

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОТРА

Факультет «Промышленное и гражданское строительство»

Кафедра «Промышленные и гражданские сооружения»

СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой ПГС  
Васильев А.А.

*dd .05. 2016 г.*

СОГЛАСОВАНО

Декан факультета ПГС  
Ташкинов А.Г.

*dd .06. 2016 г.*

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС  
ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

**ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

(название учебной дисциплины)

для специальности 1- 70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

(код и наименование специальности)

Составитель: Чирков Валерий Иванович, ст. преподаватель кафедры ПГС

Рассмотрено и утверждено  
на заседании кафедры «Промышленные и гражданские сооружения»  
*dd .05. 2016 г.*, протокол № 5

Рассмотрено и утверждено  
на заседании совета факультета «Промышленное и гражданское строительство»  
*04 .06. 2016 г.*, протокол № 5

## **РЕЦЕНЗЕНТЫ:**

Директор КЖРЭУП «Центральное»

В.А. Башилов

Главный экономист ОАО «Гомельжилпроект»

Л.А. Болотова

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

### **Теоретический блок**

список литературы:

- в библиотеке БелГУТа;
- на кафедре.

### **Практический блок**

перечень тем практических занятий;

перечень тем практических занятий (курсовое проектирование).

### **Контроль знаний**

вопросы к экзамену (зимняя сессия);

вопросы к экзамену (летняя сессия).

### **Учебная программа с подписями**

# **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## **ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ БЛОК**

### **ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

**(имеется в библиотеке БелГУТа)**

1. О.С. Белокрылова. Экономика недвижимости. Учебник для вузов.- Ростов на Дону: Феникс, 2009 – 378 с.

2. В.И. Чирков, А. А. Васильев «Оценка объектов недвижимости с использованием доходного подхода»: учеб.-метод. пособие / М-во образования Респ. Беларусь, Белорус. Гос. Ун-т трансп. – Гомель: БелГУТ. 2015. -64,[1] с.

3. В.И. Чирков, А. А. Васильев «Оценка объектов недвижимости с использованием затратного подхода»: учеб.-метод. пособие/ М-во образования Респ. Беларусь, Белорус. Гос. Ун-т трансп. – Гомель: БелГУТ. 2017. - 71 с.

### **ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

**(имеется в библиотеке БелГУТа)**

4. В.И. Чирков, Л.И. Пахомова / Влияние планировки помещений жилищного фонда на рынок недвижимости : учеб. Метод. Пособие для студентов строительных специальностей; М-во образования Респ. Беларусь, Белору. Гос. Ун-т трансп. – Гомель: БелГУТ, 2014. – 42 с.

5. Коланьков С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов / С.В. Коланьков. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва УМЦ по образ. на ж.д. тр-те, 2014. – 476 с.

6. Булавко В.Г. Экономика недвижимости и управление её эксплуатацией: курс лекций в 2-х ч. Ч.1 – Минск: ГИУСТ БГУ, 2016 – 350,[1] с.

7. Булавко В.Г. Экономика недвижимости и управление её эксплуатацией: курс лекций в 2-х ч. Ч.2 – Минск: ГИУСТ БГУ, 2017 – 178,[1] с.

# ПРАКТИЧЕСКИЙ БЛОК

## ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

1. Определение стоимости объектов недвижимости индексным методом.
2. Определение первоначальной, оценочной и остаточной стоимости объекта недвижимости.
3. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости.
4. Оценка объекта недвижимости с применением УПВС.
5. Оценка недвижимости затратным подходом с использованием различных методов.
6. Определение физического, функционального, внешнего и накопленного износа объектов недвижимости.
7. Особенности оценки недвижимости с использованием метода наиболее эффективного использования земельного участка.
8. Различные методы и методики, используемые в оценочной деятельности затратным подходом.
9. Простой и сложный проценты, используемые в оценочной деятельности.
10. Решение задач с сложным процентом на ЭВМ.
11. Определение стоимости объектов недвижимости доходным подходом.
12. Использование действительного и потенциального валового дохода при оценке недвижимости.
13. Определение расходов на замещение при оценке недвижимости.
14. Метод Ринга, Инвуда и Хоскольда в оценке недвижимости.
15. Оценка недвижимости методом капитализации доходов.
16. Определение общего коэффициента капитализации для оценки объекта недвижимости.
17. Оценка недвижимости с использованием моделей собственности.
18. Определение стоимости недвижимости методом капитализации по норме отдачи и методом остаточной стоимости.
19. Определение рыночной стоимости недвижимости методом валового мультипликатора.
20. Доходный подход при оценке предприятий как имущественных комплексов.
21. Оценка недвижимости методом сравнительного анализа (сравнительным подходом).
22. Применение различных методов и методик в оценке недвижимости сравнительным подходом и расчётах корректировочных коэффициентов.
23. Весовые коэффициенты, используемые для корректировки рыночной оценки недвижимости определённой различными подходами.

## **ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ (КУРСОВОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ)**

- 1 Определение технической и правовой характеристики объектов недвижимости.
- 2 Рассмотрение и выполнение расчёта физического износа заданного объекта недвижимости.
- 3 Заполнение сводных таблиц и аналитических данных. Расчёт первоначальной стоимости и оценка заданного объекта недвижимости индексным методом.
- 4 Оценка недвижимости с использованием затратного подхода.
- 5 Использование доходного подхода, в оценке объекта недвижимости основываясь на имеющихся и полученных данных к проекту.
- 6 Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом.
- 7 Рыночная оценка заданного объекта недвижимости сравнительным подходом.
- 8 Применение весовых коэффициентов для корректировки полученных результатов оценки.
- 9 Особенности проведения сделок с заданным объектом недвижимости.
- 10 Составление отчёта оценщика с соблюдением всех установленных законодательством Республики Беларусь норм и правил.

# КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ

## ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ

(зимняя сессия)

1. История развития оценочной деятельности в Республике Беларусь и других странах.
2. Основные подходы в оценке объектов недвижимости, их применение и отличия.
3. Нормативное регулирование в области оценки объектов гражданских прав.
4. Виды стоимости и требования, возникающие при оценке недвижимости.
5. Принципы оценки недвижимости и факторы, влияющие на её стоимость.
6. Недвижимость и имущество как экономическая и правовая категория в оценочной деятельности.
7. Термины и понятия, применяемые в оценке стоимости объектов гражданских прав.
8. Внутренняя, независимая и обязательная оценка объектов недвижимости.
9. Права, обязанности и ответственность исполнителя оценки объектов недвижимости.
10. Требования к сбору информации и порядку оценки объектов, гражданских прав.
11. Финансово-экономические аспекты в оценке недвижимости.
12. Цели, назначение и классификация стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав (ССОГП).
13. Требования, предъявляемые к оценщикам недвижимости и их отчётам.
14. Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов.
15. Оценочная деятельность, её правовая основа и факторы влияния при её проведении.
16. Требования, предъявляемые к результату оценки и содержанию документов, отражающих её результат.
17. Классификация подходов, методов и объектов оценки.
18. Применение и назначение индексного метода оценки объектов недвижимости.
19. Затратный подход рыночной оценки объектов недвижимости, его методы и особенности.
20. Преимущества, недостатки и этапы затратного подхода рыночной оценки объектов недвижимости.
21. Методы определения стоимости нового строительства.
22. Применение метода парных продаж при рыночной оценке объектов недвижимости.
23. Что означает принцип регрессии, прогрессии и наиболее эффективного использования при оценке объектов недвижимости?
24. Раскрыть поэлементный метод (метод сравнительной единицы) и метод количественного анализа при оценке объектов недвижимости, привести пример.
25. Раскрыть на примерах три метода определения накопленного износа объекта недвижимости.
26. Раскрыть порядок проведения оценки объекта недвижимости методом построения и методом экспертных оценок, привести пример.
27. По какому принципу, в каких случаях и какие выбираются методы рыночной оценки и методы расчёта стоимости объекта недвижимости?

28. Как производится определение стоимости восстановления (замещения) законченных и не законченных строительством объектов недвижимости?

29. Что означает и в каких случаях применяется: амортизация, износ, физический износ, функциональный и внешний износ, затраты производства; единый и текущий уровень цен; единица сравнения и элементы сравнения?

30. Что обеспечивает и устанавливает ССОГП их классификация и применение?

31. Основные требования к договору на проведение рыночной оценки объекта недвижимости.

32. Как регламентируются взаимоотношения между заказчиком и исполнителем оценки?

33. Виды стоимости в зависимости от целей оценки, их общие и отличительные черты.

34. Раскрыть сущность метода нормативного и средневзвешенного износа, метода разбивки и рыночной выборки.

35. Методы оценки капитальных строений и методы расчёта их стоимости.

36. Расчёт косвенных затрат на недвижимость и прибыли предпринимателя в процессе её оценки.

37. Порядок определения внешнего удорожания и накопленного износа объекта недвижимости, привести пример.

38. Как производится расчёт корректировок по элементам сравнения при оценке объекта недвижимости?

39. Порядок оценки недвижимости для определения наиболее эффективного её использования.

40. Основные предпосылки и ограничения при оценке объектов недвижимости.

