

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИЖЕВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе, профессор


_____ П.Б. Акмаров

« 19 » _____ 2016 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление подготовки **21.03.02 – Землеустройство и кадастры**

Направленность подготовки – **землеустройство**

Квалификация выпускника – **бакалавр**

Форма обучения – **очная, заочная**

Ижевск 2016 г.

Оглавление

- 1 Цели и задачи дисциплины Экономика недвижимости
- 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**
 - 2.1 Перечень компетенций
- 3 Указание места дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы**
- 4 Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**
- 5 Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий**
 - 5.1 Содержание дисциплины
 - 5.1.1 Структура дисциплины (очная форма обучения)
 - 5.1.2 Структура дисциплины (заочная форма обучения)
 - 5.1.3 Матрица формируемых дисциплиной компетенций
 - 5.1.4 Содержание разделов дисциплины (модуля)
 - 5.2 Содержание лабораторных занятий
 - 5.2.1 Лабораторные занятия
- 6 Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)**
 - 6.1 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля
 - 6.1.1 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (очная форма обучения)
 - 6.1.2 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (заочная форма обучения)
 - 6.2 Перечень вопросов для компьютерного тестирования
 - 6.3 Примеры контрольных работ
 - 6.4 Перечень заданий к выполнению расчетно-аналитической работы
 - 6.5 Вопросы к устному зачету
- 7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)**
 - 7.1 Основная литература
 - 7.2 Дополнительная литература
- 7.3. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)**
- 7.4. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**
- 7.5 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем**
- 8 Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)**
- Приложение 1. Фонд оценочных средств
- Лист регистрации изменений

1. Цели и задачи дисциплины «Экономика недвижимости»

Дисциплина «Экономика недвижимости» предполагает ознакомление с основными понятиями и теоретическими основами экономики недвижимости, а также практическое освоение методики принятия рациональных управленческих решений в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

В этой связи при изучении дисциплины решаются следующие задачи:

- понимание сущности земельно-имущественные отношения;
- анализ системы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости;
- получение навыков риэлтерской, оценочной и консалтинговой деятельности в сфере земельно-имущественного комплекса.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен овладеть основными требованиями, характеризующими профессиональную деятельность бакалавров.

Область профессиональной деятельности бакалавров включает:

- земельно-имущественные отношения; систему управления земельными ресурсами и объектами недвижимости;
- организацию территории землепользований;
- прогнозирование, планирование и проектирование землепользования, рационального использования и охраны земель;
- правоприменительную деятельность по установлению права собственности и контролю использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- мониторинг земель и иной недвижимости;
- налогообложение объектов недвижимости;
- риэлтерскую, оценочную и консалтинговую деятельность в сфере земельно-имущественного комплекса;
- учет, кадастровую оценку и регистрацию объектов недвижимости;
- проведение землеустройства;
- топографо-геодезическое и картографическое обеспечение землеустройства и кадастров;
- позиционирование объектов недвижимости, кадастровые съемки, формирование кадастровых информационных систем;
- межевание земель;
- формирование земельных участков и иных объектов недвижимости;
- инвентаризацию земель и объектов недвижимости.

Объектами профессиональной деятельности бакалавров являются:

- земельные и другие виды природных ресурсов;
- категории земельного фонда;
- объекты землеустройства: территории субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий; их частей, территории других административных образований; зоны специального правового режима;
- зоны землепользований и земельные участки в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования;
- земельные угодья;
- объекты недвижимости и кадастрового учета;
- информационные системы, инновационные технологии в землеустройстве и кадастрах;
- информационные системы и технологии кадастра недвижимости;
- геодезическая и картографическая основы землеустройства и кадастра недвижимости; землеустроительное проектирование, планирование и организация рационального использования земель.

Бакалавр по направлению подготовки **21.03.02 Землеустройство и кадастры** готовится к следующим видам профессиональной деятельности:

- организационно-управленческая;
- проектная;
- научно-исследовательская;
- производственно-технологическая.

Конкретные виды профессиональной деятельности, к которым готовится бакалавр, определяются высшим учебным заведением совместно с обучающимися, научно-педагогическими работниками высшего учебного заведения и объединениями работодателей.

Бакалавр по направлению подготовки **21.03.02 Землеустройство и кадастры** должен решать следующие профессиональные задачи в соответствии с видами профессиональной деятельности и профилем подготовки:

организационно-управленческая деятельность:

- составление технической документации и отчетности;
- выполнение работ по подготовке к сертификации приборов, оборудования, технических устройств и систем;
- организация и планирование работы малых коллективов исполнителей;
- обоснование научно-технических и организационных решений;
- анализ результатов деятельности коллективов;
- определение требований и составление технической документации на выполнение ремонтных работ, приборов и оборудования;
- составление заявок на новое оборудование, приемка и освоение нового оборудования и приборов;
- обоснование технических и организационных решений;

проектная деятельность:

- разработка мероприятий по изучению состояния земель (оценке качества, инвентаризации, проведению почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, составлению тематических карт и атласов состояния земель), планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства;
- разработка проектов организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства; а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни;
- производство землеустроительных работ по установлению на местности границ субъектов Российской Федерации, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ частей указанных территорий, а также координатному описанию и подготовке карт (планов) данных объектов землеустройства;
- установление границ водных объектов на территории субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов и земельных участков; установление прибрежных полос и водоохраных зон водных объектов;
- установление границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- разработка проектов и схем землеустройства, схем использования и охраны земель, схем территориального планирования, проектов планировки территорий, проектов межевания территорий, составление градостроительных планов и межевых планов земельных участков;
- разработка рабочих проектов в землеустройстве;
- образование специальных земельных фондов, особо охраняемых природных территорий и территорий традиционного природопользования;

- проведение технико-экономического обоснования проектов и схем землеустройства, проектов планировки территорий, схем территориальной планировки; проведение мониторинга земель;

- разработка проектной и рабочей технической документации по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию объектов недвижимости, оформлению законченных проектных работ;

- контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию объектов недвижимости, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам;

научно-исследовательская деятельность:

- разработка и апробация автоматизированных систем землеустроительного проектирования, обработки кадастровой и другой информации, их анализ;

- разработка новых методик проектирования, технологий выполнения работ при землеустройстве и кадастрах, ведения кадастра, оценки земель и недвижимости;

- проведение экспериментальных исследований в землеустройстве и кадастрах и их внедрение в производство;

- изучение научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости;

- защита объектов интеллектуальной собственности.

