

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  
ИНФОРМАЦИОННЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Б1.В.03**

**НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ**

**08.03.01 Строительство**

**ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ**

**Экспертиза и управление недвижимостью**

Программа академического бакалавриата

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

<b>1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ</b>	<b>5</b>
3.1 Распределение объёма дисциплины по формам обучения.....	5
3.2 Распределение объёма дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости .....	5
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>6</b>
4.1 Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий .....	6
4.2 Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам .....	6
4.3 Лабораторные работы.....	21
4.4 Практические занятия.....	21
4.5 Контрольные мероприятия .....	21
<b>5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>23</b>
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b>	<b>24</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>24</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО – ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>25</b>
<b>9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>25</b>
9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению лабораторных работ	26
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ .....</b>	<b>29</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ .....</b>	<b>29</b>
<b>Приложение 1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....</b>	<b>31</b>
<b>Приложение 2. Аннотация рабочей программы дисциплины .....</b>	<b>37</b>
<b>Приложение 3. Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе .....</b>	<b>38</b>
<b>Приложение 4. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости по дисциплине.....</b>	<b>39</b>

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

## Вид деятельности выпускника

Дисциплина охватывает круг вопросов, относящихся к экспериментально-исследовательскому 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 недвижимости с использованием информационных систем.

## Задачи дисциплины:

- сформулировать понятийный аппарат, необходимый при оценке объектов недвижимости;
- раскрыть сущность оценки недвижимости и процессов, сопровождающих оценку;
- научить систематизировать и анализировать информацию о рынке недвижимости;
- раскрыть основной смысл, показать сущность, характеристики подходов и методов к оценке объектов недвижимости;
- научить квалифицированно применять подходы и методы к оценке недвижимости;
- научить работе с профессиональными пакетами программ по оценке недвижимости;
- научить формировать аналитические отчеты через компьютерный анализ данных.

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><b>знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стандарты оценки недвижимости;</li> <li>- основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости;</li> <li>- экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;</li> </ul> <p><b>уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости;</li> <li>- выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей;</li> <li>- анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;</li> </ul> <p><b>владеть:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основами экономических знаний в сфере оценки недвижимости;</li> <li>- экономико-математическими методами и моделями оценки стоимости объектов недвижимости;</li> <li>- критериями выбора наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.</li> </ul>
ОПК-4	владение эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией	<p><b>знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- источники информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости;</li> </ul> <p><b>уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- формировать базу данных для оценки;</li> <li>- составлять аналитические отчеты по оценке недвижимости с использованием информационных технологий;</li> <li>- анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-</li> </ul>

		экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки; <b>владеть:</b> - эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации; - навыками работы с компьютером как средством управления информацией.
ПК-14	владение методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, систем автоматизированных проектирования, стандартных пакетов автоматизации исследований, владение методами испытаний строительных конструкций и изделий, методами постановки и проведения экспериментов по заданным методикам	<b>знать:</b> - специальную терминологию в области оценки недвижимости; <b>уметь:</b> - работать с профессиональными пакетами по оценке недвижимости; <b>владеть:</b> - методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, стандартных пакетов автоматизации исследований.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина Б1.В.03 Информационные методы оценки недвижимости относится к вариативной.

Дисциплина Информационные методы оценки недвижимости базируется на знаниях, полученных при изучении таких учебных дисциплин, как:

- Информатика.

Основываясь на изучении перечисленных дисциплин, Информационные методы оценки недвижимости представляет основу для изучения дисциплин:

- Основы оценки собственности;
- Оценка недвижимости.

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						Контрольная работа	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	4	-	144	16	8	8	-	119	кр	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
			4
<b>I. Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего)</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>16</b>
Лекции (Лк)	8	2	8
Лабораторные работы (ЛР)	8	2	8
Контрольная работа (кр)	+	-	+
Групповые (индивидуальные) консультации	+	-	+
<b>II. Самостоятельная работа обучающихся (СР)</b>	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>119</b>
Подготовка к лабораторным работам	40	-	40
Подготовка к экзамену в течении семестра	39	-	39
Выполнение контрольной работы	40	-	40
<b>III. Промежуточная аттестация экзамен</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>9</b>
Общая трудоемкость дисциплины	час.	144	144
	зач. ед.	4	4

## 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.1. Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий

- для заочной формы обучения:

№ раз- дела и темы	Наименование раздела и тема дисциплины	Трудоем- кость, (час.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучаю- щихся и трудоемкость; (час.)		
			учебные занятия		самостоя- тельная ра- бота обучаю- щихся
			лекции	лабораторные работы	
1	2	3	4	5	6
<b>1.</b>	<b>Методологические положения оценки недвижимости</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>22</b>
1.1.	Этапы процесса оценки.	11,5	0,5	-	11
1.2.	Экономический смысл подхо- дов, преимущества и недостат- ки, сферы применения.	11,5	0,5	-	11
<b>2.</b>	<b>Информационное обеспечение при оценке</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>22</b>
2.1.	Внешняя информация.	12	1	-	11
2.2.	Внутренняя информация.	12	1	-	11
<b>3.</b>	<b>Программа «Оценка недви- жимости»</b>	<b>88</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>75</b>
3.1.	Назначение и возможности про- граммы.	12	1	-	11
3.2.	Структура программы. Рабо- чие листы.	14	1	2	11
3.3.	Главное меню программы.	14	1	2	11
3.4.	Использование традиционных подходов к оценке.	23	1	2	20
3.5.	Компьютерный анализ данных.	12,5	0,5	1	11
3.6.	Построение аналитических от- четов в MS Word.	12,5	0,5	1	11
<b>ИТОГО</b>		<b>135</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>119</b>

### 4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам

Номер, наименование раздела и темы дисцип- лины	Содержание лекционных занятий	Вид занятия в интерак- тивной, активной, инноваци- онной формах, (час.)
1	2	3
<b>1. Методологические положения оценки не- движимости</b>		

<p>1.1. Этапы процесса оценки.</p>	<p>Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Процесс оценки обычно включает несколько этапов:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Постановка задачи</li> <li>2. Составление плана работ</li> <li>3. Сбор и обработка данных</li> <li>4. Оценка стоимости земельного участка</li> <li>5. Применение трех общепринятых подходов к оценке недвижимости</li> <li>6. Согласование</li> <li>7. Составление отчета об оценке</li> </ol>	<p>-</p>
<p>1.2. Экономический смысл подходов, преимущества и недостатки, сферы применения.</p>	<p>Затратный подход наиболее надёжный при оценке новых объектов, готовых для наиболее эффективного использования.</p> <p>Оценка на основе затратного подхода является <b>целесообразной и единственно-возможной</b> в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Проведение технико-экономического анализа нового строительства и улучшений, позволяющих обосновать целесообразность конкретного строительства или реконструкции;</li> <li>2) Оценка общественно-государственных и специальных объектов, так как они не предназначены для получения дохода и низка вероятность найти данные об аналогичных продажах;</li> <li>3) Оценка объектов на малоактивных рынках;</li> <li>4) Оценка для целей страхования и налогообложения;</li> <li>5) Определение стоимости корректировок.</li> </ol> <p><b>Основные недостатки затратного подхода:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;</li> <li>2. Попытки достижения более точного результата оценки приводят к резкому увеличению трудозатрат;</li> <li>3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога;</li> <li>4. Проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений;</li> <li>5. Раздельная оценка земельного участка от строений;</li> <li>6. Сложность определения величины накопленного износа старых зданий и сооружений, так как в большинстве случаев суждения о степени износа основываются на экспертном мнении оценщика;</li> </ol>	<p>-</p>

В большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика.

**Преимущества:**

- 1) надежен при оценке новых объектов готовых для более эффективного использования;
- 2) наиболее целесообразен для технико-экономического анализа.

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

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;

- сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение рынка;
- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.



4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

**Сравнительный подход** - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объектов оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого РН. Сравнительный подход базируется на 3х основных принципах оценки недвижимости:

- 1 принцип **спроса и предложения**;
- 2 принцип **замещения** (это главный принцип);
- 3 принцип **вклада**.