41. Порядок проведения оценки объектов незавершённого строительства, капитальных строений и изолированных помещений.

42. Какие есть методы оценки и расчёта объектов незавершённого строительства, капитальных строений и изолированных помещений?

43. Требования к результату и документам оценки изолированных помещений и капитальных строений.

44. Какие есть методы оценки и виды стоимостей в отношении земельных участков?

45. Выбор элементов и единицы сравнения при проведении оценки земельных участков.

46. Применение метода статистического анализа и последовательного внесения корректировок для оценки земельного участка.

47. Применение метода качественного анализа и метода выделения при оценке земельного участка.

48. Определение прибыли предпринимателя (инвестора) при создании недвижимого имущественного комплекса.

49. Метод распределения, его применение в оценке земельных участков.

50. Требования к исходной информации, применяемые для оценки земельных участков.

51. Раскрыть затратный подход рыночной оценки земельного участка.

52. Значение и определение физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.

53. Роль, назначение и применение УПВС при оценке объектов недвижимости.

54. Порядок определения стоимости местоположения и стоимости земельного участка при затратном подходе оценки объекта недвижимости.

55. Раскрыть периоды жизни здания и их влияние в оценочной деятельности.

56. Методы расчёта затрат применяемые при составлении смет для количественного обследования применяемого в затратном подходе.

57. Порядок определения первоначальной, восстановительной и оценочной стоимости объекта недвижимости при индексном методе, привести пример.

58. Что такое стоимость восстановления объекта недвижимости, как она определяется и как на неё влияют коэффициенты СМР и НТП?

## **ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ (летняя сессия)**

1. Международные стандарты оценки (МСО) их роль и значение в оценке недвижимости.
2. Применение простого и сложного процента в определении показателей применяемых при оценке объектов недвижимости.
3. Метод дисконтирования денежных потоков, его сущность, назначение и применение в оценке недвижимости.
4. Особенности и порядок оценки инвестиционных проектов.
5. Функции: будущая стоимость единицы; будущая стоимость аннуитета и фактор фонда возмещения, их применение и назначение в оценке объектов недвижимости.
6. Функции: текущая стоимость единицы; настоящая стоимость аннуитета и авансовый единичный аннуитет, их применение и назначение при оценке объектов недвижимости.
7. Доходный подход в оценке недвижимости, его сущность, порядок, недостатки и преимущества.
8. Потенциальный и действительный валовой доход, их определение, назначение и применение при оценке объектов недвижимости.
9. Годовой чистый операционный доход его роль, назначение и способы определения при оценке недвижимости.
10. Годовые операционные расходы и расходы на замещение, их определение и применение в оценке объектов недвижимости.
11. Порядок, методы и особенности расчёта оценки недвижимости методом прямой капитализации дохода.
12. Назначение общего коэффициента капитализации при оценке недвижимости, его назначение и методы определения.
13. Метод мультипликатора валового дохода и метод инвестиционной группы при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.
14. Техника инвестиционной группы для финансовых и физических интересов в оценке объекта недвижимости.
15. Метод коэффициента покрытия долга, его роль и применение в оценке объекта недвижимости, а также взаимодействие с техникой инвестиционной группы.
16. Модели капитализации дохода по норме отдачи, их применение, преимущества и недостатки при оценке недвижимости.
17. Модели собственности, их расчёт и особенности применения в рыночной оценке недвижимости.
18. Применение ипотечно-инвестиционных моделей при расчёте стоимости объекта недвижимости.
19. Определение стоимости объекта недвижимости методом капитализации по норме отдачи.

20. Метод остаточной стоимости, его сущность и применение при рыночной оценке недвижимости.

21. Определение стоимости объекта недвижимости методом валовой ренты.

22. Метод остатка (техника остатка) применяемый в оценке объектов недвижимости.

23. Особенности применение доходного подхода при оценке предприятий как имущественных комплексов.

24. Методы расчёта остаточной стоимости предприятия, их отличительные особенности и применение.

25. Раскрыть понятие рыночной стоимости и их видов при оценке недвижимости.

26. Этапы оценки недвижимости и требования, возникающие в ходе их проведения.

27. Оценка рыночной стоимости недвижимости (земельного участка) затратным подходом.

28. Оценка рыночной стоимости земельного участка с использованием существующих моделей оценки земель населённых пунктов в странах с неразвитым земельным рынком.

29. Сравнительный подход, его назначение и применение в рыночной оценке недвижимости.

30. Технология кадастровой оценки земель населённых пунктов в Республике Беларусь.

31. Особенности применения метода Инвуда, Ринга и Хоскольда при оценке земельного участка.

32. Оценка стоимости земель, принадлежащим лесным массивам.

33. Формы и требования по составлению отчёта по оценке недвижимости и другого имущества оценщиком.

34. Что означает: недвижимый имущественный комплекс, земельный участок, факторы оценки, недвижимые улучшения, когда они применяются и их роль в определении стоимости земельного участка?

35. Определение рыночной стоимости земельного участка. Метод остатка для земли.

36. Что означают термины: базовое значение оборотных средств; мажоритарная и миноритарная доля; ретроспективный период и нефункционирующие активы? В каких случаях они применяются?

37. Виды стоимости, используемые при оценке предприятий как имущественных комплексов.

38. Рыночный метод определения стоимости предприятия как имущественного комплекса.

39. Доходный подход и его методы при оценке предприятия как имущественного комплекса.

40. Метод кумулятивного построения.

41. Метод Гордона, используемый для оценки предприятий со стабильным либо равномерно изменяющимся доходом за пределами срока прогноза.

42. Оценка стоимости предприятий методом капитализации по норме отдачи. Внесение корректировок для оценки предприятий.

43. Метод прямой капитализации и процедура оценки при определении стоимости предприятия как имущественного комплекса.

44. Оценка части предприятия, пакетов, акций и долей в уставном фонде.

45. Требования к информации, предоставляемой заказчиком оценки предприятия как имущественного комплекса.

46. Порядок проведения независимой оценки недвижимости, его этапы и требования по составлению отчёта.

47. Требования, предъявляемые к результату независимой оценки и документам оценки согласно СТБ 52.101-2007.

48. Риски при инвестировании недвижимости, их виды применение и значение при оценке.

49. Метод сравнительной единицы и метод парных продаж при оценке рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом.

50. Особенности применения метода капитализации земельной ренты и метода развития (освоения) земельного участка при его оценке.

Учреждение образования  
«Белорусский государственный университет транспорта»

УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор учреждения  
образования «Белорусский государственный  
университет транспорта

\_\_\_\_\_ В.Я. Негрей

« 01 » \_\_\_\_\_ 07 2016г.

Регистрационный № УД- 40.68 / уч.

## **ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Учебная программа учреждения высшего образования**

**по учебной дисциплине**

**для специальности:**

**1-70 02 02 Экспертиза и управление недвижимостью**

Учебная программа составлена на основе образовательного стандарта ОСВО 1-70-02 02 – 2013 «Экспертиза и инспектирование недвижимости».

**СОСТАВИТЕЛИ:**

А.А. Васильев, заведующий кафедрой «Промышленные и гражданские сооружения» учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта», кандидат технических наук, доцент

В.И. Чирков, старший преподаватель, кафедры «Промышленные и гражданские сооружения» учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта».

**РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:**

Кафедрой «Промышленные и гражданские сооружения» учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта»  
(протокол № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.);

научно-методической комиссией факультета ПГС учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта»  
(протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.);

научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта»  
(протокол № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.)

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### **Актуальность изучения учебной дисциплины**

В современном обществе различные виды недвижимости всё чаще становятся элементами товарно-денежных отношений между физическими и юридическими лицами, которые в свою очередь неразрывно связаны с фискально-монетарной политикой государств, где она находится. Особое место в данных отношениях имеет правильное и своевременное определение рыночной стоимости такой недвижимости. Понимая серьёзность данного фактора, из года в год растёт необходимость в увеличении высококвалифицированных специалистов в области оценки недвижимости и других объектов, гражданских прав, умеющих не только хорошо ориентироваться в вопросах оценки, но и успешно её производить. Изучение данной дисциплины позволит в процессе обучения студентам не только научиться определять различную стоимость недвижимости, используя общепринятые подходы оценки с применением различных методов и моделей расчёта, но и хорошо ориентироваться в показателях, влияющих на эту цену. Учитывая огромное разнообразие видов и объектов недвижимости. А также их роль в рыночных отношениях, очень важно получение всесторонних знаний основ формирования рыночной стоимости и привитие в процессе обучения навыков расчётной и экспертной стоимости того или иного недвижимого имущества, либо имущественного права.

В зависимости от конкретных качеств и свойств объектов недвижимости, принципов и стандартов оценки в белорусской и международной практике, постоянно меняющейся экономической ситуации на рынке, необходимо готовить специалистов умеющих грамотно, производить расчёты стоимости, делать анализ и находить требуемые для оценки параметры. Отсутствие таких специалистов, не только может оказать негативное влияние на рынок недвижимости, где рыночная оценка необходима, но и увеличит риски возникновения ошибок оценки не подготовленными в достаточной степени специалистами.