производственно-технологическая деятельность:

- ведение государственного кадастра недвижимости;

- осуществление проектно-изыскательских и топографо-геодезических работ по землеустройству и государственному кадастру недвижимости;

- проверка технического состояния приборов и оборудования;

- правовое обеспечение деятельности в области землеустройства и кадастров;

- проведение контроля за использованием земель и иной недвижимости, охраной земель и окружающей среды в соответствии с действующим законодательством;

- составление тематических карт и атласов состояния и использования земель;

- описание местоположения и (или) установление на местности границ объектов землеустройства;

- использование информационных технологий, моделирования и современной техники в землеустройстве и кадастрах;

- проведение технической инвентаризации объектов недвижимости и межевания земель;

- проведение оценки земель и иных объектов недвижимости;

- работа по реализации проектов и схем землеустройства;

- осуществление мониторинга земель и недвижимости;

- ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

В процессе освоения дисциплины студент осваивает и развивает следующие компетенции:

ПК-1 способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости

ПК-2 способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ

ПК-9 способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектах недвижимости

В результате изучения дисциплины студент должен:

- знать принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений, законодательные аспекты контроля за использованием земель и недвижимости принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ; принципы, показатели и методы кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;

- уметь использовать принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений в процессе контроля и использования земель и недвижимости; осуществлять организацию и проведение кадастровых и землеустроительных работ; осуществлять кадастровую и экономическую оценку земель и других объектов недвижимости;

- владеть навыками принятия управленческих решений в области контроля и использования земель и недвижимости; навыками управления земельными ресурсами и методикой организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ; методикой кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

2.1 Перечень компетенций

Номер/индекс компетенции	Содержание компетенции (или ее части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
		Знать	Уметь	Владеть
ПК-1	способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости	принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений, законодательные аспекты контроля за использованием земель и недвижимости	использовать принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений в процессе контроля и использования земель и недвижимости	навыками принятия управленческих решений в области контроля и использования земель и недвижимости
ПК-2	способностью использовать знания для	принципы управления земельными	осуществлять организацию и проведение	навыками управления земельными

	управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	кадастровых и землеустроительных работ	ресурсами и методикой организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ
ПК-9	способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектах недвижимости	принципы, показатели и методы кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;	осуществлять кадастровую и экономическую оценку земель и других объектов недвижимости	методикой кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости

3 УКАЗАНИЕ МЕСТА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина «Экономика недвижимости» входит в вариативную часть, дисциплины по выбору.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций: ПК-1, ПК-2; ПК-9.

В ходе изучения дисциплины большое внимание уделяется аспектам, связанным с методологическими особенностями дисциплины, которые носят собирательный, междисциплинарный и прикладной характер.

Эти особенности заключаются в следующем:

во-первых, основой дисциплины является современная теория и практика экономики недвижимости (понятийный аппарат, методология);

во-вторых, дисциплина использует категории, понятия и методы других отраслей знаний и учебных дисциплин (философии, экономической теории, экономики и др.);

в-третьих, изложение дисциплины базируется на нормативных документах и обширной информационной базе.

Организация изучения дисциплины предусматривает чтение лекций, проведение практических занятий, самостоятельную работу студентов по темам дисциплины.

Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у обучающихся в результате обучения в средней общеобразовательной школе и в результате освоения дисциплин ООП подготовки бакалавра землеустройства «Правоведение», «Экономика», «Основы землеустройства».

Умения и навыки приобретаются студентами в процессе занятий и в процессе самоподготовки.

Содержательно-логические связи дисциплины (модуля)
«Экономика недвижимости»

Содержательно-логические связи	
коды и название учебных дисциплин (модулей), практик	
на которые опирается содержание данной учебной дисциплины (модуля)	для которых содержание данной учебной дисциплины (модуля) выступает опорой
«Правоведение», «Экономика», «Основы землеустройства»	

4 ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ИЛИ АСТРОНОМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ (ПО ВИДАМ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ) И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетных единицы, 144 часов. Из них аудиторные занятия составляют 54 часов, в т.ч. лекционные - 18 часов, лабораторные – 36 часа, самостоятельная работа - 90 часов.

Вид учебной работы, часов	Очная форма обучения	Заочная форма обучения
	Семестр	
	8	8
1.Аудиторная работа, всего:	54	12
Лекции	18	6
Лабораторные занятия	36	6
2.Самостоятельная работа студентов (СРС):	90	128
-рефераты - контрольная работа -самоподготовка (самостоятельное изучение разделов, проработка и повторение лекционного материала, учебников и учебно-методических пособий, подготовка к практическим занятиям и пр.)	90	128
Промежуточная аттестация:	зачет	4 - зачет
Общая трудоемкость дисциплины	144	144

5 СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ), СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ИЛИ АСТРОНОМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ

5.1 Структура дисциплины

5.1.1 Структура дисциплины (очная форма обучения)

№ п/п	Семестр	Недели семестра	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Виды учебной работы, включая СРС и трудоемкость (в часах)						Форма: -текущего контроля успеваемости, СРС (по неделям семестра); -промежуточной аттестации (по семестрам)
				всего	лекция	практические занятия	лаб. занятия	семинары	СРС	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	8		Раздел 1. Понятие и классификация недвижимости	32	8				24	
2	8	1	<i>Тема 1.1. Сущность и признаки недвижимости</i>	8	2				6	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений
3	8	2	<i>Тема 1.2. Общая классификация объектов недвижимости</i>	8	2				6	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений
4	8	3	<i>Тема 1.3. Пообъектный состав недвижимого имущества</i>	8	2				6	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений
5	8	4	<i>Тема 1.4. Правовые основы экономики недвижимости</i>	8	2				6	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений
6	8		Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости	24	6				18	
7	8	5	<i>Тема 2.1. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка</i>	8	2				6	Опрос, выполнение заданий, подготовка рефератов, выступлений

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	8	6	<i>Тема 2.2.</i> Сделки на российском рынке недвижимости.	8	2				6	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений
9	8	7	<i>Тема 2.3.</i> Управление земельными ресурсами и недвижимостью	8	2				6	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений
10	8		Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости.	88	4	36			48	
11	8	1, 2	<i>Тема 3.1.</i> Принципы и стандарты оценки. Виды стоимости недвижимости	10		4			6	Опрос, проверочная работа
12	8	3, 4, 5	<i>Тема 3.2.</i> Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	12		6			6	Опрос, проверочная работа
13	8	6,7, 8,9	<i>Тема 3.3.</i> Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	14		8			6	Опрос, проверочная работа
14	8	10,11, 12, 13	<i>Тема 3.4.</i> Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	14		8			6	Опрос, проверочная работа
15	8	14	<i>Тема 3.5.</i> Согласование оценочных результатов	8		2			6	Опрос, проверочная работа
16	8	15	<i>Тема 3.6</i> Процедура написания аналитических отчетов	12		4			10	Опрос, проверочная работа
17	8	16	<i>Тема 3.7</i> Оценка кадастровой стоимости недвижимости	10	2				8	Опрос, проверочная работа
18	8	17	<i>Тема 3.8</i> Проверочное тестирование	6	2	4				Тестирование
19			Итого	144	18	36			90	

5.1.2 Структура дисциплины (заочная форма обучения)