Основополагающим является принцип замещения, который говорит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности. Для получения более точного результата оценки требуется тщательный подбор аналогов. Основные требования к аналогу объекта оценки следующие:

- 1 Аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
- 2 Цена аналога объекта оценки известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

#### **Основные этапы сравнительного подхода**

**I этап** Изучение рынка

**II этап** Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу и недавно проданных аналогах объекта оценки

**III этап** Выбор единиц и элементов сравнения. Сравнение данных об объекте оценки и отобранных аналогов

**IV этап** Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с их отличиями от объекта оценки

**V этап** Установление стоимости объекта оценки

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбивка рынка на сектора, имеющие сходные объекты и субъекты. При этом сходные объекты выделяются по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению, физическим характеристикам. Сходные субъекты выделяются по платёжеспособности, возможностям финансирования и инвестиционной мотивации.

Типичными для данного сегмента условиями является:

- срок экспозиции;
- независимость субъектов оценки;
- инвестиционная мотивация.

**Под независимостью субъектов сделки** подразумевается, что сделки заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения, если покупатель и продавец:

- 1) находятся в родственных отношениях;
- 2) является представителями холдинга или дочерней компании;
- 3) имеют иную взаимосвязь и взаимозаинтересованность;
- 4) сделки, осуществляемые с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
- 5) занимается продажей имущества умерших лиц.

**Инвестиционная мотивация** определяется аналогичными мотивами инвесторов, аналогичным наилучшему и наиболее эффективному использованию объектов и степенью износа здания.

**Основные условия применения сравнительного подхода:**

1. Объект не должен быть уникальным;
2. Необходимо наличие сопоставимых аналогов;
3. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок;
4. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов, должны быть сопоставимыми.

**Преимущества сравнительного подхода:**

- a) Позволяет отразить мнение типичных продавцов и покупателей в итоговой оценке;
- b) Статистически обоснован;
- c) Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов;
- d) При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.

**Недостатки сравнительного подхода:**

- a) Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода;
- b) Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных.

**Проблемы сравнительного подхода:**

- 1 различия продаж (по набору физическая и экономических характеристик и по условиям);
- 2 сложность сбора информации о фактических ценах продаж;
- 3 проблемность сбора информации о специфических условиях сделки;
- 4 зависимость от активности рынка;
- 5 зависимость от стабильности рынка;
- 6 сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

**1. Основные положения доходного подхода**

**Доходный подход**- совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость принесла. Для оценки недвижимости на основе доходного подхода необходимо иметь представление об инвестициях и их мотивации, разбираться в финансовых механизмах, имеющихся в распоряжении инвестора. Основной предпосылкой расчета стоимости недвижимости в доходном подходе считают ее сдачу в аренду.

**2. Основные этапы оценки недвижимости доходным подходом**

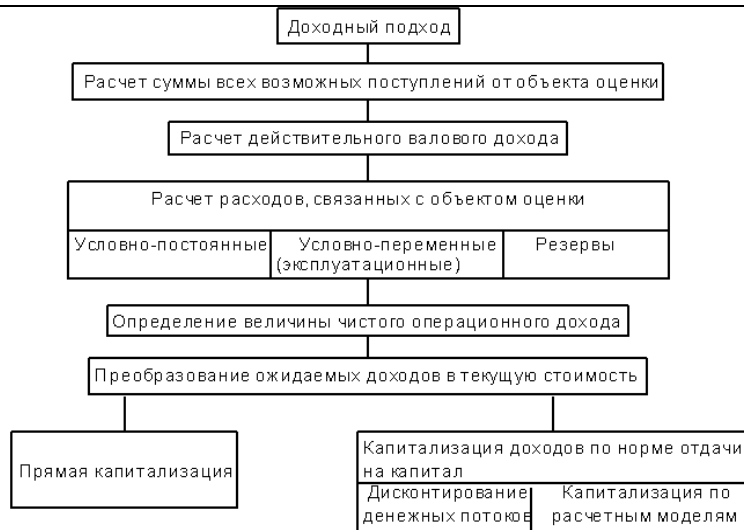


Рисунок 1 - Основные этапы оценки недвижимости доходным подходом

### **3. Основные понятия и определения**

**Капитализация дохода** – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости оцениваемого объекта.

$$V = I / R,$$

Где  $V$  – стоимость недвижимости,

$I$  – ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости,

$R$  - норма дохода или прибыли.

Под **доходом** подразумевают чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за год, под **нормой** прибыли - коэффициент или ставку капитализации.

**Коэффициент капитализации** – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два основных направления капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривается две величины: годовой доход и ставка капитализации.

**Ставка капитализации** – отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому годовому доходу, применяется для преобразования будущих доходов от объекта оценки в его текущую стоимость.

**Ожидаемый доход от объекта оценки** определяется в результате анализа доходов в течение периода владения недвижимостью (ретроспективный анализ). При этом учитывается, предполагается ли рост или уменьшение доходов, каков риск вложений в недвижимость для собственного и заемного капитала.

При капитализации дохода по норме отдачи на капитал учитывается темп изменения дохода, применяются функции сложных процентов, рассчитывается ставка дисконтирования, анализируются составляющие ставки капитализации.

**Ставка дисконтирования** – норма сложного процента, которая применяется при пересчете на определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества. Для получения результата оценки изучаются данные об ожидаемом валовом доходе от недвижимости и его

сокращении по причине неполной загрузки объекта, характере и продолжительности потока доходов от владения недвижимостью, убытках от недобора сумм арендной платы, ожидаемых ежегодных эксплуатационных расходов, предполагаемом доходе от последующей перепродажи объекта.

#### **4. Расчет доходов**

**Потенциальный валовой доход** – максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект недвижимости. Он определяется путем расчета суммы ожидаемых поступлений от объекта при 100 % -й загрузке площадей.

При анализе учитывается доход на сравнительную единицу измерения. Могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- для офисных зданий – 1 м<sup>2</sup> общей или фактически занимаемой арендаторами площади;
- для гостиниц, домов – комната, квартира;
- для складов – 1 м<sup>3</sup>;
- для автостоянок и гаражей -1 место.

Расчет потенциального валового дохода сводится к определению величины всего дохода, который может принести оцениваемая недвижимость, начиная с первого после даты оценки года при условии полной загрузки площадей без учета расходов по ее эксплуатации.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Для оценки потерь от недозагрузки объекта и недобора арендной платы анализируются данные за предшествующий продолжительный период времени об аналогах объекта оценки с типичным уровнем управления. Учитываются текущая ситуация на соответствующем сегменте рынка недвижимости и тенденции ее изменения.

**Чистый операционный доход** – действительный валовой доход от объекта оценки за исключением операционных расходов.

#### **5. Расчет расходов**

**Операционные расходы** - расходы на поддержание воспроизводства дохода от имущества.

Расходы владельца недвижимости делятся на :

- постоянные расходы
- переменные расходы
- резервы

**Постоянные расходы** – расходы, которые практически не зависят или незначительно зависят от степени эксплуатации недвижимости. К ним относятся расходы на страхование объекта недвижимости и оплату налога на имущество и земельного налога.

**Переменные расходы** – эксплуатационные расходы, которые необходимы для поддержания функциональной пригодности объекта и зависят от степени его эксплуатации. Расчет затрат по эксплуатации объекта оценки основывается на анализе фактических затрат по его содержанию с учетом типичных затрат на данном рынке.

Переменные расходы зависят от стоимости строи-

тельства, площади и технических характеристик здания, особенностей инженерных решений. К переменным расходам относятся затраты на коммунальные услуги, расходы по управлению объектом, выплаты административному персоналу за исключением арендных договоров на имеющиеся площади, надзор за своевременностью арендных платежей, поддержание функциональной пригодности объекта, заработная плата обслуживающему персоналу, расходы на обеспечение безопасности, содержание территории.