### **Цели и задачи учебной дисциплины**

Целью дисциплины является: - формирование знаний, умений и профессиональных компетенций по оценке объектов недвижимости, развитие и закрепление правовых и социально-личностных компетенций.

Основными задачами дисциплины являются:

- обучение студентов всем подходам оценки недвижимости и методикам её проведения;
- проведение подготовки исходя из правового регулирования в сфере оценки недвижимости;
- приобретение знаний по вопросам сбора информации и выбора метода оценки;
- усвоение теоретических основ оценки недвижимости, её эволюции, теории и практики;
- сущность, цель и организация оценки недвижимости.

Основываясь на Государственных стандартах и утверждённых в Республике Беларусь техниках расчёта, получение практического опыта оценщика недвижимости с закреплением полученных знаний на практических занятиях.

### **Требования к уровню освоения содержания учебной дисциплины**

В результате изучения дисциплины студент должен закрепить и развить следующие академические (АК) и социально-личностные (СЛК) компетенции, предусмотренные в образовательном стандарте ОСВО 1-70 02 02-2013:

АК-1. Уметь применять базовые научно-теоретические знания для решения теоретических и практических задач.

АК-2. Владеть системным и сравнительным анализом законодательных норм, регулирующих вопросы маркетинговой стратегии и тактики по продвижению товаров на сегменты товарного рынка.

АК-3. Владеть исследовательскими навыками.

АК-4. Уметь работать самостоятельно с нормативными и законодательными актами по вопросам объемов реализации продукции, а также достигать потребности и желаний соответствующих групп потребителей и предложить им такие товары, которые будут удовлетворять спрос более качественно и эффективно, чем товары конкурентов.

АК-5. Быть способным порождать новые идеи (обладать креативностью).

АК-6. Владеть междисциплинарным подходом при решении проблем.

АК-7. Иметь навыки, связанные с использованием технических устройств, управлением информацией и работой с компьютером.

АК-8. Владеть навыками устной и письменной коммуникации.

АК-9. Уметь учиться, повышать свою квалификацию в течение всей жизни.

СЛК-1. Владеть качествами гражданственности.

СЛК-2. Быть способным к социальному взаимодействию.

СЛК-3. Владеть способностью к межличностным коммуникациям.

СЛК-4. Владеть навыками здоровьесбережения.

СЛК-5. Быть способным к критике и самокритике.

СЛК-6. Уметь работать в команде.

В результате изучения дисциплины студент должен обладать следующими профессиональными компетенциями (ПК), предусмотренными образовательным стандартом ОСВО 1-70 02 02-2013:

ПК-1. Анализировать хозяйственную деятельность.

ПК-3. Обеспечивать экономическое обоснование проектно-конструкторской и технологической подготовки производства.

ПК-6. Взаимодействовать со специалистами смежных профессий.

ПК-7. Готовить доклады, материалы к презентациям и представлять их на них.

ПК-8. Пользоваться оперативными и глобальными информационными ресурсами.

ПК-9. Работать с юридической литературой и трудовым законодательством.

ПК-16. Планировать и выполнять теоретические и экспериментальные исследования с использованием современных методов эксперимента и средств вычислительной техники.

ПК-23. Осуществлять комплексную экспертизу: различных видов объектов недвижимости; экологических аспектов; рынка недвижимости и его сегментов; деятельности субъектов предпринимательства.

ПК-25. Определять необходимый объем обследований и испытаний при обследовании технического состояния зданий, сооружений и их конструктивных элементов с целью подготовки экспертного заключения и оценки износа объектов недвижимости.

ПК-26. Определять экономическую оценку земельной собственности, объектов недвижимости, инженерных конструкций и сооружений, оборудования и бизнеса предприятий.

ПК-27. Проводить технико-экономический и финансовый анализ хода реализации инвестиционных программ, экспертизу инвестиционных решений и их использования, оценку различных материальных и нематериальных активов.

ПК-29. Оценивать конкурентоспособность и экономическую эффективность разрабатываемых новых технологий и конструктивных решений при управлении предприятием, ремонте, реконструкции, модернизации зданий и сооружений.

Для приобретения профессиональных компетенций ПК-1, ПК-3, ПК-6–ПК-9, ПК-16, ПК-23, ПК-25 - ПК-27, ПК-29 в результате изучения дисциплины студент должен **знать**:

- основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в Республике Беларусь;
- подходы, методы и техники оценки различных видов недвижимости;
- особенности недвижимости в качестве объекта оценки;
- принципы и стандарты оценки недвижимости, принятые в белорусской и международной практике;
- требования необходимые для сбора информации и её использования для различных моделей оценки;
- виды и формы ответственности оценщика за качество выполненной им работы;
- методы оценки инвестиционной привлекательности проектов, принятые в белорусской и международной практике;
- порядок проведения оценки объектов гражданских прав;
- как поставить задачу на оценку и проанализировать отчёт об оценке стоимости недвижимости с точки зрения соответствия стандартам и действующему законодательству;

**уметь:**

- поставить задачу на оценку и проанализировать отчёт об оценке стоимости недвижимости с точки зрения соответствия стандартам и действующему законодательству;
- решать любые задачи по оценке недвижимости как с использованием калькулятора, так и программного обеспечения ЭВМ;
- выбирать оптимальные подходы и методы расчёта с учётом возможных допущений и имеющихся ограничений;
- правильно применять принципы и методы оценки недвижимости при расчёте её рыночной стоимости;
- грамотно осуществлять оценку стоимости недвижимости используя различные модели и техники расчёта;
- оценить привлекательность инвестиционного проекта, связанного с инвестициями в недвижимость;
- производить оценку технического состояния зданий и сооружений.
- составлять и проверять отчёты по оценке.

**владеть:**

- знаниями необходимыми для оценки любых видов недвижимости в пространстве и времени;
- навыками сбора и обработки информации для проведения оценки недвижимости и составления отчёта оценщика;
- знаниями подходов, методов, моделей, техник оценки и расчёта для их применения к любым видам недвижимости;
- знаниями по использованию программного обеспечения Excel для решения задач оценки недвижимости;
- общепринятой практикой оценки объектов гражданских прав;
- основами возникновения и влияния внешних и внутренних факторов на рыночную стоимость объектов недвижимости;
- нормативно-правовой информацией, обременениями и ограничениями в отношении оценки различных видов недвижимости;
- навыками решения задач по оценке недвижимости;
- инструментарием для определения состояния недвижимости, её доходности и эффективности использования.

**Структура содержания учебной дисциплины**

Содержание дисциплины представлено в виде разделов и тем, которые характеризуются относительно самостоятельными укрупнёнными дидактическими единицами содержания обучения. Содержание тем опирается на приобретённые ранее студентами компетенции при изучении естественнонаучных дисциплин: - «Математика», «Информатика», «Информационные технологии в управлении недвижимостью»; специальной дисциплины: - «Основы риэлтерской деятельности».

Дисциплина изучается в **7-м и 8-м семестре**. Форма получения высшего образования – дневная. В соответствии с учебным планом на изучение дисциплины отведено всего **300 часов**, в том числе **150 аудиторных часов**, из них **лекции – 88 часов**, **практические занятия – 46 часов**, практические занятия по курсовому проекту **16 часов**. Форма текущей аттестации – **экзамен, курсовой проект**. Трудоемкость дисциплины составляет **9,5 зачётных** единицы.

Распределение аудиторных часов по семестрам, видам занятий.

Семестр	Всего часов	Зачетных единиц	Аудиторных часов	Лекции	Практические занятия	ПКП	Форма текущей аттестации
7	122	3	54	38	16		Зачёт
8	238	6,5	96	50	30	16	Экз., КП

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

### РАЗДЕЛ 1. Оценочная деятельность недвижимости в Республике Беларусь.

#### **Тема 1. Возникновение и развитие оценочной деятельности, её цель и назначение для современного общества.**

Появление и развитие оценочной деятельности в Республике Беларусь и других странах. Оценочная деятельность, её основные методы и подходы при оценке объектов недвижимости. Появление и развитие оценочной деятельности в мировой практике. Цели и задачи стоящие перед оценщиками, их роль и права в оценке объектов гражданских прав.

#### **Тема 2. Правовое регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь.**

Нормативно-правовое обоснование оценочной деятельности в Республике Беларусь. Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав. Внутренняя и независимая оценка объектов недвижимости. Права и обязанности оценщиков и их роль в монетарной политике государств. Порядок регистрации оценщиков и правовое регулирование их деятельности.

### РАЗДЕЛ 2. Система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав (ССОГП) и используемые для оценочной деятельности в Республике Беларусь.

#### **Тема 3. Цели создания и назначения ССОГП в Республике Беларусь.**

История развития и становление ССОГП в Республике Беларусь. Виды и назначение СТБ и ТКП в оценочной деятельности Республики Беларусь. Классификация объектов оценки. Термины и определения, используемые в оценочной деятельности. Цель и назначение ССОГП и ТКП в оценочной деятельности.