№ п/п	Семестр	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Виды учебной работы, включая СРС и трудоемкость (в часах)						СРС	Форма: -текущего контроля успеваемости, СРС (по неделям семестра); -промежуточной аттестации (по семестрам)
			всего	лекция	практическ на занятии	лаб. занятия	семинары	СРС		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	4	Раздел 1. Понятие и классификация недвижимости	44	2				42		
2	4	<i>Тема 1.1.</i> Сущность и признаки недвижимости	10	2				8	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов,	
3	4	<i>Тема 1.2.</i> Общая классификация объектов недвижимости	8	-				8	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений	
4	4	<i>Тема 1.3.</i> Пообъектный состав недвижимого имущества	8	-				8	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений	
5	4	<i>Тема 1.4.</i> Правовые основы экономики недвижимости	18	-				18	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений	
6	4	Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости	28	4				24		
7	4	<i>Тема 2.1.</i> Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	10	2				8	Опрос, выполнение заданий, подготовка рефератов, выступлений	
8	4	<i>Тема 2.2.</i> Сделки на российском рынке недвижимости.	8	-				8	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений	
9	4	<i>Тема 2.3.</i> Управление земельными ресурсами и недвижимостью	10	2				8	Опрос, выполнение письменных заданий, подготовка рефератов, выступлений	
10	4	Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости.	68	-		6		62		
11	4	<i>Тема 3.1.</i> Принципы и стандарты оценки. Виды стоимости недвижимости	8	-				8	Опрос, проверочная работа	
12	4	<i>Тема 3.2.</i> Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	12	-		2		10	Опрос, проверочная работа	

1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
13	4	Тема 3.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	12	-		2		10	Опрос, работа	проверочная
14	4	Тема 3.4. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	10	-		2		8	Опрос, работа	проверочная
15	4	Тема 3.5. Согласование оценочных результатов	10	-				10	Опрос, работа	проверочная
16	4	Тема 3.6 Процедура написания аналитических отчетов	8	-				8	Опрос, работа	проверочная
17	4	Тема 3.7 Оценка кадастровой стоимости недвижимости	10	-				10	Опрос, работа	проверочная
		Промежуточная аттестация	4						зачет	
19	4	Итого	144	6		6		128		

5.1.3 Матрица формируемых дисциплиной компетенций

Разделы и темы дисциплины	Количество часов	Компетенции (вместо цифр – шифр и номер компетенции из ФГОС ВПО)					общее количество компетенций
		1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	6	7	
Раздел 1. Понятие и классификация недвижимости	32	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3	
Тема 1.1 Сущность и признаки недвижимости	8	ПК-1	ПК-2			2	
Тема 1.2 Общая классификация объектов недвижимости	8	ПК-1	ПК-2			2	
Тема 1.3. Пообъектный состав недвижимого имущества	8	ПК-1	ПК-2			2	
Тема 1.4. Правовые основы экономики недвижимости	8	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3	
Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости	24	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3	
Тема 2.1. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	8	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3	
Тема 2.2. Сделки на российском рынке недвижимости	10	ПК-1	ПК-2			2	
Тема 2.3. Управление земельными ресурсами и недвижимостью	8	ПК-1	ПК-2			2	
Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости	88	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3	
Тема 3.1. Принципы и стандарты оценки	10	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3	
Тема 3.2. Сравнительный подход к	12	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3	

оценке стоимости недвижимости						
Тема 3.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	14	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3
Тема 3.4. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	14	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3
Тема 3.5. Согласование оценочных результатов	8	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3
Тема 3.6. Процедура написания аналитических отчетов.	12	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3
Тема 3.7 Оценка кадастровой стоимости недвижимости	10	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3
Тема 3.8 Пробное тестирование	6	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3
Итого	144	ПК-1	ПК-2	ПК-9		3

5.1.4 Содержание разделов дисциплины (модуля)

№№ п/п	Название раздела	Содержание раздела в дидактических единицах
1	2	3
Раздел 1. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений		
1	Тема 1.1. Сущность землеустроительного менеджмента	1. Движимые и недвижимые вещи 2. Признаки недвижимости 3. Особенности недвижимости как товара
2	Тема 1.2 Общая классификация объектов недвижимости	1. Способы и признаки классификации недвижимости 2. Классификация земельных участков 3. Классификация производственной недвижимости 4. Классификация коммерческой недвижимости 5. Классификация жилой недвижимости
3	Тема 1.3. Пообъектный состав недвижимого имущества	1. Земельные участки как объекты недвижимости 2. Участки недр 3. Улучшения в составе объекта недвижимости
4	Тема 1.4. Правовые основы землеустроительного менеджмента	1. Законодательные акты РФ для правового регулирования земельно-имущественных отношений 2. Контроль за использованием земель и недвижимости в РФ
Раздел 2. Управление земельными ресурсами и недвижимостью		
5	Тема 2.1. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	1. Понятие и структура рынка недвижимости 2. Субъекты и объекты рынка недвижимости 3. Особенности рынка недвижимости
1	2	3
6	Тема 2.2. Сделки на российском рынке недвижимости	1. Понятие и виды сделок на рынке недвижимости 2. Особенности сделки купли-продажи с различными категориями недвижимости 3. Аренда недвижимости 4. Залог недвижимости
7	Тема 2.3. Управление земельными ресурсами и недвижимостью	1. Налогообложение недвижимости 2. Методы управления земельными ресурсами и недвижимостью

		3. Организация и проведение кадастровых и землеустроительных работ
Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости		
8	Тема 3.1. Принципы и стандарты оценки	1. Теоретические основы оценочной деятельности 2. Принципы оценки 3. Федеральные стандарты оценочной деятельности
9	Тема 3.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	1. Понятие и область применения сравнительного подхода 2. Методология сравнительного подхода 3. Решение задач
10	Тема 3.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	1. Понятие и область применения доходного подхода 2. Методология доходного подхода 3. Решение задач
11	Тема 3.4. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	1. Понятие и область применения затратного подхода 2. Методология затратного подхода 3. Решение задач
12	Тема 3.5. Согласование оценочных результатов	1. Методы согласования оценочных результатов 2. Решение задач
13	Тема 3.6. Процедура написания аналитических отчетов	1. ФСО-3 «Требования к написанию аналитического отчета» 2. Структура аналитического отчета 3. Изучение аналитических отчетов
14	Тема 3.7 Оценка кадастровой стоимости недвижимости	1. Понятие и значение кадастровой стоимости недвижимости 2. Методика определения кадастровой стоимости недвижимости
15	Тема 3.8 Пробное тестирование	

5.2 Содержание лабораторных занятий

5.2.1 Лабораторные занятия (очная форма обучения)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика лабораторных занятий	Трудоемкость (час.)
1.	Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости	<i>Тема 3.1.</i> Принципы и стандарты оценки. Виды стоимости недвижимости	4
		<i>Тема 3.2.</i> Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	6
		<i>Тема 3.3.</i> Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	8
		<i>Тема 3.4.</i> Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	8
		<i>Тема 3.5.</i> Согласование оценочных результатов	2
		<i>Тема 3.6.</i> Процедура написания аналитических отчетов	4

		<i>Тема 3.8</i> Проверочное тестирование	4
		ИТОГО	36

5.2.1 Лабораторные занятия (заочная форма обучения)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика лабораторных занятий	Трудоемкость (час.)
1.	Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости	<i>Тема 3.1.</i> Принципы и стандарты оценки. Виды стоимости недвижимости	-
		<i>Тема 3.2.</i> Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	2
		<i>Тема 3.3.</i> Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	2
		<i>Тема 3.4.</i> Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	2
		<i>Тема 3.5.</i> Согласование оценочных результатов	-
		<i>Тема 3.6</i> Процедура написания аналитических отчетов	-
		ИТОГО	6

*Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : рабочая тетрадь для практических занятий и самостоятельной работы студентов направления бакалавриата 21.03.02 – Землеустройство и кадастры, профиль подготовки - «Землеустройство» сост. С. А.Лопатина ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА. - Ижевск, 2014. -Вып. 3 : Издания 2014 г. Библиотека академии, портал ИжГСХА. Режим доступа - <http://portal/izhgsha.ru>.