**Резервы** – расходы, связанные с объектом недвижимости, которые необходимо произвести только один раз в несколько лет, а также расходы, величина которых сильно изменяется с течением времени.

**6. Основные преимущества и недостатки доходного подхода**

*Доходный подход* оценивает способность предприятия формировать потоки денежных средств. В рамках данного подхода стоимость предприятия рассматривается как текущая стоимость будущих доходов, которые предприятие способно принести своему владельцу.

В качестве показателей доходов в расчетах могут использоваться следующие показатели: прибыль; дивидендные выплаты; денежные потоки; экономическая добавленная стоимость и другие.

Суть данного подхода выражается в обязательном получении инвесторами определенного дохода от владения данным предприятием.

В рамках доходного подхода существуют следующие *методы* определения стоимости: метод дисконтирования, капитализации.

$$C_0 = \sum_{t=1}^n \frac{D}{(1+r)^t} + \frac{M}{(1+r)^n} |$$

М-остаточная стоимость

Доходный метод (подход) является основным при установлении стоимости прав интеллектуальной собственности.

Основная предпосылка этого подхода состоит в том, что экономическая ценность конкретного нематериального актива на настоящий момент обусловлена ожиданием получения от этого актива дохода в будущем.

Все сложные модификации метода доходного подхода основаны на дисконтировании денежных потоков.

Наиболее простые модификации на прямой капитализации прибыли: а) Дисконтирование денежных потоков. При оценке доходными методами чаще всего используют этот метод. В процессе реализации этого метода оцениваются будущие денежные потоки, определяется ставка дисконтирования и рассчитывается суммарная текущая стоимость будущих денежных потоков.

б) Метод капитализации прибыли. Данный метод применяется в тех случаях, когда оцениваемый актив уже используется и приносит стабильных доход. Процедура этого метода включает:

- выявление источников и размера прибыли;
- определение ставки капитализации;
- определение стоимости как частное от деления прибыли на ставку капитализации.

Достоинствами доходного метода являются:

- Универсальность;

	<p>○ Теоретическая обоснованность. Недостаток: сложность получения необходимой информации для расчетов.</p>	
<b>2. Информационное обеспечение при оценке</b>		
2.1. Внешняя информация.	<p>Внешняя финансовая информация, то есть данные, которые относительно легко доступны для любого участника экономических отношений, имеет свои особенности. Особенности эти закономерным образом порождены характером источников, из которых поступают подобные сведения. Это, прежде всего, та финансовая отчетность, которую предприятие публикует о себе в открытых источниках, то есть размещает на бирже, в средствах массовой информации, предоставляет в соответствующие контролирующие органы государственной власти. Кроме того, это может быть информация, опубликованная в СМИ, но при этом имеющая своим источникам те или иные расследования, проводимые журналистами, а то и просто слухи. Наконец, определенную финансовую информацию о деятельности компании можно почерпнуть из взаимодействия с клиентами, партнерами, поставщиками, кредиторами предприятия, которые могут по тем или иным причинам предоставить некоторые подробности сотрудничества. Все это обуславливает приблизительность и неточность внешней финансовой информации: чаще всего компании публикуют далеко не полные сведения, а изыскания через другие источники неизбежно связаны с риском получения приблизительных данных. При этом следует четко отделять понятия финансового шпионажа от внешней информации: целью подобных действий является именно внутренняя, скрытая от посторонних глаз и объективная информация.</p> <p style="text-align: center;">▮</p> <p>Необходимо учитывать, что среди внешней финансовой информации принято разделять общую внешнюю информацию, которая помогает составить представление в целом о положении и перспективах некой компании и в том числе о ее финансовых позициях, и непосредственно финансовые показатели.</p> <p>К общим внешним сведениям относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• рыночная информация (тенденция спроса и ценовой политики по конкретному виду товаров, общие стратегические решения руководства предприятия, активность на фондовых биржах и так далее);</li> <li>• сведения о налогообложении (величина уплаченных компанией за определенный период времен налогов);</li> <li>• общие сведения о действиях и позициях непосредственных конкурентов предприятия.</li> </ul> <p>Когда же говорят о непосредственно внешней финансовой информации, чаще всего имеют в виду:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• положение на рынке ценных бумаг;</li> <li>• кредитная политика банков в отношении компании;</li> <li>• уровень доходности реальных инвестиционных про-</li> </ul>	лекция с текущим контролем (1 час)

	<p>ектов;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• эффективность коммуникативных связей предприятия с контрагентами по финансовой деятельности;</li> <li>• уровень стабильности коммерческих связей с покупателями продукции;</li> <li>• возможность и эффективность использования предприятием альтернативных финансовых инструментов.</li> </ul>	
2.2. Внутренняя информация.	<p>Внутренней финансовой информацией считаются такие сведения о деятельности предприятия, которые не опубликованы в общедоступных для ознакомления источниках и используются для анализа успешности и стабильности компании. В большинстве случаев для оценки состояния и эффективности компании рассматривают следующие показатели, входящие в состав внутренней финансовой информации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• бизнес-план предприятия;</li> <li>• баланс денежных средств компании;</li> <li>• ретроспективная финансовая отчетность;</li> <li>• маркетинговая отчетность;</li> <li>• показатели производительности как предприятия в целом, так и его отдельных подразделений;</li> <li>• себестоимость реализуемой продукции;</li> <li>• прогноз по изменениям объемов спроса и ценового фактора;</li> <li>• показатели доходности предприятия и его подразделений;</li> <li>• отношение заработной платы к валовой выручке;</li> <li>• отношение рыночной цены акции к доходу (в случае акционерного характера компании) и так далее.</li> </ul> <p>При этом анализ внутренней финансовой информации направлен на объективную оценку общего состояния предприятия и оптимизацию его деятельности по всем направлениям, для чего решаются такие задачи, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ истории компании для выявления будущих тенденций;</li> <li>• анализ абсолютных показателей отчетности;</li> <li>• сбор информации для прогнозирования объемов продаж, денежных потоков, прибыли;</li> <li>• анализ финансовой документации;</li> <li>• трендовый анализ;</li> <li>• анализ по центрам ответственности и тому подобные.</li> </ul>	лекция с текущим контролем (1 час)
<b>3. Программа «Оценка недвижимости»</b>		

<p>3.1. Назначение и возможности программы.</p>	<p>Программа «Оценка недвижимости» предназначена для определения рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков с последующим составлением отчета следующими методами:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Методом сравнения продаж;</b></li> <li>2. <b>Статистическим методом;</b></li> <li>3. <b>Доходным методом;</b></li> <li>4. <b>Затратным методом.</b></li> </ol> <p>На основе заведенной пользователем базы данных сделок купли – продажи объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, программа позволяет методами статистики и сравнения продаж, определить стоимость оцениваемого объекта, в соответствии с ограничениями, установленными пользователем.</p> <p>Кроме этого программа также позволяет рассчитать стоимость объекта на основе прогнозирования будущих поступлений от его использования на основе модели чистой приведенной стоимости (Net Value Present) и расчета капитализированной стоимости предприятия в постпрогнозный период.</p> <p>В программе также присутствует возможность определить стоимость объекта аналогичного, оцениваемому объекту недвижимости <b>затратным методом</b>, основанным на определении затрат, которые понесет покупатель при строительстве объекта – аналога.</p> <p>Затем, по желанию пользователя, - по всем, либо по отдельно отобранным методам оценки составляется отчет, трансформирующийся в MS Word с возможной последующей, если потребуется, корректировкой и распечаткой.</p> <p>В отчет переносятся сформированные в файле MS Excel таблицы, текст, и автоматически определяемая, с учетом веса каждого из используемых при оценке подходов, в зависимости от их значимости, цена.</p>	<p>-</p>
<p>3.2. Структура программы. Рабочие листы.</p>	<p>Программный продукт «Оценка недвижимости» выполнен в виде книги MS Excel и состоит из следующих видимых и невидимых листов:</p> <p><b>Видимые листы</b> – листы, предназначенные непосредственно для работы с ПО:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Лист «Factors» - предназначен для введения первичной информации об анализируемых объектах и об отражающих их свойствах (факторах), влияющих на цену.</li> <li>2. Лист «Base» - лист с базой объектов имущества, на котором Пользователем вносятся данные по оцениваемому объекту и его аналогам: Наименование и факторы, влияющие на стоимость, среди которых доступны для выбора факторы с листа «Factors».</li> <li>3. Лист «Statistica» - по данным этого листа проводится корреляционный и регрессионный анализ. Объекты, переносимые на это лист – объекты – аналоги с листа «Base», наиболее близкие по оцениваемым параметрам с объектом оценки.</li> <li>3. Лист «Compare» - На этом листе производится анализ методом сравнения продаж. Объекты, переносимые на это лист с листа «Base», как и в случае листа «Statistica» наиболее близкие по оцениваемым параметрам с объектом оценки.</li> <li>4. Лист «Cost» - лист, на котором проводится анализ, с использованием затратного метода оценки.</li> <li>5. Лист «Doxod» - лист, предназначенный для зане-</li> </ol>	<p>-</p>