#### **Тема 4. Независимая оценка, её роль и назначение при оценке объектов гражданских прав.**

Порядок проведения независимой оценки. Осмотр объекта оценки, определение предпосылок, ограничений и обременений на него. Анализ рынка недвижимости и местоположения объекта оценки. Обоснование результата независимой оценки, составление и оформление отчёта и заключения по оценке. Требования к результату независимой оценки и его документам.

#### **Тема 5. Внутренняя оценка объектов недвижимости.**

Отличительная особенность внутренней оценки от других методов определения стоимости недвижимости. Порядок проведения и требования к результату внутренней оценки. Экспертиза достоверности оценки. Экспертиза достоверности оценки.

#### **Тема 6. Сущность и назначение индексного метода в оценке объектов недвижимости.**

Применение индексного метода определения стоимости объектов недвижимости в Республике Беларусь. Оценочная и остаточная стоимость недвижимости при оценке индексным методом. Коэффициент изменения стоимости основных средств, особенности его применения. Определение стоимости восстановления (замещения) в индексном

методе. Определение первоначальной стоимости в индексном методе. Метод оценки недвижимости с использованием УПВС, его связь и отличие от индексного метода

### **РАЗДЕЛ 3. Затратный подход (метод) рыночной оценки объектов недвижимости.**

#### **Тема 7. Особенности применения затратного подхода (метода) в рыночной оценке недвижимости.**

Затратный подход оценки недвижимости, его положительные и отрицательные стороны. Методы расчёта стоимости затратным подходом. Определение стоимости земельного участка (условного земельного участка). Расчётные коэффициенты, используемые в затратном подходе.

#### **Тема 8. Определение первоначальной стоимости в затратном подходе.**

Выбор метода расчёта первоначальной стоимости объекта оценки. Метод сравнительной единицы и метод разбивки при оценке первоначальной стоимости объекта недвижимости. Сводный сметный расчёт (ССР) в определении первоначальной стоимости объекта оценки. Выбор объектов аналогов и расчёт первоначальной стоимости недвижимых улучшений. Параметрические методы расчёта первоначальной стоимости. Индексы СМР их роль и назначение в определении первоначальной стоимости. Определение первоначальной стоимости по бухгалтерскому учёту. Определение первоначальной стоимости недвижимого улучшения сна основании данных проектно-сметной документации (ПСД). Применение коэффициента НТП при расчёте стоимости восстановления. Косвенные затраты их назначение и расчёт в затратном подходе.

#### **Тема 9. Прибыль предпринимателя и накопленный износ в оценке затратным подходом.**

Сущность, назначение и расчёт прибыли предпринимателя по объекту оценки. Внешнее удорожание и её влияние на стоимость объекта недвижимости. Накопленный износ, его роль, назначение и расчёт в затратном подходе оценки. Исправимый и неисправимый физический износ объекта оценки. Функциональный износ и его роль в оценке объекта недвижимости. Исправимый и неисправимый функциональные износы, методы их расчёта.

#### **Тема 10. Порядок оценки и требования к оценщику при её проведении.**

Порядок проведения оценки объекта недвижимости. Основные понятия (термины) применяемые при оценке стоимости объектов гражданских прав. Требования к информации перед оценкой и отчёту после её проведения.

### **РАЗДЕЛ 4. Математические подходы оценки недвижимости в Республике Беларусь и других странах.**

#### **Тема 11. Использование простого и сложного процентов в оценочной деятельности.**

Сущность и назначение простого и сложного процента в процессе оценки. Функция «будущая стоимость единицы», её назначение и применение. Функция «текущая стоимость единицы», её назначение и применение. Функция «будущая стоимость аннуитета», её назначение и применение. Функция «текущая стоимость аннуитета», её назначение и

применение. Функция «авансовый единичный аннуитет», её назначение и применение. Функция «фактор фонда возмещения», её назначение и применение.

## **Тема 12. Международные стандарты оценки недвижимости.**

История развития и применения международных стандартов оценки МСО. Международные стандарты оценки (МСО) их содержание и назначение для Республики Беларусь.

## **РАЗДЕЛ 5. Доходный подход в оценке объектов недвижимости.**

### **Тема 13. Применение «доходного подхода» рыночной оценки объектов недвижимости.**

Доходный подход, его сущность и порядок применения при оценке недвижимости. Годовой чистый операционный доход недвижимости и его роль в её оценке доходным подходом. Роль и назначение годового действительного валового дохода недвижимости на её оценку. Потенциальный валовый доход недвижимости и его составляющие. Роль и назначение годовых операционных расходов в оценке недвижимости. Методы определения расходов на замещение объекта недвижимости.

### **Тема 14. Метод прямой капитализации, используемый в оценке доходным подходом.**

Прямая капитализация, её назначение и составляющие расчёта. Применение метода прямой капитализации и его этапы в оценке недвижимости.

### **Тема 15. Общий коэффициент капитализации и методы его определения.**

Назначение общего коэффициента капитализации и его расчёт методом сравнительного анализа продаж. Метод мультипликатора валового дохода и инвестиционной группы в расчёте общего коэффициента капитализации текущего дохода. Метод коэффициента покрытия долга и модели капитализации дохода по норме отдачи в расчёте общего коэффициента капитализации. Использование моделей собственности и ипотечно-инвестиционных для оценки объекта недвижимости.

### **Тема 16. Оценка недвижимости методом капитализации по норме отдачи.**

Метод дисконтирования денежных потоков, его сущность и назначение при оценке недвижимости. Метод кумулятивного построения и сравнения альтернативных инвестиций. Метод выделения и его применение в оценке недвижимости.

### **Тема 17. Применение метода остаточной стоимости и валового мультипликатора для оценки недвижимости.**

Метод остаточной стоимости, его сущность и применение в оценочной деятельности. Метод валовой ренты (валового мультипликатора) в оценке недвижимости. Метод остатка его сущность и применение в оценке объектов недвижимости. Техника остатка для земли, собственного и заёмного капитала в оценке собственности.

### **Тема 18. Доходный подход в оценке предприятий как имущественных комплексов.**

Выбор и прогнозирование денежного потока для оценки предприятия как имущественного комплекса. Выбор нормы дисконтирования при расчёте стоимости объекта недвижимости. Порядок и методы расчёта стоимости предприятия как имущественного комплекса. Определения и термины, применяемые в оценочной деятельности с использованием доходного подхода.

## **РАЗДЕЛ 6. Применение сравнительного подхода в оценке объектов недвижимости.**

### **Тема 19. Порядок и требования в проведении оценки недвижимости сравнительным подходом.**

Сравнительный подход в оценке недвижимости, его этапы и порядок. Методы расчёта стоимости сравнительным подходом. Группа методов качественного анализа расчёта стоимости. Выбор методов расчёта корректировок при оценке сравнительным подходом.

### **Тема 20. Методы и методики корректировки стоимости объекта оценки и объектов – аналогов.**

Корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения. Классификация методов, методик и техник расчёта корректировочных коэффициентов. Метод прямого сравнения для определения стоимости объекта оценки. Метод компенсационных корректировок и последовательного их внесения при определении стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины корректировок стоимости оцениваемого объекта. Методы качественного анализа (расчёта) стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Корректировка стоимости на условиях финансирования. Корректировка на состояние рынка и условия продажи. Корректировка не физические характеристики объекта оценки и сопоставимые условия по объёмно-планировочным и конструктивным показателям. Корректировка на вид и качество отделки, и экономические характеристики оцениваемого объекта недвижимости. Корректировка на вид использования и торг объекта недвижимости.

### **Тема 21. Корреляционно-регрессионный подход в расчёте корректировочных коэффициентов.**

Сущность и назначение использования корреляционно-регрессионного метода в расчёте корректировок стоимости недвижимости. Виды корреляционно-регрессионного анализа (расчёта) корректировок стоимости. Методы, методики, техники и модели, применяемые в корреляционно-регрессионном анализе корректировок жилой и коммерческой недвижимости. Актуальность, требования и особенности использования сравнительного подхода в современных условиях.

## **ХАРАКТЕРИСТИКА КУРСОВОГО ПРОЕКТА**

Курсовой проект представляет собой графическую и аналитико – расчётную работу, объёмом 25 - 30 листов, по оценке различных объектов недвижимости и прав на неё. Применяя различные методы оценки, студенты смогут не только определить стоимость различных видов недвижимости, но и определить эффективность инвестиционных проектов. Методом расчёта и анализа будут найдены оптимальные варианты оценки недвижимости, произведён расчёт рыночной стоимости не менее чем тремя методами (подходами), сделан анализ и корректировка полученных цен с использованием весовых коэффициентов. Составлена правовая основа объекта недвижимости, проведён подбор данных для её оценки и составлен отчёт о проделанной работе. Курсовой проект закрепляет полученные знания студентами и прививает практических навыков определения рыночной стоимости объектов гражданских прав. Формирует умение составлять отчёт на уровне оценщика.

## УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА

Номер раздела, темы, занятия	Наименование раздела, темы, занятий; перечень изучаемых вопросов.	Количество аудиторных часов			Материальное обеспечение занятия	Литература	Форма контроля занятий
		лекции	практические занятия	практические занятия по курсовому проекту			
1	<b>Раздел 1. Оценочная деятельность недвижимости в Республике Беларусь. (4)</b>	4					
1.1	Тема 1. Возникновение и развитие оценочной деятельности, её цель и назначение для современного общества. (2 ч.)	2					
1.1.1	1. Оценочная деятельность, её основные методы и подходы при оценке объектов недвижимости. 2. Появление и развитие оценочной деятельности в мировой практике.	2			КЛ, НМ	[1], [3], [7], [8].	
1.2	Тема 2. Правовое регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь. (2 ч.)	2					
1.2.1	1. Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав. 2. Внутренняя и независимая оценка объектов недвижимости.	2			КЛ, МП	[1], [3], [8].	
2.	<b>Раздел 2. Система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав (ССОГП) используемые для оценочной деятельности в Республике Беларусь. (19 ч.)</b>	13	6				
2.1.	Тема 3. Цели создания и назначения ССОГП в Республике Беларусь. (4 ч.)	4					
2.1.1	1. Виды и назначение СТБ и ТКП в оценочной деятельности Республики	2			КЛ, УП, МП	[3], [6], [8]	

	Беларусь. 2. Классификация объектов оценки. 3. Термины и определения, используемые в оценочной деятельности.						
2.1.2	4. Методы оценки и методы расчёта стоимости. 5. Виды стоимости, используемые в оценочной деятельности.	2			КЛ, УП	[3], [6], [8]	
2.2.	Тема 4. Независимая оценка, её роль и назначение при оценке объектов гражданских прав. <b>(4 ч.)</b>	<b>4</b>					
2.2.1	1. Порядок проведения независимой оценки. 2. Осмотр объекта оценки, определение предпосылок, ограничений и обременений на него.	2			У, КЛ	[3], [6]	
2.2.2	3. Анализ рынка недвижимости и местоположения объекта оценки. 4. Обоснование результата независимой оценки, составление и оформление отчёта и заключения по оценке. 5. Требования к результату независимой оценки и его документам.	2			УП, КЛ, НМ	[3], [6]	
2.3.	Тема 5. Внутренняя оценка объектов недвижимости. <b>(1 ч.)</b>	<b>1</b>					
2.3.1	1. Порядок проведения и требования к результату внутренней оценки. 2. Экспертиза достоверности оценки.	2			У, КЛ	[3], [6]	
2.4.	Тема 6. Сущность и назначение индексного метода в оценке объектов недвижимости. <b>(10 ч.)</b>	<b>4</b>	<b>6</b>				
2.4.1	1. Применение индексного метода определения стоимости объектов недвижимости в Республике Беларусь.	2	3		УП, КЛ, МП	[3], [5]	Самостоятельная работа

	2. Оценочная и остаточная стоимость недвижимости при оценке индексным методом. 3. Коэффициент изменения стоимости основных средств, особенности его применения.						
2.4.2	4. Определение стоимости восстановления (замещения) в индексном методе. 5. Определение первоначальной стоимости в индексном методе. 6. Метод оценки недвижимости с использованием УПВС, его связь и отличие от индексного метода.	2	3		МП, КЛ	[3], [4], [5], [8].	Самостоятельная работа
<b>3</b>	<b>Раздел 3. Затратный подход (метод) рыночной оценки объектов недвижимости. (38 ч.)</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>4</b>			
3.1.	Тема 7. Особенности применения затратного подхода (метода) в рыночной оценке недвижимости. (8 ч.)	4	4				
3.1.1	1. Затратный подход оценки недвижимости, его положительные и отрицательные стороны. 2. Методы расчёта стоимости затратным подходом.	2	2		У, МП, КЛ	[3], [6], [8].	Контрольный опрос
3.1.2	3. Определение стоимости земельного участка (условного земельного участка). 4. Расчётные коэффициенты, используемые в затратном подходе.	2	2		У, КЛ	[3], [6], [8].	Аудиторная самостоятельная работа
3.2	Тема 8. Определение первоначальной стоимости в затратном подходе. (12 ч.)	<b>10</b>	<b>2</b>				

3.2.1	1. Выбор метода расчёта первоначальной стоимости объекта оценки. 2. Метод сравнительной единицы и метод разбивки при оценке первоначальной стоимости объекта недвижимости.	2			МП, КЛ, НМ	[3], [5], [6]	
3.2.2	3. Сводный сметный расчёт (ССР) в определении первоначальной стоимости объекта оценки. 4. Выбор объектов аналогов и расчёт первоначальной стоимости недвижимых улучшений.	2			МП, КЛ	[3], [6]	
3.2.3	5. Параметрические методы расчёта первоначальной стоимости. 6. Индексы СМР их роль и назначение в определении первоначальной стоимости.	2			МП, КЛ	[3], [6], [8]	
3.2.4	7. Определение первоначальной стоимости по бухгалтерскому учёту. 8. Определение первоначальной стоимости недвижимого улучшения сна основании данных проектно-сметной документации (ПСД).	2	1		МП, КЛ	[3], [5], [8]	Контрольный опрос
3.2.5.	9. Применение коэффициента НТП при расчёте стоимости восстановления. 10. Косвенные затраты их назначение и расчёт в затратном подходе.	2	1		УП, МП	[3], [4], [5], [6].	Опрос процессе решения задач
3.3	Тема 9. Прибыль предпринимателя и накопленный износ в оценке затратным подходом. (14 ч.)	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2</b>			
3.3.1	1. Сущность, назначение и расчёт прибыли предпринимателя по объекту оценки. 2. Внешнее удорожание и её влияние на стоимость объекта недвижимости.	2	2		МП, КЛ	[3], [4], [6], [8]	Самостоятельная работа

3.3.2	3. Накопленный износ, его роль, назначение и расчёт в затратном подходе оценки. 4. Исправимый и неисправимый физический износ объекта оценки.	2	2	2	МП, КЛ	[3], [4], [6], [8].	Выполнение 25% курсовой работы
3.3.3	5. Функциональный износ и его роль в оценке объекта недвижимости. 6. Исправимый и неисправимый функциональные износы, методы их расчёта.	2	2		У, МП	[3], [4], [6], [8].	Оперативный опрос
3.4	Тема 10. Порядок оценки и требования к оценщику при её проведении. (4 ч.)						
3.4.1	1. Порядок проведения оценки объекта недвижимости. 2. Основные понятия (термины) применяемые при оценке стоимости объектов гражданских прав. 3. Требования к информации перед оценкой и отчёту после её проведения.	2		2	МП	[3], [6]	
4	<b>Раздел 4. Математические подходы оценки недвижимости в Республике Беларусь и других странах. (16 ч.)</b>	8	6	2			
4.1	Тема 11. Использование простого и сложного процентов в оценочной деятельности. (14 ч.)	6	6	2			
4.1.1	1. Сущность и назначение простого и сложного процента в процессе оценки. 2. Функция «будущая стоимость единицы», её назначение и применение.	2	2	1	КЛ, НМ	[3], [6], [4].	5% выполнения КР
4.1.2.	3. Функция «текущая стоимость единицы», её назначение и применение. 4. Функция «будущая стоимость аннуитета», её назначение и применение. 5. Функция «текущая стоимость аннуитета», её назначение и применение.	2	2	1	КЛ, НМ	[3], [4], [8].	10% выполнения КР

4.1.3.	6. Функция «авансовый единичный аннуитет», её назначение и применение. 7. Функция «фактор фонда возмещения», её назначение и применение.	2	2		КЛ, НМ	[3], [4], [8].	Самостоятельная работа
4.2	Тема 12. Международные стандарты оценки недвижимости. (2 ч.)	2					
4.2.1	1. История развития и применения международных стандартов оценки МСО. 2. Международные стандарты оценки (МСО) их содержание и назначение для Республики Беларусь.	2			У, УП	[8]	
<b>5</b>	<b>Раздел 5. Доходный подход в оценке объектов недвижимости. (48 ч.)</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>8</b>			
5.1	Тема 13. Применение «доходного подхода» рыночной оценки объектов недвижимости. (18 ч.)	6	6	6			
5.1.1	1. Доходный подход, его сущность и порядок применения при оценке недвижимости. 2. Годовой чистый операционный доход недвижимости и его роль в её оценке доходным подходом.	2	2	2	УП, МП	[2], [3], [4], [8].	10% выполнения КР
5.1.2.	3. Роль и назначение годового действительного валового дохода недвижимости на её оценку. 4. Потенциальный валовый доход недвижимости и его составляющие.	2	2	2	УП, МП	[2], [3], [4], [7].	10 % выполнения КР
5.1.3.	5. Роль и назначение годовых операционных расходов в оценке недвижимости. 6. Методы определения расходов на замещение объекта недвижимости.	2	2	2	МП, КЛ	[2], [3], [4,], [6], [7].	10 % выполнения КР