Контрольные вопросы для самоподготовки студентов по дисциплине

1. В чем суть деления вещей на «недвижимые» и «движимые»?
2. Какие правомочия образуют содержание права собственности?
3. Что такое «вещное право» и какие виды вещных прав существуют в законодательстве Российской Федерации?
4. Что такое право хозяйственного ведения?
5. Что такое право оперативного управления?
6. Что такое право бессрочного (постоянного) пользования?
7. Что такое право пожизненного наследуемого владения?
8. Что такое сервитут?
9. Какие существуют виды сервитутов?
10. Какое вещное право дает его обладателю правомочие по распоряжению недвижимостью?
11. Что такое «государственная регистрация»?
12. Что подлежит государственной регистрации?
13. В какой момент возникают, прекращаются или переходят права на недвижимые вещи?
14. Сформулируйте экономические и юридические особенности недвижимости.
15. В чем состоит социальная роль недвижимого имущества?
16. Перечислите пообъектный состав недвижимых вещей.
17. Дайте характеристику видов и форм собственности на недвижимость.
18. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.
19. Эффективность использования заемного капитала.

20. Показатели доходности использования заемного капитала.
21. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.
22. Почему при покупке недвижимости целесообразно использовать ипотечный кредит?
23. Общая характеристика затратного подхода.
24. Применимость затратного подхода.
25. Методология затратного подхода.
26. Методы расчета полной восстановительной стоимости.
27. Определение стоимости строительства.
28. Определение износа объекта недвижимости.
29. Понятие устранимого и неустранимого износа.
30. Характеристики времен жизни объекта.
31. Методы оценки земли.
32. Определение ренты.
33. Приведите развернутое определение земельного участка.
34. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?
35. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?
36. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в Российской Федерации?
37. Из каких категорий земли состоит земельный фонд Российской Федерации?
38. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимости земельного участка?
39. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
40. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
41. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
42. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
43. Для оценки каких земельных участков может быть использована техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок?
44. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?
45. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земельных участков?
46. Что такое сегментирование земельного рынка?
47. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?
48. В чем заключается экономическое содержание метода переноса (соотнесения)?
49. Раскройте экономическое содержание затратного метода оценки земельных участков и сферу его применения.
50. На каких принципах оценки базируется затратный подход к определению рыночной стоимости земли?
51. В чем заключается экономическое содержание метода определения затрат на освоение?
52. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков?

6 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

1. Рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости»
2. Инструкция по работе с информационно-справочными системами
3. Задания, приведенные в литературе и порядок их выполнения (по заданию преподавателя)
4. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : рабочая тетрадь для практических занятий и самостоятельной работы студентов направления бакалавриата 120700 – Землеустройство и кадастры, профиль подготовки - «Землеустройство» сост. С. А. Лопатина ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА. - Ижевск, 2014. - Вып. 3 : Издания 2014 г. Библиотека академии, портал ИжГСХА. Режим доступа - <http://portal/izhgsha.ru>.
5. Учебное пособие для выполнения контрольной работы по дисциплине «Экономика недвижимости/ Сост.: С.А. Лопатина, 2016 г. – 34 с. Режим доступа - library.izhgsha.ru/jirbis2/

6.1 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля

6.1.1 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (очная форма обучения)

№ п/п	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Всего часов	Содержание самостоятельной работы	Форма контроля
1	2	3	4	5
1.	Раздел 1. Понятие и классификация недвижимости – 24 часа			
2	<i>Тема 1.1.</i> Сущность и признаки недвижимости	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
3.	<i>Тема 1.2.</i> Общая классификация объектов недвижимости	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
4.	<i>Тема 1.3.</i> Пообъектный состав недвижимого имущества	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
5.	<i>Тема 1.4.</i> Правовые основы экономики недвижимости	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
6.	Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости – 18 часов			
7	Тема 2.1. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой.	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
8	Тема 2.2. Сделки на российском рынке недвижимости	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
9	Тема 2.3. Управление земельными ресурсами и	6	Работа с учебной, нормативной, справочной	Опрос, проверка рефератов оценка

	недвижимостью		литературой. Подготовка докладов	выступлений
10	Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости - 48 часов			
11	Тема 3.1. Принципы и стандарты оценки	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
12	Тема 3.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
13	Тема 3.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
14	Тема 3.4. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
15	Тема 3.5. Согласование оценочных результатов	6	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
16	Тема 3.6. Процедура написания аналитических отчетов.	10	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой.	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
17	Тема 3.7 Оценка кадастровой стоимости недвижимости	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой.	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
18	Тема 3.8 Пробное тестирование	-	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой.	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
19	Итого - 90 часов			

Примечание.

Для самостоятельной работы используются следующие материалы

*1. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : рабочая тетрадь для практических занятий и самостоятельной работы студентов направления бакалавриата 120700 – Землеустройство и кадастры, профиль подготовки - «Землеустройство» сост. С. А.Лопатина ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА. - Ижевск, 2014. -Вып. 3 : Издания 2014 г. Библиотека академии, портал ИжГСХА. Режим доступа - <http://portal/izhgsha.ru>.

6.1.2 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (заочная форма обучения)

№ п/п	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Всего часов	Содержание самостоятельной работы	Форма контроля
1	2	3	4	5
1.	Раздел 1. Понятие и классификация недвижимости – 42 часа			
2	Тема 1.1. Сущность и признаки недвижимости	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
3.	Тема 1.2. Общая классификация объектов	8	Работа с учебной, нормативной, справочной	Опрос, проверка рефератов оценка

	недвижимости		литературой. Подготовка докладов	Подготовка выступлений
4.	Тема 1.3. Пообъектный состав недвижимого имущества	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
5.	Тема 1.4. Правовые основы экономики недвижимости	18	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
6.	Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости – 24 часа			
7	Тема 2.1. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой.	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
8	Тема 2.2. Сделки на российском рынке недвижимости	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
9	Тема 2.3. Управление земельными ресурсами и недвижимостью	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Подготовка докладов	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
10	Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости - 64 часа			
11	Тема 3.1. Принципы и стандарты оценки	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
12	Тема 3.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	10	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
13	Тема 3.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	10	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
14	Тема 3.4. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
15	Тема 3.5. Согласование оценочных результатов	10	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой. Решение задач	Проверочная работа, тестирование
16	Тема 3.6. Процедура написания аналитических отчетов.	8	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой.	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
17	Тема 3.7 Оценка кадастровой стоимости недвижимости	10	Работа с учебной, нормативной, справочной литературой.	Опрос, проверка рефератов оценка выступлений
19	Итого - 128 часа			

Примечание.