	<p>сения исходных данных и автоматического проведения расчетов доходным методом</p> <p>6. Лист «DoходResult» - лист, на котором отображается таблица результатов оценки доходным подходом. Данная таблица в дальнейшем переносится в отчет.</p> <p>7. Лист «Text» - лист настройки текстового отчета – на нем представлена текстовая часть отчета, которая может быть при необходимости откорректирована Пользователем. Табличная часть переносится с листов, соответствующих методам оценки. На этом листе Пользователь может заменить весь текст на собственный, регулируя количество абзацев по каждому разделу отчета.</p> <p><b>Невидимые листы</b> – листы, предназначенные для работы со статистическими данными, а также рабочей информации:</p> <p>1. Лист «НИ» - лист, на котором отображается появляющееся при запуске программы окно с наименованием/именем пользователя и регистрационный номер программы.</p> <p>2. Лист «Stat_analis» - рабочий лист – предназначен для построения регрессионной модели с заданным минимальным уровнем корреляции.</p> <p>3. Лист «esn» - рабочий лист, предназначенный для расчета единого социального налога по регрессивной шкале.</p> <p>4. Лист «T-stat» - лист с табличными значениями по t-статистике (необходим для углубленной оценки адекватности построенной линейной регрессионной модели).</p> <p>5. Лист «F-stat» - лист с табличными значениями по F-статистике (необходим для углубленной оценки адекватности построенной линейной регрессионной модели).</p> <p>6. Лист «DW-stat» - на листе отображены табличные значения, необходимые для оценки регрессионной модели с помощью теста Дарбина–Уотсона.</p> <p>7. Лист «Analyse» - на листе отображается анализ линейной модели регрессии, представленной на листе «Statistica», выполненный с помощью опции «Пакет анализа»</p> <p>7. Лист «Text» - на листе производится настройка отчета, подготавливаемого для переноса в MS Word. Для редактирования шаблона отчета этот лист можно отобразить с помощью верхнего навигационного меню MS Excel «Формат» → «Лист» → «Отобразить» и выбрать лист «Text».</p>	
<p>3.3. Главное меню программы.</p>	<p>Главное Меню», позволяющее производить автоматические действия в программе, такие как расширение диапазона в базе объектов, увеличение, либо уменьшение числа качественных и количественных факторов на листе «Base», и прочие действия, в том числе с другими листами, отвечающими за различные методы оценки.</p> <p>«Главное Меню» состоит из следующего перечня основных разделов:</p> <p>Общая информация – здесь вносится общая информация об объекте оценки, оценщике и другие данные, необходимые для корректного построения отчета.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>База данных – на этой вкладке настраиваются параметры базы данных типовых объектов – аналогов (число количественных и качественных факторов,</li> </ul>	<p>-</p>

- количество объектов – аналогов)
- Сравнения продаж – эта вкладка предназначена для настройки параметров листа «Compare», предназначенного для получения стоимости объекта недвижимости, методом сравнения продаж.
- Статистический – в этом разделе Главного меню выбирается количество объектов-аналогов, а также число качественных и количественных факторов, их характеризующих, которые будут перенесены с листа Base.
- Доходный – вкладка предназначена для установки настроек для определения стоимости оцениваемого объекта доходным подходом на листах «Doход» и «DoходResult».
- Затратный – вкладка позволяет производить настройки на листе «Cost».
- Построение отчета – на вкладке устанавливаются значения достоверности используемых методов, а также отображается результирующая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости. С вкладки возможен запуск построения отчета в MS Word.

3.4. Использование традиционных подходов к оценке.

#### Метод сравнения продаж

1. Для начала оценки методом сравнения продаж следует открыть главное меню (рис.1).

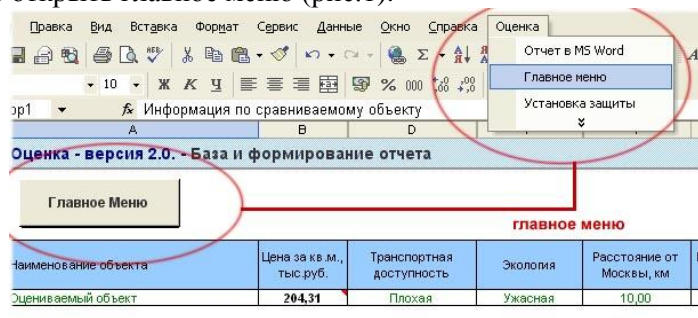


Рис.1

2. В Главном меню, на листе «Сравнения продаж», необходимо установить количество сравниваемых объектов устанавливается в «Главном Меню» на вкладке «Сравнение продаж».

3. Выбрав количество переносимых на лист «Compare» объектов и количество абсолютных поправок, необходимо нажать на кнопку «Внести изменения».

На лист «Compare» переносятся наиболее близкие, по характеристикам к оцениваемому, объекты. Степень близости определяется через сумму разниц квадратов факторов, отражающих объект, однако существует возможность изменить объекты, с которыми будет сравниваться оцениваемый, выбрав требуемые на листе «Compare» (рис.2)

Оценка - Метод сравнения продаж				
Стоимость объекта за 1 кв.м.		тыс.руб.	115,5	
Стоимость объекта оценки		тыс.руб.	11550,0	
Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект 1	Объект 2
Площадь объекта	кв. м.	100,00	Объект 1	5,00
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		Объект 2	110,0
Цена продажи	тыс.руб.		Объект 3	550,0
<b>Транспортная доступность</b>		Прохая	Объект 4	чень плохая
- Корректировка	%		Объект 5	5,0%
- Величина корректировки	тыс.руб.		Объект 6	5,5
- Скорректированная цена за 1 кв.м.	тыс.руб.		Объект 7	105,0
			Объект 8	115,5

Рис.2

4. Расчет ведется исходя из стоимости 1 кв.метра площади, поэтому в строке «площадь объекта» следует установить площадь каждого объекта.

5. По каждому фактору на листе «Compare» следует установить процент влияния на цену того, либо иного фактора (качественного, либо количественного). Отрицательное влияние следует отражать со знаком «-».

6. После того, как все относительные поправки внесены, необходимо внести наименование абсолютных поправок и их размер (рис. 3, п. 1)

31	Высота дома, метр		16,0	15,0	17,5
32	- Корректировка	%		0,0%	0,0%
33	- Величина корректировки	тыс.руб.		0,0	0,0
34	- Скорректированная цена за 1 кв.м.	тыс.руб.		110,0	121,0
35	<b>Абсолютные поправки</b>				
36	Наличие телефона		есть	есть	есть
37	- Величина корректировки	тыс.руб.		0,0	0,0
38	- Скорректированная цена	тыс.руб.		660,0	605,0
39	- Скорректированная цена за 1 кв.м.	тыс.руб.		110,0	121,0
40	Весовой коэффициент				
41	Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.		115,50	12,0
42	Стоимость объекта	тыс.руб.		11550,00	

Рис. 3

7. После внесения абсолютных поправок необходимо установить весовой коэффициент для каждого объекта (рис. 3, п.2), то есть насколько стоимость данного объекта влияет (по мнению оценщика на оцениваемый).

