дополнительные и уточняющие вопросы. На ответ по вопросам студенту дается 30 минут. Положительным также будет стремление студента изложить различные точки зрения на рассматриваемую проблему. Результаты экзамена объявляются обучающемуся после окончания ответа в день сдачи.

АННОТАЦИЯ рабочей программы дисциплины Оценка недвижимости

1. Цель и задачи дисциплины

Целью изучения дисциплины является: приобретение студентами теоретических и практических навыков по оценке зданий и сооружений.

Задачами изучения дисциплины являются:

- изучение принципов и процедуры оценки недвижимости;
- рассмотрение основных подходов к оценке;
- изложение наиболее эффективных методов применительно к различным ситуациям оценки.

2. Структура дисциплины

2.1 Распределение трудоемкости по отдельным видам учебных занятий, включая самостоятельную работу: Лк – 8 час.; ПЗ – 12 час.; СР – 79 час.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 108 часов, 3 зачетных единицы

2.2 Основные разделы дисциплины:

1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.
2. Подходы и методы оценки недвижимости.

3. Планируемые результаты обучения (перечень компетенций)

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

ОК-3 - способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности;

ПК-22 - способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства;

ПК-25* - способностью оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса).

4. Вид промежуточной аттестации: экзамен, курсовой проект

*Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе
на 20__-20__ учебный год*

1. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие дополнения:

2. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие изменения:

Протокол заседания кафедры № _____ от «___» _____ 20__ г.,
(разработчик)

Заведующий кафедрой _____
(подпись)

(Ф.И.О.)

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)

№ компетенции	Элемент компетенции	Раздел	Тема	ФОС
1	2	3	4	5
ОК-3 ПК-22 ПК-25*	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства способностью оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)	1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.	1.1 Основные понятия оценки. Цели и виды определяемой стоимости. 1.2 Регулирование оценочной деятельности. 1.3 Основные принципы и процесс оценки.	КП
ОК-3 ПК-22 ПК-25*		2. Подходы и методы оценки недвижимости.	2.1 Затратный подход к оценке недвижимости. 2.2 Сравнительный подход к оценке недвижимости. 2.3 Доходный подход к оценке недвижимости.	КП

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
Знать <i>ОК-3:</i> - стандарты оценки недвижимости; - основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости; <i>ПК-22:</i>	отлично	ставится обучающемуся, который в срок, в полном объеме и на высоком уровне выполнил КП; обучающийся умеет применять теоретические знания основной и дополнительной литературы; тема, заявленная в работе раскрыта полностью; все выводы

<ul style="list-style-type: none"> - основные показатели, характеризующие инвестиционную деятельность; - организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности в профессиональной сфере; <p><i>ПК-25*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - экономические процессы и явления на микро- и макроуровне; - формирование спроса и предложения на рынке недвижимости; <p>Уметь <i>ОК-3:</i></p>		<p>подтверждены материалами исследования и расчетами; отчет подготовлен в соответствии с предъявляемыми требованиями; при защите обучающийся успешно отвечает более чем на 80% заданных вопросов; даются ссылки на источники информации, способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, способен анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей; <p><i>ПК-22:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости; 	хорошо	<p>в КП допущены незначительные ошибки; обучающийся был менее самостоятелен и инициативен; тема работы раскрыта, но выводы носят поверхностный характер; при защите студент успешно отвечает более чем на 60% заданных вопросов, демонстрируя при ответе знание основной литературы по курсу.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - рассчитывать экономическую эффективность вложения инвестиций в объекты недвижимости; - разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и ЖКХ; <p><i>ПК-25*:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов; - анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки; 	удовлетворительно	<p>обучающийся на защите показывает знания только основного материала, испытывает затруднения при объяснении специальных терминов и ответе на вопросы; обучающийся допускал просчеты и ошибки в работе; не полностью раскрыл заявленную тему, делал поверхностные выводы, слабо продемонстрировал аналитические способности и навыки работы с теоретическими источниками; при защите студент успешно отвечает более чем на 50% заданных вопросов, демонстрируя при ответе знание основной литературы по курсу при наводящих вопросах.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - рассчитывать денежные потоки инвестиционных проектов; <p>Владеть <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - основами экономических знаний в сфере оценки недвижимости; - экономико-математическими методами и моделями оценки стоимости объектов недвижимости; - критериями выбора наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости; 	неудовлетворительно	<p>допущены существенные недостатки в оформлении КП: опущен или не написан какой-либо раздел, или имеются отступления от плана написания КП; использовано менее трех литературных источников; не раскрыты тема; изложение материала поверхностно, отсутствуют выводы; общая безграмотность текста, неумение пользоваться профессиональной терминологией, отсутствие ссылок на источники, не способен использовать основы</p>

<p><i>ПК-22:</i> - системой привлечения инвестиций в развитие объектов строительства и ЖКХ;</p> <p><i>ПК-25*:</i> - специальной терминологией в области оценки недвижимости; - навыками по работе с источниками информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости. -методикой оценки объектов недвижимости.</p>		<p>экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, не способен анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.</p>
---	--	--

Программа составлена в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство от «12» марта 2015 г. № 201

для набора 2014 года: и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «03» июля 2018 г. № 413

Программу составил:

Дудина Ирина Васильевна к.т.н., доцент _____

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры СКИТС от «17» декабря 2018 г., протокол № 6 .

Заведующий кафедрой СКИТС _____ Коваленко Г.В.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий выпускающей кафедрой СКИТС _____ Коваленко Г.В.

Директор библиотеки _____ Сотник Т.Ф.

Рабочая программа одобрена методической комиссией ИСФ от «20» декабря 2018 г., протокол № 4.

Председатель методической комиссии факультета _____ Перетолчина Л.В.

СОГЛАСОВАНО:

Начальник учебно-методического управления _____ Нежевец Г.П.

Регистрационный № _____