Для самостоятельной работы используются следующие материалы

*1. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : рабочая тетрадь для практических занятий и самостоятельной работы студентов направления бакалавриата 120700 – Землеустройство и кадастры, профиль подготовки - «Землеустройство» сост. С. А.Лопатина ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА. - Ижевск, 2014. -Вып. 3 : Издания 2014 г. Библиотека академии, портал ИжГСХА Режим доступа - [http: portal/izhgsha.ru](http://portal/izhgsha.ru).

**2. Контрольная работа по дисциплине «Экономика недвижимости/ Сост.: С.А. Лопатина, 2016 г. – 32 с. Режим доступа - [http: portal/izhgsha.ru](http://portal/izhgsha.ru).

6.2 Перечень вопросов для компьютерного тестирования

Раздел 1. Понятие и классификация недвижимости

Выберете правильный ответ

1. К недвижимому имуществу (недвижимости) по законодательству РФ относятся:

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения;

б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

2. Какие из перечисленных ниже прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:

- а) право собственности;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) право оперативного управления;
- г) ипотека;
- д) сервитут;
- е) все вышеперечисленное.

3. Право собственности на земельный участок распространяется на:

а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;

в) поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

4. Из нижеперечисленных утверждений отметьте только те, которые являются неправильными на Ваш взгляд:

- а) сервитут — это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд

собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

в) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;

г) собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком, которая может быть учтена в расчете совокупного дохода;

д) сервитутом не могут обременяться здания и сооружения.

5. Признается ли недвижимостью в законодательстве РФ предприятие?

а) нет, не признается;

б) да, признается, как имущественный комплекс в целом.

6. Государственный земельный кадастр содержит информацию:

а) о землях, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных властей;

б) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель;

в) о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам;

г) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель, а также о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам.

6. Гражданское право:

а) регулирует отношения охраны общественной безопасности и общественного порядка, защиты жизни и здоровья граждан;

б) регулирует имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения;

в) регулирует отношения в сфере государственного управления, как между государственными органами, так и между государством и гражданами.

7. Способы приобретения права собственности могут быть:

а) первоначальные;

б) производные;

в) последовательные;

г) все вышеперечисленные.

8. В качестве ограничения (обременения) объекта недвижимого имущества могут выступать:

а) сервитут;

б) аренда;

в) арест;

г) ипотека;

д) все вышеперечисленное.

9. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется:

а) по месту нахождения недвижимого имущества;

б) по месту регистрации собственника недвижимого имущества.

10. При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним приоритет имеет:

а) запись на бумажном носителе;

б) запись на магнитном носителе.

11. При несоответствии записей Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и правоустанавливающего документа приоритет имеет:

а) Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

б) правоустанавливающий документ.

12. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом осуществляется:

- а) по месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия;
- б) по месту фактического нахождения предприятия;
- в) по месту регистрации предприятия как юридического лица.

13. В соответствии с ГК РФ в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:

- а) не менее года;
- б) более 3 лет;
- в) более 1 месяца.

14. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги):

- а) относятся к объектам оценки;
- б) не относятся к объектам оценки.

15. Договор на проведение оценочных работ:

- а) может быть заключен в устной форме;
- б) заключается только в письменной форме и не требует нотариального удостоверения;
- в) заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения.

16. Оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течение:

- а) трех лет;
- б) пяти лет;
- в) одного года.

17. Международные стандарты оценки МСО 2000:

- а) носят рекомендательный характер;
- б) имеют силу закона и обязательны к применению.

Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости

1. Верно или неверно утверждение: "Финансирование влияет на стоимость".

- а) верно;
- б) неверно;

2. Рынок недвижимости - это:

- а) несовершенный рынок;
- б) совершенный рынок;
- в) необычный рынок;
- г) обычный рынок;

3. Что из нижеследующего не является одним из трех подходов к оценке недвижимости?

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) затратный;
- г) с учетом износа.

4. Какое из нижеприведенных определений является синонимом понятия "стоимость в обмене"?

- а) субъективная стоимость;
- б) стоимость для конкретного пользователя;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость.

5. Верно или неверно утверждение: "Дата оценки всегда совпадает с датой осмотра объекта недвижимости"?

- а) верно;
- б) неверно.

6. Верно или неверно утверждение: "Накопление единицы за период - обратная величина текущей стоимости единицы"?

- а) верно;
- б) неверно.

7. Верно или неверно утверждение: "Сумма фактора фонда возмещения (колонка 3) и периодического процента равна фактору взноса на амортизацию одного доллара (колонка 6)"?

- а) верно;
- б) неверно.

8. Верно или неверно утверждение: "Взнос на амортизацию должен всегда превышать периодическую ставку процента вне зависимости от срока кредита"?

- а) верно;
- б) неверно.

9. Что является обратной величиной текущей стоимости единицы (реверсии)?

- а) накопленная сумма денежной единицы;
- б) накопление единицы за период;
- в) взнос на амортизацию единицы.

10. Что является обратной величиной накопления единицы за период?

- а) текущая стоимость единицы;
- б) взнос на амортизацию единицы;
- в) фактор фонда возмещения.

11. Текущая стоимость единицы (реверсии) - это величина, обратная:

- а) накоплению единицы за период;
- б) накопленной сумме единицы;
- в) текущей стоимости обычного аннуитета;
- г) взносу на амортизацию единицы.

12. Математический фактор взноса на амортизацию единицы определяется как:

- а) отношение первоначальной основной суммы кредита к размеру одного платежа в счет погашения кредита;
- б) отношение суммы, которая должна быть депонирована в каждый период для накопления средств на погашение кредита к основной сумме кредита;
- в) отношение одного платежа к первоначальной основной сумме кредита.

13. Фактор фонда возмещения является величиной, обратной:

- а) фактору взноса на амортизацию единицы;
- б) фактору накопления единицы за период;
- в) фактору накопления суммы денежной единицы.

14. Фактор фонда возмещения показывает:

- а) какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока кредит был полностью погашен;
- б) какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока на счету аккумулировался 1 доллар.

15. Как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков денежных средств в текущую стоимость при дисконтировании?

- а) общий коэффициент;
- б) ставка процента;
- в) ставка дисконта;

г) коэффициент реверсии.

16. Как рассчитывается общая ставка дохода?

- а) деление цены продажи на величину чистого операционного дохода;
- б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- в) умножением валового рентного мультипликатора на цену продажи;
- г) умножением цены на рыночный фактор.

17. Верно или неверно утверждение: "Чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость"?

- а) верно;
- б) неверно.

Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости

18. Верно или неверно утверждение: "Коэффициент капитализации для зданий равен сумме рискованной ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала"?

- а) верно;
- б) неверно.

19. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли?