Если весовые коэффициенты равны для каждого объекта – влияние объектов расценивается как равнозначное. При этом величина коэффициентов роли не играет. Это может быть и 1 и 1000.

### Затратный подход

1. Для оценки стоимости объекта с помощью затратного подхода необходимо вначале вызвать главное меню.

2. В главном меню необходимо установить количество конструктивных элементов (рис. 4 п.1) у оцениваемого объекта, количество участков в каждом конструктивном элементе (рис. 4 п. 3), выделяя поочередно каждый из элементов и меняя количество участков для каждого.

3. Нажать на клавишу «Внести изменения» и закрыть главное меню.

4. На листе «Cost» заполнить разделы «Список конструктивных элементов» и «Устранимый физический износ» (внести необходимые изменения во все ячейки зеленого цвета).

5. Вновь открыть Главное меню и в разделе «Затратный» выбрать подраздел «Физ.износ» установить срок жизни каждого элемента (долгоживущий, либо короткоживущий элемент - рис. 4 п. 4).

6. Нажать клавишу «Внести изменения».

7. Заполнить оставшиеся четыре вкладки в разделе «За-

тратный» и нажать на клавишу «Внести изменения»

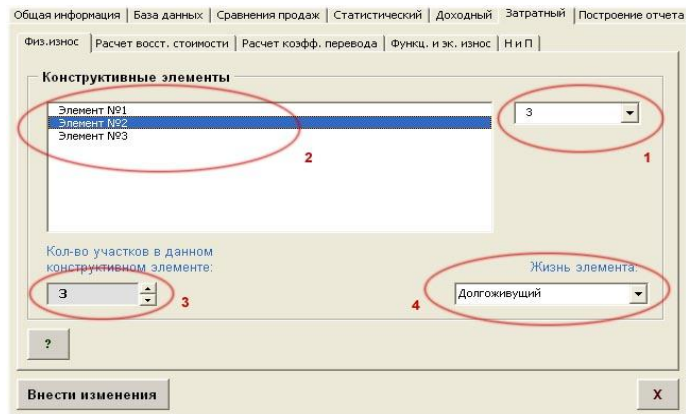


Рис. 4

8. Закрыть Главное меню и внести срок полезного использования короткоживущих элементов (рис. 5)

Неустраиваемый физический износ короткоживущих элементов				
Наименование	Описание износа	Восст. отъ. за вычетом устр. физ. износа, руб.	Срок эксплуатации, лет	Срок экономической жизни, лет
Элемент №1		58 390,66р.	0	0
- участок 1		30 612,70р.	0	0
- участок 2		27 477,96р.	0	0
<b>Итого:</b>		<b>58 390,66р.</b>		

Рис. 5

### Доходный подход

1. Вначале необходимо открыть главное меню в разделе «Доходный подход» и заполнить все известные данные.

2. Нажать клавишу «Внести изменения» в Главном меню и заполнить все таблицы на листе «Доход» в соответствии с руководством пользователя – Разделы: Лист «Доход» и Лист «DoходResult».

3. На листе «DoходResult» установить весовые коэффициенты для стоимости, рассчитанной на основе NPV, и на основе капитализированной стоимости (рис.6 – п.1.). Итоговая стоимость по доходному подходу будет видна в строке «Итоговая стоимость» (рис.6 – п.2)

коэффициент дисконтирования	0,947	0,718	0,609	-
Дисконтированные доходы	-37,3	-53,3	-33,3	-39,2
<b>То же, нарастающим итогом (ПВР)</b>	-37,3	-92,6	-129,1	-164,3
<b>Стоимость предприятия на построеном лний период (капитализированная)</b>				-212,2
Весовой коэффициент для NPV				2,5
Весовой коэффициент для капитализированной стоимости				2,5
<b>Итоговая стоимость</b>				<b>-188,25</b>

Рис.6

3.5. Компьютерный анализ данных.

1. НЕКОТОРЫЕ МОМЕНТЫ РАБОТЫ В MS EXCEL.  
2. ВВОД ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ.  
3.СИСТЕМНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ.

-

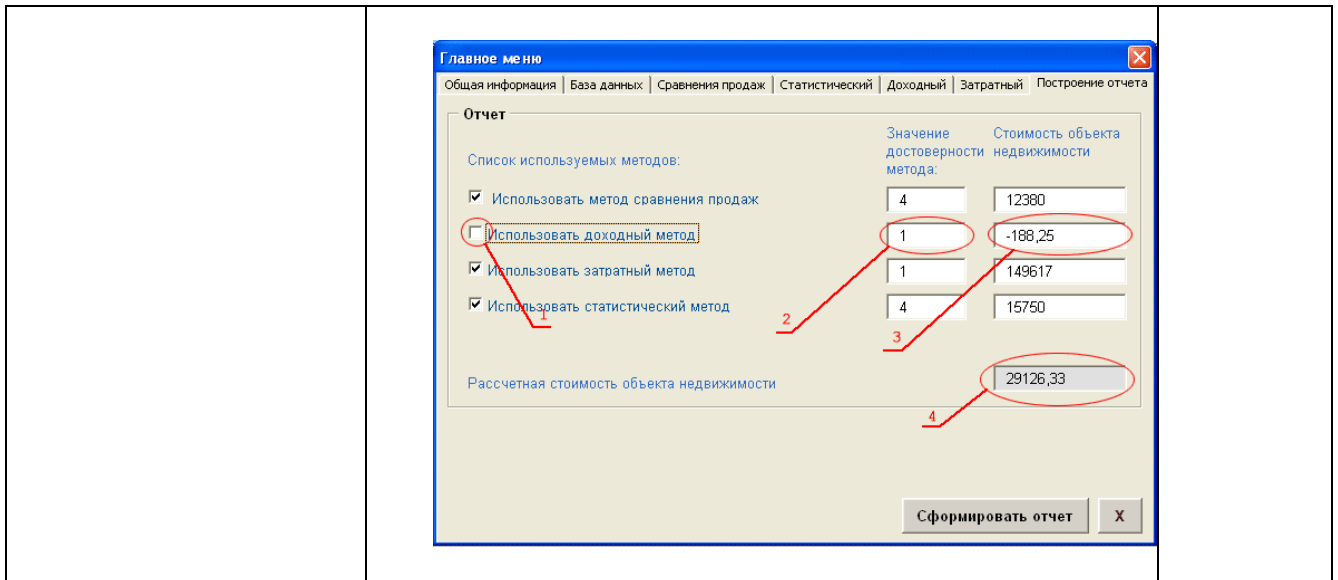
3.6. Построение аналитических отчетов в MS Word.

На вкладке «Построение отчета» устанавливаются методы, которые будут принимать участие при расчете итоговой стоимости объекта недвижимости.

Для того, чтобы метод участвовал в расчетах, необходимо слева от метода установить галочку, либо убрать ее (см. 1). В случае, если галочка установлена, значение стоимости объекта недвижимости (3) и значение достоверности используемого метода (2) принимают участие в расчете результирующей величины (4).

Результирующая величина (4) автоматически изменяется при добавлении, либо удалении используемых в отчете методов, либо смене коэффициента достоверности метода.

-



### 4.3. Лабораторные работы

<i>№ п/п</i>	<i>Номер раздела дисциплины</i>	<i>Наименование лабораторной работы</i>	<i>Объем (час.)</i>	<i>Вид занятия в инте- рактивной, ак- тивной, инновационной формах, (час.)</i>
1	3.	Оценка рыночной стоимости типовых объектов недвижимости с использованием программы «Оценка недвижимости».	8	лабораторная работа исследовательского типа и публичная защита работ в малых группах (2 часа)
<b>ИТОГО</b>			<b>8</b>	<b>2</b>

### 4.4. Практические занятия

Учебным планом не предусмотрено.