5.2	Тема 14. Метод прямой капитализации, используемый в оценке доходным подходом. <b>(6 ч.)</b>	2	2	2			
5.2.1	1. Прямая капитализация, её назначение и составляющие расчёта. 2. Применение метода прямой капитализации и его этапы в оценке недвижимости.	2	2	2	У, УП, МП	[2], [3], [4], [6], [7].	10 % выполнения КР
5.3	Тема 15. Общий коэффициент капитализации и методы его определения. <b>(8 ч.)</b>	4	4				
5.3.1	1. Назначение общего коэффициента капитализации и его расчёт методом сравнительного анализа продаж. 2. Метод мультипликатора валового дохода и инвестиционной группы в расчёте общего коэффициента капитализации текущего дохода.	2	2		МП, КЛ	[2], [3], [4], [6]	Самостоятельная работа
5.3.2.	3. Метод коэффициента покрытия долга и модели капитализации дохода по норме отдачи в расчёте общего коэффициента капитализации. 4. Использование моделей собственности и ипотечно-инвестиционных для оценки объекта недвижимости.	2	2		МП. КЛ	[2], [3], [4], [6]	Контрольный опрос
5.4.	Тема 16. Оценка недвижимости методом капитализации по норме отдачи. <b>(4 ч.)</b>	2	2				
5.4.1.	1. Метод дисконтирования денежных потоков, его сущность и назначение при оценке недвижимости. 2. Метод кумулятивного построения и сравнения альтернативных инвестиций. 3. Метод выделения и его применение в оценке недвижимости.	2	2		У, МП, КЛ	[2], [4], [6]	Контрольный опрос

5.5.	Тема 17. Применение метода остаточной стоимости и валового мультипликатора для оценки недвижимости. (8 ч.)	4	4				
5.5.1.	1. Метод остаточной стоимости, его сущность и применение в оценочной деятельности. 2. Метод валовой ренты (валового мультипликатора) в оценке недвижимости.	2	2		МП, КЛ	[2], [3], [4], [6], [7].	Самостоятельная работа
5.5.2.	3. Метод остатка его сущность и применение в оценке объектов недвижимости. 4. Техника остатка для земли, собственного и заёмного капитала в оценке собственности.	2	2		МП, КЛ	[2], [3], [6], [7].	Самостоятельная работа
5.6.	Тема 18. Доходный подход в оценке предприятий как имущественных комплексов. (4 ч.)	4					
5.6.1.	1. Выбор и прогнозирование денежного потока для оценки предприятия как имущественного комплекса. 2. Выбор нормы дисконтирования при расчёте стоимости объекта недвижимости.	2			УП, МП, КЛ	[2], [3], [6], [7].	
5.6.2.	3. Порядок и методы расчёта стоимости предприятия как имущественного комплекса. 4. Определения и термины применяемые в оценочной деятельности с использованием доходного подхода.	2			УП, МП, КЛ	[2], [7].	
6	<b>Раздел 6. Применение сравнительного подхода в оценке объектов недвижимости. (26 ч.)</b>	18	6	2			
6.1	Тема 19. Порядок и требования в проведении оценки недвижимости сравнительным подходом. (9 ч.)	4	3	2			

6.1.1	1. Сравнительный подход в оценке недвижимости, его этапы и порядок. 2. Методы расчёта стоимости сравнительным подходом.	2	2	1	МП, КЛ	[2], [3], [4], [6].	5% выполнения КР
6.1.2	3. Группа методов качественного анализа расчёта стоимости. 4. Выбор методов расчёта корректировок при оценке сравнительным подходом.	2	1	1	МП, КЛ	[2], [3], [4], [6].	Контрольный опрос
6.2.	Тема 20. Методы и методики корректировки стоимости объекта оценки и объектов – аналогов. <b>(12 ч.)</b>	<b>10</b>	<b>2</b>				
6.2.1	1. Корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов по элементам сравнения. 2. Классификация методов, методик и техник расчёта корректировочных коэффициентов.	2	1		У, КЛ, НМ	[3], [6], [8].	Контрольный опрос
6.2.2	3.Метод прямого сравнения для определения стоимости объекта оценки. 4. Метод компенсационных корректировок и последовательного их внесения при определении стоимости объекта оценки.	2			УП, КЛ, НМ	[3], [6], [8]	
6.2.3	5. Определение итоговой величины корректировок стоимости оцениваемого объекта. 6. Методы качественного анализа (расчёта) стоимости оцениваемого объекта недвижимости.	2			УП, КЛ, НМ	[3], [6], [8]	
6.2.4	7.Корректировка стоимости на условиях финансирования. 8. Корректировка на состояние рынка и условия продажи. 9.Корректировка не физические харак-	2	1		УП, КЛ, НМ	[6], [8]	Контрольный опрос

	теристики объекта оценки и сопоставимые условия по объемно-планировочным и конструктивным показателям.						
6.2.5	10. Корректировка на вид и качество отделки, и экономические характеристики оцениваемого объекта недвижимости. 11. Корректировка на вид использования и торг объекта недвижимости.	2			У, УП, КЛ, НМ	[6], [8]	
6.3	Тема 21 Корреляционно-регрессионный подход в расчёте корректировочных коэффициентов. (5 ч.)	4	1				
6.3.1	1. Сущность и назначение использования корреляционно-регрессионного метода в расчёте корректировок стоимости недвижимости. 2. Виды корреляционно-регрессионного анализа (расчёта) корректировок стоимости.	2	1		КЛ, НМ, У	[6], [8]	Контрольный опрос
6.3.2	3. Методы, методики, техники и модели, применяемые в корреляционно-регрессионном анализе корректировок жилой и коммерческой недвижимости. 4. Актуальность, требования и особенности использования сравнительного подхода в современных условиях.	2			КЛ, НМ, У	[6], [8]	

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

У – учебник; УП – учебное пособие; КЛ – курс лекций; МП – методические пособия; НМ – наглядный материал

## ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### Критерии оценок результатов учебной деятельности студентов

Оценка **«10 баллов (десять)»** выставляется студенту показавшему:

- систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам учебной программы, а также по основным вопросам, выходящим за пределы программы;
- точное использование научной терминологии, в том числе на иностранном языке), стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- свободное владение различными методиками оценки объектов гражданских прав;
- безупречное владение инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- хорошее владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное и глубокое усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку, использовать научные достижения других дисциплин;
- способность самостоятельно и творчески решать сложные задачи с оценкой недвижимости, бизнеса и других объектов, гражданских прав в различных нестандартных ситуациях в рамках учебной программы;
- творческая самостоятельная работа на лабораторных занятиях, активное участие в групповых обсуждениях, участие в конференциях и семинарах, высокий уровень культуры исполнения заданий.

Оценка **«9 баллов (девять)»** выставляется студенту показавшему:

- активную самостоятельную работу на практических занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.
- точное использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- свободное владение различными методами оценки стоимости объектов гражданских прав в области недвижимости;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- усвоение всей основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- владение программным и информационным обеспечением в области оценки недвижимости;

- умение правильно и быстро проводить обработку данных по оценке недвижимости, делать аналитический подбор и расчёт;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- полное владение методиками оценки недвижимости, умение делать аналитический подбор и расчёт;
- творческая самостоятельная работа на практических занятиях, активное участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.

Оценка **«8 баллов (восемь)»** выставляется студенту показавшему:

- систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам поставленных вопросов в объёме учебной программы;
- использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- владение различными методиками определения стоимости объектов недвижимости, бизнеса, сметного строительства и других объектов, гражданских прав;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- умение пользоваться интернетом для решения вопросов и задач с недвижимостью;
- активную самостоятельную работу на практических занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.

Оценка **«7 баллов (семь)»** выставляется студенту показавшему:

- систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам поставленных вопросов в объёме учебной программы;
- использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- владение различными методами оценки в области недвижимости;
- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- владение программой обработки данных оценки недвижимости, умение делать аналитический подбор и расчёт;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- умение делать аналитический подбор и расчёт оценки недвижимости, составлять отчёт оценщика;
- самостоятельную работу на практических занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.

Оценка **«6 баллов (шесть)»** выставляется студенту показавшему:

- достаточно полные и систематизированные знания в объёме учебной программы;
- умение пользоваться всеми применяемыми в республике Беларусь методами оценки недвижимости;
- использование необходимой научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- умение делать аналитический подбор и расчёт оценки недвижимости, составлять отчёт оценщика;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- активную самостоятельную работу на практических занятиях, участие в групповых обсуждениях, достаточно хороший уровень культуры исполнения заданий.

Оценка **«5 баллов (пять)»** выставляется студенту показавшему не достаточно полные знания по всем разделам программы; усвоившему только часть основной и дополнительной литературы по вопросам программы дисциплины; при ответе допускающему некоторые существенные неточности, искажающие изложение материала. Не проявлявшего активность в обсуждении вопросов на практических занятиях и допустившему ряд серьезнейших ошибок при ответах на заданные вопросы.

Оценка **«4 балла (четыре)»** выставляется студенту, показавшему достаточно полные знания по всем разделам программы; усвоившему только часть основной литературы по вопросам программы дисциплины, умеющему решать стандартные (типовые) задачи; при ответе допустившему существенные ошибки в изложении материала и выводах.