- а) потенциал местоположения;
- б) рыночный спрос;
- в) правовая обоснованность застройки;
- г) технологическая обоснованность застройки;
- д) финансовая обоснованность застройки;
- е) А), Б), В), Г) и Д);
- ж) А), В) и Г);
- з) А), Б), Г) и Д).

20. Денежный поток для собственного капитала определяется как:

- а) чистый доход плюс начисленный износ минус увеличение долгосрочной задолженности минус прирост собственного оборотного капитала минус капитальные вложения плюс снижение долгосрочной задолженности;
- б) чистый доход минус начисленный износ минус увеличение долгосрочной задолженности плюс прирост собственного оборотного капитала минус капитальные вложения;
- в) чистый доход плюс начисленный износ плюс увеличение долгосрочной задолженности минус капитальные вложения минус прирост оборотного капитала минус снижение долгосрочной задолженности.

21. Какие из ниже перечисленных методов используются для расчета остаточной стоимости для действующего предприятия?

- а) модель Гордона;
- б) метод "предполагаемой продажи";
- в) по стоимости чистых активов;
- г) А) и В);
- д) все перечисленные.

22. При использовании модели дисконтированного денежного потока в остаточный период:

- а) износ должен быть равен величине капитальных вложений;
- б) рост объемов реализации продукции должен быть стабильным по модели Гордона;
- в) для оценки текущей стоимости остаточной стоимости следует использовать фактор текущей стоимости на конец прогнозируемого периода;
- г) А) и В);

д) А), Б) и В).

23. Для каких случаев используется модель Гордона?

- а) случай отсутствия роста;
- б) случай умеренного стабильного роста;
- в) случай нестабильного роста;
- г) владелец компании не меняется.
- д) коэффициент капитализации должен быть меньше ставки дисконта;
- е) коэффициент капитализации должен быть равен ставке дисконта.

24. При прогнозировании денежных потоков расчет износа должен основываться на:

- а) существующей величине активов;
- б) будущих изменениях (приросте или уменьшении) величины активов;
- в) существующей величине активов с учетом всех изменений в будущем.

25. При определении стоимости бизнеса по всем подходам (дисконтированного денежного потока, накопления активов, компании-аналога) для совершенного рынка полученные стоимости будут:

- а) одинаковыми;
- б) разными.

26. Существуют следующие методы расчета ставки дисконта для собственного капитала:

- а) средневзвешенная стоимость капитала;
- б) метод кумулятивного построения;
- в) модель оценки капитальных активов;
- г) А) и Б);
- д) Б) и В).

27. Ставка дисконта при использовании модели оценки капитальных активов для компаний открытого типа учитывает:

- а) безрисковую ставку;
- б) среднерыночную ставку;
- в) коэффициент бета;
- г) риск, характерный для отдельной компании;
- д) А), Б) и Г);
- е) Б) и Г);
- ж) А), Б), В) и Г).

28. Верно или неверно утверждение: в номинальную ставку дисконта для собственного капитала не включены инфляционные ожидания?

- а) верно;
- б) неверно.

29. Верно или неверно утверждение: как метод кумулятивного построения, так и метод оценки капитальных активов используют безрисковую ставку в качестве базы для расчета ставки дисконта для собственного капитала?

- а) верно;
- б) неверно.

30. При помощи анализа финансовых коэффициентов был определен высокий уровень риска. В этом случае верно или неверно утверждение: стоимость бизнеса относительно балансовой стоимости должна быть выше?

- а) верно;
- б) неверно.

31. Какая из ниже перечисленных ставок дисконта используется при анализе бездолгового денежного потока, очищенного от инфляции?

- а) реальная ставка дисконта для собственного капитала;

- б) номинальная ставка дисконта для собственного капитала;
- в) реальная средневзвешенная стоимость капитала;
- г) номинальная средневзвешенная стоимость капитала.

32. Для расчета номинальной ставки дохода используются:

- а) текущие цены;
- б) постоянные цены;
- в) текущие и постоянные цены.

33. Верно ли следующее утверждение: номинальная ставка дисконта отличается от реальной ставки дохода на инфляционную составляющую?

- а) верно;
- б) неверно.

34. Верно ли следующее утверждение: для приведения к текущей стоимости денежных потоков как за весь период проекта, так и за один год используется коэффициент капитализации?

- а) верно;
- б) неверно.

35. Верно ли следующее утверждение: коэффициент капитализации может быть равен как ставке дисконта, так и быть меньше ставки дисконта?

- а) верно;
- б) неверно.

36. Верно или неверно утверждение: ставка дисконта для расчета текущей стоимости выручки от продажи активов ликвидируемого предприятия должна учитывать связанный с этим риск?

- а) верно;
- б) неверно.

37. Верно ли следующее утверждение: для случая возрастающих во времени денежных потоков коэффициент капитализации будет всегда больше ставки дисконта?

- а) верно;
- б) неверно.

38. Ставка дисконта - это:

- а) ставка дохода, используемая для перевода серии сумм будущей прибыли в текущую стоимость;
- б) делитель, используемый для перевода определенного потока дохода в расчетную стоимость.

39. Коэффициент капитализации - это:

- а) ставка дохода, используемая для перевода серии сумм будущей прибыли в текущую стоимость;
- б) делитель, используемый для перевода определенного потока дохода в расчетную стоимость.

40. Верно ли следующее утверждение: для случая стабильного уровня доходов в течение неограниченного времени коэффициент капитализации равен ставке дисконта.

- а) верно;
- б) неверно.

41. Верно ли следующее утверждение: дисконтирование - это операция, обратная накоплению?

- а) верно;
- б) неверно.

42. Риск получения/неполучения будущих доходов при анализе дисконтированных будущих доходов учитывается:

- а) при определении величины будущих доходов;

б) при определении ставки дисконта.

43. Верно ли следующее утверждение: если процентный прирост прибыли по сравнению с предыдущим годом превышает ставку дисконта, то текущая стоимость прибыли увеличивается?

- а) верно;
- б) неверно.

44. Для компаний с высокими постоянными издержками колебания операционной прибыли по сравнению с колебаниями объемов реализации будет:

- а) больше;
- б) меньше;
- в) равными.

45. Для компании с высокими переменными издержками колебания операционной прибыли по сравнению с колебаниями объемов реализации будут:

- а) больше;
- б) меньше;
- в) равными.

46. Какие из перечисленных особенностей относятся к инвестициям в недвижимость:

- а) нетрадиционные денежные потоки;
- б) потенциальный рост стоимости земли;
- в) износ зданий и сооружений;
- г) гибкие условия финансирования;
- д) более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые активы;
- е) раздельные юридические права;
- ж) стратифицированные рынки (узко локализованные);
- з) все перечисленное.

47. Какие из перечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости:

- а) по использованию;
- б) по географическому признаку;
- в) по типу прав собственности;
- г) по ставке доходности;
- д) по цене.

48. Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

- а) стоимостью действующего предприятия;
- б) инвестиционной стоимостью;
- в) обоснованной рыночной стоимостью;
- г) балансовой стоимостью.

49. Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:

- а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;
- б) разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности;
- в) стоимость, рассчитанная по конкретному факту;
- г) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;
- д) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства

50. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, является принципом:

- а) замещения;
- б) соответствия;

- в) прогрессии и регрессии;
- г) полезности.

6.3 Примеры контрольных работ:

Темы рефератов (тема выбирается по номеру зачетной книжки)

1. Экономические и юридические особенности недвижимости.
2. Социальная роль недвижимого имущества.
3. Основные признаки и общая классификация недвижимости.
4. Свойства недвижимости как товара.
5. Классификация рынка недвижимости, его особенности.
6. Характеристика основных элементов рынка недвижимости.
7. Функции, структура и сегментирование рынка недвижимости.
8. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
9. Определение емкости рынка недвижимости.
10. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом.
11. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала.
12. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости.
13. Уровень риска на рынке недвижимости.
14. Субъектный состав рынка недвижимости. Виды инвесторов на рынке недвижимости.
15. Виды и классификация сделок с объектами недвижимости.
16. Юридическое и экономическое понимание аренды недвижимости.
17. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с нею.
18. Общее содержание договора по сделкам с недвижимостью.
19. Способы приватизации государственного имущества.
20. Сделки купли – продажи.
21. Особенности проведения аукциона.
22. Характеристика основных положений инвестиционного конкурса.
23. Функции, виды и формы аренды недвижимости.
24. Экономический и юридический смысл ипотеки. Виды залога.
25. Оценка стоимости зданий и сооружений.
26. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.
27. Рыночный подход к оценке стоимости недвижимости.
28. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.
29. Износ объекта недвижимости, его виды. Физический износ.
30. Износ объекта недвижимости, его виды. Функциональный и внешний износ

Задачи

1. Застройщик имеет 20 гектаров земельного массива. При плотности застройки 1 дом на 1 гектар стоимость строительства каждого дома составляет 100 тысяч денежных единиц, а цена продажи 120 тыс. денежных единиц. При строительстве на каждом гектаре дополнительно 1 дома стоимость строительства будет уменьшаться на 6 тыс. ден. ед., а цена от продажи упадет на 8 тыс. ден. ед. Сколько следует построить домов и почему? На основе каких принципов сделан вывод?
2. Компания рассматривает возможность аренды участка земли, планируя построить на нем летнее кафе. Ожидается, что планируемое заведение привлечет 3000 посетителей в месяц. В среднем каждый посетитель потратит 200 руб. Прибыль компании должна

составить 15 копеек на каждый рубль продаж. Затраты на рабочую силу, продукты, оборудование составят 80% от возможной денежной выручки.

Вопросы: 1) Какой максимальный размер ежемесячной арендной платы может позволить себе компания, сохраняя необходимую норму прибыли? 2) На основе каких принципов сделан вывод?

3. Оценщик использует рыночный подход для оценки объекта собственности. Ему удалось найти данные о недавней продаже объекта, почти идентичного рассматриваемому. На проданном объекте имелся бассейн, а на оцениваемом его нет. Оценщик узнал, что стоимость строительства такого бассейна составляет \$ 20000. Тот объект был продан за \$ 120000. Кроме этого, оценщик нашел две другие сопоставляемые продажи в этом районе: объект без бассейна был продан за \$ 97000, а с бассейном за \$ 112000. Все другие различия не существенны. Оценить объект. Какой принцип используется в данном случае?

4. Оцените стоимость коттеджа с земельным участком на основе данных о сравниваемых продажах, определив процентные корректировки. Исходные данные по оцениваемому и сравниваемым объектам представлены в таблице 1

Таблица 1-Характеристики оцениваемого и сравниваемых объектов

Показатель	Объект оценки	Объект I	Объект II	Объект III	Объект IV	Объект V
Цена продажи		64000	60000	62400	56000	54400
Местоположение	Деревня Чубарово	Деревня Воробьи	Деревня Воробьи	Деревня Чубарово	Деревня Чубарово	Деревня Воробьи
Дата продажи		В этом месяце	3 месяца назад	3 месяца назад	6 месяцев назад	3 месяца назад
Телефон	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет
Газификация	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет

5. Оценивается двухэтажное офисное здание площадью 500 м², требующее косметического ремонта. Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 400 м², в котором проведен косметический ремонт. Последний был продан по цене 300 000 у.е. Имеются следующие данные по продажам (таблица 4.2). Рассчитайте поправку на косметический ремонт и рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 500 м².

Таблица 2 - Характеристика сопоставимых продаж

Объект	Физические характеристики	Состояние	Цена, у.е.
А	Одноэтажное кирпичное офисное здание площадью 150 м ²	Требуется косметический ремонт	60000
Б	То же самое площадью 200 м ²	Проведен косметический ремонт	130000

6. В беседе с эксплуатационными службами оцениваемого здания вы выяснили, что расходы владельца складываются из следующих статей:

- коммунальные платежи - 3000 долл. в месяц;
- налог на имущество - 15000 долл. в год;

- текущий ремонт - 2500 долл. за квартал;
 - заработная плата сотрудников, включая управляющего зданием, -4000 долл. в месяц;
 - обслуживание долга по ипотечному кредиту - 50000 долл. в квартал;
 - ежеквартальная задолженность по арендной плате в среднем составляет 3000 долл.
- Кроме того, планируются работы по ремонту кровли стоимостью 85000 долл.
Каковы эксплуатационные расходы владельца?

7. Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 17%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 75%. Кредит предоставлен в размере 370000 долл. на 7 лет под 22%. Нужно рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

8. Известно, что:
требуемая доля собственного капитала - 30%;
ставка процента по кредиту - 12,5%;
кредит - на 25 лет;
ставка дохода на собственный капитал - 5%.
Каков будет общий коэффициент капитализации?

9. Какова стоимость здания площадью 1200 м², сдаваемого в аренду по ставке 45 долл. м²/год, если из сравниваемых объектов был извлечен коэффициент капитализации в 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?

10. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м. Из них 600 м² занято арендодателем, остальная площадь сдается по ставке 20 долл. м²/месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений - 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

11. Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

- а) безрисковая ставка дохода - 6%;
- б) премия за риск инвестиций - 7%;
- в) поправка на ликвидность - 3%;
- г) поправка за инвестиционный менеджмент - 4%;
- д) норма возврата - 5%.

12. Известна величина годовой рыночной арендной платы. и величина чистого операционного дохода оцениваемого объекта недвижимости - 20000 у.е и 10500 у.е. соответственно. Оценщик располагает рыночной информацией, приведенной в таблице 3.
Таблица 3-Рыночная информация по аналогичным объектам

Аналог	Цена продажи, у.е.	Годовая арендная плата, у.е.	Чистый операционный доход, у.е.
1	288000	24000	12000
2	310500	27000	14000
3	198000	18000	10000

Рассчитайте стоимость оцениваемого объекта.

13. Ожидается, что объект недвижимости принесет ЧОД в размере 120.000 долларов за первый год, после чего ЧОД будет возрастать на 5%. Период владения составляет пять лет ежегодно вплоть до момента продажи объекта на рынке за 1.500.000 долларов по завершению 5 года.