### 4.5. Контрольные мероприятия: контрольная работа

**Цель:** закрепить полученный теоретический материал, показать умение работать с укрупненными показателями восстановительной стоимости (УПВС).

**Структура:** контрольная работа должна содержать: титульный лист, задание, теоретическую часть, практическую часть, список использованных источников, приложения.

**Основная тематика:** определение восстановительной стоимости объекта недвижимости с использованием сборников УПВС.

**Рекомендуемый объем:** контрольная работа выполняется в виде пояснительной записки объемом 5-8 страниц формата А4.

Выдача задания и прием контрольной работы проводится в соответствии с календарным учебным планом.

<b>Оценка</b>	<b>Критерии оценки контрольной работы</b>
зачтено	Ставится обучающемуся, который в срок, в полном объеме и на высоком уровне выполнил контрольную работу; обучающийся умеет применять теоретические знания основной и дополнительной литературы; тема, заявленная в работе раскрыта полностью; все выводы подтверждены расчетами; отчет подготовлен в соответствии с предъявляемыми требованиями; при защите обучающийся успешно отвечает более чем на 80% заданных вопросов; знает основные методологические положения оценки недвижимости; способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности.
Незачтено	допущены существенные недостатки в оформлении контрольной работы: имеются отступления от содержания контрольной работы; не раскрыты тема; изложение материала поверхностно, отсутствуют выводы; общая безграмотность текста, неумение пользоваться профессиональной терминологией; обучающийся допускал арифметические ошибки в работе; не знает основные методологические положения оценки недвижимости; не способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности.

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

<i>Компетенции</i> <i>№, наименование</i> <i>разделов дисциплины</i>	<i>Кол-во часов</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>ОПК-4</i>	<i>ПК-14</i>				
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>1.</b> Методологические положения оценки недвижимости	23	+	-	-	1	23	Лк, СРС	контрольная работа, экзамен
<b>2.</b> Информационное обеспечение при оценке	24	+	+	+	3	8	Лк, СРС	экзамен
<b>3.</b> Программа «Оценка недвижимости»	88	+	+	+	3	29,3	Лк, ЛР, СРС	экзамен
<i>всего часов</i>	<b>135</b>	<b>60,3</b>	<b>37,3</b>	<b>37,3</b>	<b>3</b>	<b>45</b>	–	–

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

1. Дудина, И. В. Основы работы в программе "Оценка недвижимости" : методические указания к выполнению лабораторной работы / И. В. Дудина. - Братск : БрГУ, 2015. - 60 с. Рекомендации для самостоятельной работы – стр. 3-58.

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

№	Наименование издания	Вид занятия (Лк, ЛР, кр, СР)	Количество экземпляров в библиотеке, шт.	Обеспеченность, экз./чел.
1	2	3	4	5
<b>Основная литература</b>				
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: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=447147">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=447147</a>	Лк, кр, ЛР, СР	ЭР	1
2.	Болотин, С. А. Информационные методы оценки недвижимости : учебник : для студентов учреждений высшего образования, обучающихся по направлению "Строительство" / С. А. Болотин, Н. В. Брайла, Т. Л. Симанкина. - Москва : Академия, 2014. - 208 с.	Лк, СР	14	1
3.	Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / А. Н. Асаул [и др.]. - Санкт-Петербург : ИПЭВ, 2012. - 472 с. <a href="http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асул%20А.Н.%20Оценка%20объектов%20недвижимости.Учебник.2012.pdf">http://ecat.brstu.ru/catalog/Приобретенные%20издания/Асул%20А.Н.%20Оценка%20объектов%20недвижимости.Учебник.2012.pdf</a>	Лк, кр, ЛР, СР	ЭР	1
<b>Дополнительная литература</b>				
4.	Дудина, И. В. Основы работы в программе "Оценка недвижимости" : методические указания к выполнению лабораторной работы / И. В. Дудина. - Братск : БрГУ, 2015. - 60 с. <a href="http://ecat.brstu.ru/catalog/Учебные%20и%20учебно-методические%20пособия/Строительство%20-%20Архитектура/Дудина%20И.В.%20Основы%20работы%20в%20программе%20Оценка%20недвижимости.МУ.2015.pdf">http://ecat.brstu.ru/catalog/Учебные%20и%20учебно-методические%20пособия/Строительство%20-%20Архитектура/Дудина%20И.В.%20Основы%20работы%20в%20программе%20Оценка%20недвижимости.МУ.2015.pdf</a>	ЛР, 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: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997</a>	Лк, СР	ЭР	1
6.	Найденов, Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов	Лк,	ЭР	1



	недвижимости : учебное пособие / Л.И. Найденов ; 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: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=257492">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=257492</a>	СР		
7.	Оценка недвижимости : учебник для вузов / Под ред. А. Г. Грязновой. - Москва : Финансы и статистика, 2007. - 496 с.	Лк, кр, СР	30	1

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

[http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r\\_15/cgiirbis\\_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=](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 лабораторные работы, самостоятельная работа, подготовка и защита контрольной работы.

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;
- обзор и обобщение литературы по интересующему вопросу;
- подготовка к лабораторным работам, экзамену;
- подготовка и защита контрольной работы.

## **9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению лабораторных работ**

**Лабораторная работа №1** – Оценка рыночной стоимости типовых объектов недвижимости с использованием программы «Оценка недвижимости».

Цель работы: Оценить квартиру по адресу прописки обучающегося сравнительным подходом в программе «Оценка недвижимости».

Задание:

1. Определить набор качественных и количественных характеристик рассматриваемых объектов.
2. Ввести исходную информацию по объектам.
3. Внести соответствующие поправочные коэффициенты.
4. Сформировать и отредактировать отчет в MS Word.

Порядок выполнения:

1. На листе «Factors» отобразить первичную информацию об анализируемых объектах и факторах, влияющих на цену.
2. На листе «Base» пользователь вносит данные по оцениваемому объекту и его аналогам.
3. На листе «Compare» произвести анализ методом сравнения продаж.
4. На листе «Text» откорректировать текстовую часть отчета.

Форма отчетности: Отчет трансформируется из программы в MS WORD и представляется в распечатанном виде в формате А4.

Рекомендации по подготовке к лабораторной работе

При подготовке к лабораторной работе необходимо собрать информацию по объектам-аналогам: стоимость продажи квартир, местоположение объекта(адрес), количественные и качественные характеристики ( площади, кол-во квартир, материал стен здания, отделка квартир, расстояние от центра города и т.д.). Информацию взять из периодической печати или Интернета. Также нужна информация и по объекту оценки: правоустанавливающие документы.

Рекомендуемые источники:

1. Федеральный закон ФЗ № 135 от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. ФСО – 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».
3. ФСО – 2 «Цель оценки и виды стоимости».
4. ФСО – 3 «Требования к отчету об оценке».
5. ФСО – 7 « Оценка недвижимости».

Основная литература

№ 1,3 согласно раздела 7

## Дополнительная литература

№4 согласно раздела 7

### Тестовые задания для самопроверки

**1.** Какого рабочего листа нет в программе «Оценка недвижимости»:

- А. лист «STATISTICA»;
- Б. лист «COST»;
- В. лист «COMPARE»;
- Г. лист «REGRES».

**2.** Программа «Оценка недвижимости» предназначена для определения рыночной стоимости ..... объектов недвижимости.

**3.** Вся информация отображается на экране дисплея с использованием трех цветов. Составьте:

черный цвет	ячейки отображаются автоматически, но возможно, а иногда и необходимо ручное введение в них данных
зеленый цвет	эти ячейки рассчитываются автоматически, и их изменение без предварительного сохранения документа под другим именем не рекомендуется
синий цвет	ячейки предназначены для ввода данных

**4.** Лист «.....» предназначен для определения свойств (факторов), влияющих на стоимость оцениваемого объекта имущества и его аналогов.

**5.** К качественным факторам относятся:

- А. престижность микрорайона;
- Б. наличие парковки;
- В. жилая площадь;
- Г. загрязненность воздуха.