Оценка **«3 балла (три), НЕЗАЧТЕНО»** выставляется студенту, показавшему недостаточный объем знаний в рамках образовательного стандарта; излагающему ответы на вопросы с существенными лингвистическими и логическими ошибками, искажающими учебный материал и свидетельствующими о непонимании сути изучаемых процессов.

Оценка **«2 балла (два), НЕЗАЧТЕНО»** выставляется студенту, показавшему только фрагментарные знания в рамках образовательного стандарта; обладающему незначительными знаниями лишь по отдельным темам учебной программы; не использующему специальную терминологию, а также при наличии в ответе грубых

логических ошибок, искажающих изложение материала и свидетельствующих о непонимании сути изучаемой проблемы.

Оценка **«1 балл (один), НЕЗАЧТЕНО»** выставляется студенту, показавшему отсутствие знаний и компетенций в рамках образовательного стандарта или в случае отказа от ответа.

### **Критерии оценок результатов учебной деятельности студентов при защите курсового проекта.**

**Оценка «10 баллов (десять)»** выставляется студенту, показавшему:

- глубокие и полные знания по всем разделам курсового проекта, а также по основным вопросам учебной программы;
- точное использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- владение экономическими расчётами, связанными с оценкой объекта недвижимости и составление отчёта оценщика;
- безупречное владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсового проекта, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- хорошее владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное без исправлений и ошибок выполнение всех пунктов задания курсового проекта;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно и творчески решать задачи по рыночной оценке недвижимости различными подходами и составлять отчёт оценщика;
- творческая самостоятельная работа, активное участие в групповых обсуждениях, практических занятиях, конференциях и семинарах, высокий уровень культуры исполнения заданий проекта;
- изучение всей рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовому проекту;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсового проекта в сроки установленные заданием.

**Оценка «9 баллов (девять)»** выставляется студенту, показавшему:

- глубокие и полные знания по всем разделам курсового проекта, а также по основным вопросам учебной программы;
- активное участие на практических занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.
- отличное владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсового проекта, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;

- изучение всей рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовому проекту;
- хорошее владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное без исправлений и ошибок выполнение всех пунктов задания курсового проекта;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно и творчески решать задачи по рыночной оценке недвижимости различными подходами и составлять отчёт оценщика;
- творческая самостоятельная работа, активное участие в групповых обсуждениях, практических занятиях, конференциях и семинарах, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсового проекта в сроки установленные заданием.

Оценка «8 баллов (восемь)» выставляется студенту, показавшему:

- очень хорошие знания по всем разделам курсового проекта, а также по основным вопросам учебной программы;
- систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.
- хорошее владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсового проекта, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- способность самостоятельно и творчески решать задачи по рыночной оценке недвижимости различными подходами и составлять отчёт оценщика;
- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное без исправлений и ошибок выполнение всех пунктов задания курсового проекта;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- творческая самостоятельная работа, участие в групповых обсуждениях, практических занятиях, конференциях и семинарах, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- знакомство со всей рекомендуемой литературой указанной в задании к курсовому проекту;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсового проекта в сроки установленные заданием.
- допущение незначительных неточностей в ходе защиты курсового проекта и при ответах на вопросы.

Оценка «7 баллов (семь)» выставляется студенту, показавшему:

- хорошие знания по всем разделам курсового проекта, а также по основным вопросам учебной программы имеющей отражение в курсовом проекте;
- систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.
- хорошее владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсового проекта, умение его использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное, с частичными исправлениями, но без ошибок выполнение всех пунктов задания курсового проекта;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно и творчески решать задачи по рыночной оценке недвижимости различными подходами и составлять отчёт оценщика;
- творческая самостоятельная работа, участие в групповых обсуждениях, практических занятиях, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- изучение рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовому проекту;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсового проекта в сроки установленные заданием.
- допущение незначительных неточностей в ходе защиты курсового проекта и при ответах на вопросы.

Оценка «6 баллов (шесть)» выставляется студенту, показавшему:

- достаточно полные и систематизированные знания в объёме учебной программы по всем разделам курсового проекта;
- участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.
- хорошее владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсового проекта, умение его использовать в постановке и решении профессиональных задач;
- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- с частичными исправлениями и незначительными ошибками выполнение задания курсового проекта;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно и творчески решать задачи по рыночной оценке недвижимости различными подходами и составлять отчёт оценщика;
- творческая самостоятельная работа, участие в практических занятиях, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- изучение рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовому проекту;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсового проекта в сроки установленные заданием.

– допущение незначительных неточностей в ходе защиты курсового проекта и при ответах на вопросы.

Оценка «5 баллов (пять)» выставляется студенту, показавшему:

- достаточно полные и систематизированные знания в объёме учебной программы касательно разделам курсового проекта;
- высокий уровень культуры исполнения заданий.
- хорошее владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсового проекта, умение его использовать в постановке и решении профессиональных задач;
- способность самостоятельно решать задачи по рыночной оценке недвижимости различными подходами и составлять отчёт оценщика;
- с частичными, незначительными исправлениями и ошибками выполнение задания курсового проекта;
- участие в практических занятиях, хороший уровень культуры исполнения заданий;
- знакомство с рекомендуемой литературой указанной в задании к курсовому проекту;
- выполнение, сдача на проверку или защита курсового проекта с нарушением установленных сроков;
- допущение незначительных неточностей в ходе защиты курсового проекта и при ответах на вопросы.

Оценка «4 балла (четыре)» выставляется студенту, показавшему:

- достаточный объём знаний в рамках образовательного стандарта для выполнения курсового проекта;
- усвоение литературы, рекомендованной при выполнении курсового проекта;
- использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его использовать в решении стандартных (типовых) задач;
- с частичными, исправлениями и ошибками выполнение задания курсового проекта;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно решать задачи по рыночной оценке недвижимости различными подходами с незначительными ошибками и составлять отчёт оценщика;
- частичное знакомство с рекомендуемой литературой указанной в задании к курсовому проекту;
- умение под руководством преподавателя решать типовые задачи по оценке недвижимости, допустимый уровень культуры исполнения заданий;
- выполнение, сдача на проверку или защита курсового проекта с нарушением установленных сроков.

– допущение незначительных неточностей в ходе защиты курсового проекта и при ответах на вопросы.

**Оценка «3 балла (три) НЕЗАЧТЕНО»** выставляется студенту, показавшему:

- недостаточно полный объём знаний в рамках образовательного стандарта при выполнении курсового проекта;
- знание части литературы, рекомендованной при выполнении курсового проекта;
- использование научной терминологии, изложение ответа на вопросы с существенными лингвистическими и логическими ошибками;
- слабое владение инструментарием учебной дисциплины при выполнении курсового проекта, некомпетентность в вопросах оценки рассматриваемыми в курсовом проекте подходами;
- грубые ошибки и исправлениями допущенные при выполнении курсового проекта;
- оформление пояснительной записки и чертежей с нарушением требуемых гостов и масштабов;
- не способность самостоятельно решать задачи, по оценке недвижимости методами, применяемыми в курсовом проекте;
- знакомство с рекомендуемой литературой указанной в задании к курсовому проекту;
- пассивность на практических занятиях, низкий уровень культуры исполнения курсового проекта;
- выполнение, сдача на проверку или защита курсового проекта с нарушением установленных сроков.

**Оценка «2 балла (два) НЕЗАЧТЕНО»** выставляется студенту, показавшему:

- фрагментные знания в рамках образовательного стандарта при выполнении курсового проекта;
- невыполнение всех требований задания к курсовому проекту;
- незнание отдельных литературных источников, рекомендованных в задании курсового проекта;
- неумение использовать научную терминологию дисциплины, наличие в ответе грубых стилистических и логических ошибок;
- неспособность самостоятельно решать задачи, по оценке недвижимости методами, применяемыми в курсовом проекте;
- низкий уровень культуры выполнения курсового проекта;
- некомпетентность по основным вопросам задания курсового проекта.

**Оценка «1 балл (один) НЕЗАЧТЕНО»** выставляется студенту, показавшему:

- отсутствие знаний и компетенций в рамках образовательного стандарта;
- невыполнение курсового проекта или отказ от ответа.

**Методы (технологии) обучения.**

Основными методами (технологиями) обучения, отвечающими целям дисциплины, являются:

- элементы проблемного обучения (проблемное изложение, вариативное изложение, частично-поисковый метод), реализуемые на лекционных занятиях;
- элементы учебно-исследовательской деятельности, реализация творческого подхода, реализуемые на практических занятиях и при самостоятельной работе;
- расчётные технологии, используемые при самостоятельной работе и в ходе выполнения курсового проекта.

### **Организация самостоятельной работы студентов.**

При изучении дисциплины используются следующие формы самостоятельной работы:

- контролируемая самостоятельная работа в виде решения индивидуальных заданий в аудитории во время проведения практических занятий под контролем преподавателя в соответствии с расписанием;
- управляемая самостоятельная работа, в том числе в виде выполнения индивидуальных заданий с консультациями преподавателя;
- подготовка рефератов и самостоятельных работ по индивидуальным темам, в том числе с использованием нормативно-правовой базы и статистических материалов.
- подготовка курсового проекта по индивидуальным заданиям, в том числе разно уровневых заданиям.

### **Диагностика компетенций студента.**

Оценка учебных достижений студента на экзамене и защите курсового проекта производится по десятибалльной шкале. Для оценки учебных достижений студентов используются критерии, утвержденные Министерством образования Республики Беларусь.

Для оценки достижений студентов используются следующий диагностический инструментарий:

- выступление студента на конференции по подготовленному реферату (АК-1 – АК- 7, СЛК-1 - СЛК-3, ПК-1, ПК-3, ПК- 7);
- защита выполненных на практических занятиях индивидуальных заданий (АК-1-АК-8, СЛК-1 – СЛК-3, СЛК-5, ПК-1–ПК-3, ПК-8, ПК-9, ПК-23, ПК-26, ПК-29);
- сдача экзамена по дисциплине (АК-1 – АК-9, СЛК-1 – СЛК–3, СЛК-5, ПК-1, ПК-3, ПК-8, ПК-9, ПК-25, ПК-29).

### **Форма проведения экзамена.**

**Экзамен** проводится письменно в 8-м и 9-м семестре, студент отвечает на вопросы выбранного им билета и задачи, с дальнейшим устным изложением вопросов и письменным решением задачи в процессе ответа.

## ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. «Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь», утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 13.10.2006г. № 615.
2. **В.И. Чирков, А. А. Васильев** «Оценка объектов недвижимости с использованием доходного подхода»: учеб.-метод. пособие по дисциплине «Экспертиза и управление недвижимостью»/ М-во образования Респ. Беларусь, Белорус. Гос. Ун-т трансп. – Гомель:БелГУТ. 2015. -66 с.
3. Государственный стандарт РБ СТБ 52.3.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества».
4. **Л.Г. Саяпина** «Сборник задач по оценке объектов недвижимости/ Минск: Учебн. центр подгот., повышения квалификации и переподг. кадров землеустроит. и картографо-геодез. службы, 2009. – 255 с..

## ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

5. Методические рекомендации по оценке жилых домов, садовых М54 домиков (дач) и жилых помещений за исключением объектов незавершенного строительства / разработ. Л.Г. Саяпина, [и др.] - Минск : Учеб. центр подгот., повышения квалификации и переподгот. кадров землеустроит. и картографо-геодез. службы, 2010. — 96 с.
6. ТКП 52.3.01-2015 (33520) «Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), изолированных помещений, машино-мест, как объектов недвижимого имущества» Республика Беларусь. Госкомимущество, г. Минск.
7. **Грибовский С. В.** Оценка доходной недвижимости. СПб: Питер 2001.
8. Оценка недвижимости Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. - М.: «Финансы и статистика», 2003

## ИНФОРМАЦИОННАЯ ЛИТЕРАТУРА

9. Положение о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в республиканской собственности, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 04.08.2006г. №498.
10. Положение об определении размеров арендной платы за общественные, административные и переоборудованные производственные здания, сооружения и помещения, находящиеся в государственной собственности, и в условиях освобождения от арендной платы и предоставления их в безвозмездное пользование», утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 30.09.2002г. № 495.
11. Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006г. №615 «Об оценочной

- деятельности в Республике Беларусь».
12. Государственный стандарт РБ СТБ 52.0.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие Положения».
  13. Государственный стандарт РБ СТБ 52.1.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка предприятий как имущественных комплексов (бизнеса)».
  14. Государственный стандарт РБ СТБ 52.2.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков».
  15. Государственный стандарт РБ СТБ 52.4.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка машин, оборудования, инвентаря, материалов».
  16. Государственный стандарт РБ СТБ 52.5.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка объектов интеллектуальной собственности».
  17. Государственный стандарт РБ СТБ 52.6.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка транспортных средств».
  18. Методические рекомендации Министерства по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь от 27.11.2000 N 26 "Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости и имущественных прав на нее".
  19. Нормативно правовые акты Совета министров республики Беларусь и республиканских органов государственного управления, регулирующие порядок осуществления оценочной деятельности в Республике Беларусь и Российской Федерации.
  20. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнесе Учебник. -М.: Изд-во «Экмос», 2000.
  21. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости, М. 2002.
  22. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник Под ред. Кошкина В.И. - М.: «Экмос», 2002.
  23. Егерев И. А. Стоимость бизнеса. М. 2003.
  24. Есипов В.Е. и др. Тесты и задачи по оценочной деятельности. СПб: Питер, 2002.
  25. Лейфер Л.А., Вожик СВ. Оценка компании. Анализ различных методов при использовании доходного подхода // Имущественные отношения в Российской Федерации, № 12(27), 2003.
  26. Гранова И.В. Оценка недвижимости. - СПб: Питер, 2001.
  27. Оценка бизнеса. Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотово: М.А. - М.: «Финансы и статистика», 2002.
  28. Григорьев В. В. Методическое положение по переоценке основных фондов. - М, 1995г.
  29. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. - М, 1998г.
  30. Оценка стоимости недвижимого имущества: Отчет Американского института по оценке недвижимости. / Перевод с английского. - М, 1998г.
  31. Фридман Д. Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995г.
  32. Агеенко А.А. Методологические подходы к оценке инвестиционной привле-

- кательности отраслей экономики региона и отдельных хозяйствующих субъектов // Вопр. статистики. – 2003. – № 6. – С. 48–51.
33. Цымбаленко С.В. Риски и расчет ставки дисконтирования в оценочной деятельности // Оценочная деятельность. – 2006. – № 3. – С. 62–67.
34. Колесов В.П., Шупыро В.М. Территориальное управление экономикой: Словарь-справочник. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Экономический факультет, ТЕИС, 2001. – С. 177–179.
35. Марченко Г., Мачульская О. Рейтинг инвестиционной привлекательности российских регионов: 2004–2005 годы. Результаты рейтинга // Эксперт. – 2005. – № 44. – С. 116–125.
36. Синяк Н.Г., Россоха Е.В. Основы оценки имущества отрасли Сборник задач. - Мн.: БГТУ, 2004.
37. Соловьев М.М. Оценочная деятельность. - М.: ГУ ВШЭ, 2002.

### **ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ**

1. Определение стоимости объектов недвижимости индексным методом.
2. Определение первоначальной, оценочной и остаточной стоимости объекта недвижимости.
3. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости.
4. Оценка объекта недвижимости с применением УПВС.
5. Оценка недвижимости затратным подходом с использованием различных методов.
6. Определение физического, функционального, внешнего и накопленного износа объектов недвижимости.
7. Особенности оценки недвижимости с использованием метода наиболее эффективного использования земельного участка.
8. Различные методы и методики, используемые в оценочной деятельности затратным подходом.
9. Простой и сложный проценты, используемые в оценочной деятельности.
10. Решение задач с сложным процентом на ЭВМ.
11. Определение стоимости объектов недвижимости доходным подходом.
12. Использование действительного и потенциального валового дохода при оценке недвижимости.
13. Определение расходов на замещение при оценке недвижимости.
14. Метод Ринга, Инвуда и Хоскольда в оценке недвижимости.
15. Оценка недвижимости методом капитализации доходов.
16. Определение общего коэффициента капитализации для оценки объекта недвижимости.
17. Оценка недвижимости с использованием моделей собственности.
18. Определение стоимости недвижимости методом капитализации по норме отдачи и методом остаточной стоимости.

19. Определение рыночной стоимости недвижимости методом валового мультипликатора.
20. Доходный подход при оценке предприятий как имущественных комплексов.
21. Оценка недвижимости методом сравнительного анализа (сравнительным подходом).
22. Применение различных методов и методик в оценке недвижимости сравнительным подходом и расчётах корректировочных коэффициентов.
23. Весовые коэффициенты, используемые для корректировки рыночной оценки недвижимости определённой различными подходами.

### **ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ (КУРСОВОЕ ПРЕКТИРОВАНИЕ)**

- 1 Определение технической и правовой характеристики объектов недвижимости.
- 2 Рассмотрение и выполнение расчёта физического износа заданного объекта недвижимости.
- 3 Заполнение сводных таблиц и аналитических данных. Расчёт первоначальной стоимости и оценка заданного объекта недвижимости индексным методом.
- 4 Оценка недвижимости с использованием затратного подхода.
- 5 Использование доходного подхода, в оценке объекта недвижимости основываясь на имеющихся и полученных данных к проекту.
- 6 Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом.
- 7 Рыночная оценка заданного объекта недвижимости сравнительным подходом.
- 8 Применение весовых коэффициентов для корректировки полученных результатов оценки.
- 9 Особенности проведения сделок с заданным объектом недвижимости.
- 10 Составление отчёта оценщика с соблюдением всех установленных законодательством Республики Беларусь норм и правил.

### Протокол согласования учебной программы с другими дисциплинами специальности

Название дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы по изучаемой учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную про- грамму (с указанием даты и номера протокола)
1	2	3	4
«Организация и управле- ние в строительстве»	Строительное производство		
«Дипломное проектирование»	Промышленное и гражданское сооружение		