**6.** К количественным факторам относятся:

- А. престижность микрорайона;
- Б. наличие парковки;
- В. жилая площадь;
- Г. загрязненность воздуха.

**7.** Высота потолков в помещении - ..... фактор.

**8.** Принадлежность к определенному типу помещения - ..... фактор.

**9.** Какие разделы не имеет вкладка «Затратный» Главного меню:

- 1. Физический износ;
- 2. Расчет восстановительной стоимости;
- 3. Персонал;
- 4. Налоги и прибыль предпринимателя;
- 5. Доходы.

**10.** Какие разделы не имеет вкладка «Доходный» Главного меню:

- 1. Физический износ;

2. Расчет восстановительной стоимости;
3. Персонал;
4. Интервалы;
5. Доходы.

**11.** Какого(их) раздела(ов) не хватает в Главном меню:

- А. База данных;
- Б. Сравнения продаж;
- В. Доходный;
- Г. Затратный;
- Д. Статистический;
- Е. ....
- Ж. ....

**12.** На вкладке «.....» Главного меню устанавливаются методы, которые будут принимать участие при расчете итоговой стоимости объекта недвижимости.

**13.** Метод, который используется для расчета Восстановительной стоимости в программе «Оценка недвижимости» - метод.....

**14.** Метод, который используется для расчета Накопленного износа в программе «Оценка недвижимости» - метод.....

**15.** При использовании статистического метода число качественных и количественных характеристик:

- А. может превышать количество оцениваемых объектов;
- Б. не может превышать количество оцениваемых объектов.

**16.** Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

- А. Достоверность исходной информации;
- Б. Точность процедур анализа;
- В. Соответствие цели и задачи оценки;
- Г. Трудоемкость расчетов;
- Д. А, Б, В.
- Е. А,Б, В и Г.

## **9.2. Методические указания по выполнению контрольной работы**

Контрольная работа – самостоятельный труд обучающегося, который способствует углубленному изучению пройденного материала.

Цель выполняемой работы - получить специальные знания по выбранной теме.

Основные задачи выполняемой работы - закрепление полученных ранее теоретических знаний; выработка навыков самостоятельной работы; выяснение подготовленности студента к будущей практической работе.

Весь процесс написания контрольной работы можно условно разделить на следующие этапы:

- а) составление предварительного плана работы;
- б) сбор научной информации, изучение литературы;
- в) анализ составных частей проблемы, изложение темы;
- г) обработка материала в целом.

Подготовку контрольной работы следует начинать с повторения соответствующего раздела учебника, учебных пособий по данной теме и конспектов лекций прочитанных ранее. Приступать к выполнению работы без изучения основных положений и понятий науки,

не следует, так как в этом случае студент, как правило, плохо ориентируется в материале, не может отграничить смежные вопросы и сосредоточить внимание на основных, первостепенных проблемах рассматриваемой темы.

Необходимо внимательно изучить методические рекомендации по подготовке контрольной работы.

В содержании контрольной работы необходимо показать знание рекомендованной литературы по данной теме.

Контрольная работа излагается логически последовательно, грамотно и разборчиво. Она обязательно должна иметь титульный лист. Далее приводится расчетная часть. Она содержит: задания, теоретическую и практическую части.

По всем возникшим вопросам обучающемуся следует обращаться за консультацией к преподавателю. Срок выполнения контрольной работы определяется преподавателем.

## **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.
6. Финансовый анализ: Проф+Оценка бизнеса, Оценка недвижимости.

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

<i>Вид занятия (Лк, ЛР, кр, СР)</i>	<i>Наименование аудитории</i>	<i>Перечень основного оборудования</i>	<i>№ ЛР</i>
Лк	мультимедийный (дисплейный) класс	Интерактивная доска SMART Board X885i со встроенным XGA проектором UX60; 26-ПК: CPU AMD Athlon (tm) 64x2 Dual Core Processor 5000+ 2,59 ГГц, 2 Гб ОЗУ; Мониторы Samsung E1920NR; Плоттер: HIE DMP-161; Сканер: EPSON GT1500; Акустическая система Jb-118	-
ЛР	мультимедийный (дисплейный) класс	Интерактивная доска SMART Board X885i со встроенным XGA проектором UX60; 26-ПК: CPU AMD Athlon (tm) 64x2 Dual Core Processor 5000+ 2,59 ГГц, 2 Гб ОЗУ; Мониторы Samsung E1920NR; Плоттер: HIE DMP-161; Сканер: EPSON GT1500; Акустическая система Jb-118	ЛР № 1
кр	мультимедийный (дисплейный) класс	Интерактивная доска SMART Board X885i со встроенным XGA проектором UX60; 26-ПК: CPU AMD Athlon (tm) 64x2 Dual Core Processor 5000+ 2,59 ГГц, 2 Гб ОЗУ; Мониторы Samsung E1920NR;	-

		Плоттер: HIE DMP-161; Сканер: EPSON GT1500; Акустическая система Jb-118	
СР	мультимедийный (дисплейный) класс	Интерактивная доска SMART Board X885i со встроенным XGA проектором UX60; 26-ПК: CPU AMD Athlon (tm) 64x2 Dual Core Processor 5000+ 2,59 ГГц, 2 Гб ОЗУ; Мониторы Samsung E1920NR; Плоттер: HIE DMP-161; Сканер: EPSON GT1500; Акустическая система Jb-118	-

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

**1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)**

<b>№ компетенции</b>	<b>Элемент компетенции</b>	<b>Раздел</b>	<b>Тема</b>	<b>ФОС</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<b>1. Методологические положения оценки недвижимости.</b>	<b>1.1</b> Этапы процесса оценки. <b>1.2</b> Экономический смысл подходов, преимущества и недостатки, сферы применения.	экзаменационные билеты
ОК-3 ОПК-4 ПК-14	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности  владение эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией  владение методами и	<b>2. Информационное обеспечение при оценке.</b>	<b>2.1</b> Внешняя информация <b>2.2</b> Внутренняя информация.	экзаменационные билеты

	<p>средствами физического и математического (компьютерного) моделирования в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, систем автоматизированных проектирования, стандартных пакетов автоматизации исследований, владение методами испытаний строительных конструкций и изделий, методами постановки и проведения экспериментов по заданным методикам</p>	<p><b>3.</b> Программа «Оценка недвижимости».</p>	<p><b>3.1</b> Назначение и возможности программы.  <b>3.2</b> Структура программы. Рабочие листы.  <b>3.3</b> Главное меню программы.  <b>3.4</b> Использование традиционных подходов к оценке.  <b>3.5</b> Компьютерный анализ данных.  <b>3.6</b> Построение аналитических отчетов в MS Word.</p>	<p>экзаменационные билеты</p>
--	--	---	---	-------------------------------

## 2. Вопросы к экзамену

№ п/п	Компетенции		ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ	№ и наименование раздела
	Код	Определение		
1	2	3	4	5
1.	ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<p><b>1.1</b> Этапы процесса оценки.  <b>1.2</b> Экономический смысл затратного подхода, преимущества и недостатки, сферы применения.  <b>1.3</b> Экономический смысл сравнительного подхода, преимущества и недостатки, сферы применения.  <b>1.4</b> Экономический смысл доходного подхода, преимущества и недостатки, сферы применения.  <b>1.5</b> Регулирование оценочной деятельности.  <b>1.6</b> Правовые аспекты оценки недвижимости.</p>	1. Методологические положения оценки недвижимости.



2.	ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<p><b>2.1</b> Внутренняя экономическая информация.</p> <p><b>2.2</b> Внешняя экономическая информация.</p> <p><b>2.3</b> Количественные и качественные факторы.</p>	2. Информационное обеспечение при оценке.
	ОПК-4	владение эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией		
	ПК-14	владение методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, систем автоматизированных проектирования, стандартных пакетов автоматизации исследований, владение методами испытаний строительных конструкций и изделий, методами постановки и проведения экспериментов по заданным методикам	<p><b>3.1</b> Назначение и возможности программы.</p> <p><b>3.2</b> Структура программы.</p> <p><b>3.3</b> Рабочие листы.</p> <p><b>3.4</b> Главное меню.</p> <p><b>3.5</b> Использование традиционных подходов к оценке.</p> <p><b>3.6</b> Компьютерный анализ данных.</p> <p><b>3.7</b> Построение аналитических отчетов в MS Word.</p>	3. Программа «Оценка недвижимости».

### 3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p><b>Знать</b>  <i>ОК-3:</i>                      - стандарты оценки недвижимости;                      - основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости;                      - экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;</p> <p><i>ОПК-4:</i>                      - источники информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости;</p> <p><i>ПК-14:</i>                      - специальную терминологию в области оценки недвижимости;</p> <p><b>Уметь</b>  <i>ОК-3:</i>                      - использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости;                      - выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей;                      - анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;</p> <p><i>ОПК-4:</i>                      - формировать базу данных для оценки;                      - составлять аналитические отчеты по оценке недвижимости с использованием информационных технологий;                      - анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки;</p>	<p><b>отлично</b></p>	<p>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; обучающийся способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, владеет эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией, владеет методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов.</p>
	<p><b>хорошо</b></p>	<p>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.</p>

<p><i>ПК-14:</i> - работать с профессиональными пакетами по оценке недвижимости;</p> <p><b>Владеть</b> <i>ОК-3:</i> - 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> <p><i>ОПК-4:</i> - эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации; - навыками работы с компьютером как средством управления информацией;</p> <p><i>ПК-14:</i> - методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, стандартных пакетов автоматизации исследований.</p>	<p><b>удовлетворительно</b></p>	<p>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.</p>
	<p><b>неудовлетворительно</b></p>	<p>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, обучающийся способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности, не владеет эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией, не владеет методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов.</p>

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

Дисциплина Б1.В.03 Информационные методы оценки недвижимости направлена на ознакомление обучающихся с основными подходами и методами оценки недвижимости.

Изучение дисциплины Б1.В.03 Информационные методы оценки недвижимости предусматривает:

- лекции,
- лабораторные работы;
- контрольная работа;
- самостоятельная работа;
- экзамен.

В ходе освоения:

- раздела 1 Методологические положения оценки недвижимости - обучающиеся должны уяснить процесс оценки, правовую базу оценки, вопросы регулирования оценочной

деятельности как со стороны государства так и со стороны обществ оценщиков, экономический смысл каждого из подходов, познакомиться со стандартами оценки;

- раздела 2 Информационное обеспечение при оценке - обучающиеся должны уяснить основные источники внешней информации, такие понятия как общая и специальная информация, как производится анализ состояния рынка недвижимости;

- раздела 3 Программа «Оценка недвижимости» - обучающиеся должны уяснить структуру программы «Оценка недвижимости», научиться работать с рабочими листами программы, закрепить знания работы в MS EXCEL и MS WORD, полученные при изучении дисциплины Информатика.

Овладение ключевыми понятиями является неотъемлемой частью освоения данной дисциплины.

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

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

Самостоятельную работу необходимо начинать с конспекта лекций, просмотра рекомендуемой литературы и выполнения лабораторных работ. 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 лабораторных работ) 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**

### **Информационные методы оценки недвижимости**

#### **1. Цель и задачи дисциплины**

Целью изучения дисциплины является: приобретение студентами теоретических и практических навыков по оценке недвижимости с использованием информационных систем.

Задачами изучения дисциплины является:

- формулирование понятийного аппарата, необходимого при оценке объектов недвижимости;
- раскрытие сущности оценки недвижимости и процессов, сопровождающих оценку;
- умение систематизировать и анализировать информацию о рынке недвижимости;
- умение квалифицированно применять подходы и методы к оценке недвижимости;
- умение работать с профессиональными пакетами программ по оценке недвижимости;
- умение формировать аналитические отчеты через компьютерный анализ данных.

#### **2. Структура дисциплины**

2.1 Распределение трудоемкости по отдельным видам учебных занятий, включая самостоятельную работу: Лк – 8 час.; ЛР – 8 час.; СР – 119 час.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 144 часа, 4 зачетных единицы

2.2 Основные разделы дисциплины:

1. Методологические положения оценки недвижимости.
2. Информационное обеспечение при оценке.
3. Программа «Оценка 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;

ОПК-4 - владением эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией;

ПК-14 - владением методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, систем автоматизированных проектирования, стандартных пакетов автоматизации исследований, владение методами испытаний строительных конструкций и изделий, методами постановки и проведения экспериментов по заданным методикам.

#### **4. Вид промежуточной аттестации: экзамен**

*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	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	1. Методологические положения оценки недвижимости.	1.1 Этапы процесса оценки. 1.2 Экономический смысл подходов, преимущества и недостатки, сферы применения.	кр
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	2. Информационное обеспечение при оценке.	2.1 Внешняя информация 2.2 Внутренняя информация.	-
ОПК-4	владение эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией	3. Программа «Оценка недвижимости».	3.1 Назначение и возможности программы. 3.2 Структура программы. Рабочие листы. 3.3 Главное меню программы. 3.4 Использование традиционных подходов к оценке. 3.5 Компьютерный анализ данных. 3.6 Построение аналитических отчетов в MS Word.	ЛР
ПК-14	владение методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, систем автоматизированных проектирования, стандартных пакетов автоматизации исследований, владение методами испытаний строительных конструкций и изделий, методами постановки и			

	проведения экспериментов по заданным методикам			
--	--	--	--	--

## 2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p><b>Знать</b> <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стандарты оценки недвижимости;</li> <li>- основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости;</li> <li>- экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;</li> </ul> <p><i>ОПК-4:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- источники информации для мониторинга факторов внешней и внутренней среды рынка недвижимости;</li> </ul> <p><i>ПК-14:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- специальную терминологию в области оценки недвижимости;</li> </ul> <p><b>Уметь</b> <i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать нормативные правовые документы в профессиональной оценочной деятельности, регламентирующие операции на рынке недвижимости;</li> <li>- выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей;</li> <li>- анализировать финансово-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;</li> </ul> <p><i>ОПК-4:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- формировать базу данных для оценки;</li> <li>- составлять аналитические отчеты по оценке недвижимости с использованием информационных технологий;</li> <li>- анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, а также полученные результаты оценки;</li> </ul> <p><i>ПК-14:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- работать с профессиональными пакетами по оценке недвижимости;</li> </ul>	зачтено	<p>ставится обучающемуся, который в срок, в полном объеме и на высоком уровне выполнил контрольную (лабораторную) работу; обучающийся умеет применять теоретические знания основной и дополнительной литературы; тема, заявленная в работе раскрыта полностью; все выводы подтверждены расчетами; отчет подготовлен в соответствии с предъявляемыми требованиями; при защите обучающийся успешно отвечает более чем на 80% заданных вопросов; знает основные методологические положения оценки недвижимости; способен использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности; владеет эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией, владеет методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, методами постановки и проведения экспериментов по заданным методикам.</p>
		не зачтено



<p><b>Владеть</b></p> <p><i>ОК-3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основами экономических знаний в сфере оценки недвижимости;</li> <li>- экономико-математическими методами и моделями оценки стоимости объектов недвижимости;</li> <li>- критериями выбора наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;</li> </ul> <p><i>ОПК-4:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации;</li> <li>- навыками работы с компьютером как средством управления информацией;</li> </ul> <p><i>ПК-14:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, стандартных пакетов автоматизации исследований.</li> </ul>		<p>средством управления информацией, не владеет методами и средствами физического и математического (компьютерного) моделирования в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов, методами постановки и проведения экспериментов по заданным методикам.</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 2015 года:** и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «01» октября 2015 г. № 587

**для набора 2016 года:** и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «06» июня 2016 г. № 429

**для набора 2017 года:** и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «06» марта 2017 г. № 125

**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 № \_\_\_\_\_