Какова стоимость объекта при условии 23% ставки дисконта?

14. Вы имеете следующую информацию (таблица 4).

Таблица 4 -Характеристика сопоставимого участка

Параметр	Проданный сопоставимый участок	Поправки
Цена, ден. ед.	100	
Дата продажи	5 месяцев назад	
Местоположение	На 7 % лучше, чем у оцениваемого участка	
Окружающий ландшафт	На 10 % лучше, чем у оцениваемого участка	
Рельеф	На 3 % хуже, чем у оцениваемого участка	

Определить скорректированную стоимость участка, если ежемесячный прирост стоимости подобных участков составляет 1,5%. Какой метод оценки земельного участка использован?

15. Стоимость зданий и сооружений оценивается в 500 тыс.ед. Продолжительность их полезной жизни равна 50 лет. Ставка дохода на инвестиции составляет 10 %. Годовой чистый доход от объекта в целом равен 72 тыс. ед. Определить величину остаточного дохода, отнесенного на земельный участок, оценить его и объект в целом. Какой метод оценки земли использован?

16. Информация о сопоставимых продажах приведена в таблице 5.

Таблица 5-Информация о сопоставимых продажах

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, у.е.	200000	180000	300000
Стоимость земельного участка, у.е.	55000	45000	180000
Полная стоимость воспроизводства, у.е.	230000	195000	275000

Определить среднюю норму износа и оценить объект, полная стоимость воспроизводства которого равна 250000 у.е., а стоимость участка земли составляет 60000 у.е.

17. Информация о сопоставимых продажах приведена в таблице 6. Оценить объект, если его фактический возраст составляет 8 лет, полная стоимость воспроизводства равна 1000000 у.е., а стоимость участка земли оценивается в 200000 у.е.

Таблица 6 - Информация о сопоставимых продажах

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, у.е.	900000	600000	800000
Стоимость земельного участка, у.е.	180000	120000	150000
Полная стоимость воспроизводства, у.е.	1050000	950000	1200000
Срок фактической службы, лет	9	18	14

18. Полная стоимость воспроизводства объекта оценки равна 990000 у.е. Стоимость участка земли как свободного оценивается в 190000 у.е. Эффективный возраст здания составляет 15 лет, а общий срок службы - 60 лет. Оценить величину накопленного износа и определить стоимость объекта.

19. Требуется оценить общий физический износ здания, имеющего полную стоимость воспроизводства 750000 ед. Оценщик определил, что на дату оценки стоимость отложенного ремонта по замене коврового покрытия составит 50000 ед., затраты по

замене отопительной системы – 75000 ед., затраты по замене кровли – 100000 ед. Оцениваемый объект имеет фактический возраст 35 лет, который соответствует действительному, так как состояние объекта среднее. Кровля была заменена 15 лет назад с гарантией 20 лет. Система отопления за прошедшие годы не менялась и ожидается, что она прослужит еще 5 лет. Стоимость только что произведенного ремонта дверей составила 15 000 ед. Они не потребуют ремонта в течение 5 лет. Общий срок полезной службы здания составляет 100 лет.

20. Оценить величину внешнего устаревания парикмахерского салона площадью 90 кв.м. Объект функционирует в условиях перенасыщенного рынка, при этом величина чистого операционного дохода составляет 200 у.е. за кв. м. В условиях сбалансированного рынка чистый операционный доход был бы равен 250 у.е. за кв. м. Коэффициент капитализации для данного объекта равен 20%. Такое положение будет сохраняться неопределенное время.

6.4 Перечень заданий к выполнению расчетно-аналитической работы

Выполните расчет и выберите правильный ответ

Задача 1. Рассчитайте текущую стоимость недвижимости на основе потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые 4 года составляет 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150 тыс. руб. и сохранится в течение 3 лет, после чего возрастет на 350 тыс. руб. и будет поступать еще 2 года. Ставка дисконта 10%.

- а) 3571,864;
- б) 2226,95;
- в) 1987,552.

Задача 2 Рассчитайте ежегодный платеж в погашение кредита в сумме 30 тыс. ед., выданного на 5 лет под 28% для приобретения недвижимости.

- а) 10543,46
- б) 11848,5
- в) 13799,39

Задача 3. Определите ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в сумме 550 тыс. руб., предоставленному на 2 года для покупки недвижимости при номинальной годовой ставке 40%.

- а) 445,5
- б) 339,2
- в) 790,086

Задача 4. Объект недвижимости будет приносить владельцу доход в размере 12 млн. руб. в конце каждого года в течение 5 лет, после чего ожидается продать объект за 150 млн. руб. Определить текущую стоимость объекта, если ставка дисконта равна 10%.

- а) 130393;
- б) 210000;
- в) 138627.

Задача 5. Квартира стоимостью 200 000 у. е. куплена в рассрочку. Рассчитать ежегодный взнос в погашение долга, если процентная ставка 10 %, а долг надо погасить за 7 лет равными частями.

- а) 41 082;
- б) 21 082;

в) 55 678.

Задача 6. Гостиница в течение 4 лет будет приносить годовой доход в размере 120 тыс. руб., после чего ожидается его рост на 30 тыс. руб. Рассчитать текущую стоимость дохода за 7 лет, если ставка дисконта равна 9%.

- а) 657751;
б) 768410;
в) 464 705.

Задача 7. Какова будущая стоимость 500 млн. руб., вложенных на пять лет под 12% в освоение участка недр, если процент начисляется:

- 1) 1 раз в год;
2) 1 раз в полугодие;
3) 1 раз в месяц;
4) непрерывно.
а) 881,17; б) 879,34; в) 651,0;
а) 895,42; б) 773,04; в) 963,352;
а) 903,05; б) 1007,84; в) 856,09;
а) 953,41; б) 908,34; в) 901,086;
а) 910,96; б) 975,051; в) 907,51.

Виды контроля и аттестации, формы оценочных средств

№ семестра	Виды контроля и аттестации (ВК, ТАт ПрАт, ¹)	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Оценочные средства*	
			Форма	Количество вопросов в задании
7	ВК, ТАт ПрАт	Раздел 1. Понятие и классификация недвижимости	Опрос, тестирование	17 вопросов 10 тестовых заданий
7	ВК, ТАт ПрАт	Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости	Опрос, тестирование	15 вопросов 10 тестовых заданий
7	ВК, ТАт ПрАт	Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости	Опрос, тестирование	65 вопросов 30 тестовых заданий

*Фонд оценочных средств для текущего контроля и промежуточной аттестации приведен в приложении к рабочей программе.

Планом предусмотрено: лекции - 18 час.; практика -34 час.; самостоятельная работа - 94. Итого – 144 часа.

Месяц	лекции		практика		задачи для самостоятельной работы		текущий контроль	итого за месяц
	час	баллов за 1 час	час	баллов за 1 час	кол-во задач	баллов за задачу		
январь	4	1	8	3	4	2	10	46
февраль	6	1	8	3	5	2	10	50
март	4	1	10	3	4	2	10	52
апрель	4	1	10	3	2	2	10	40

итого	18	16	36	108		30	40	196
-------	----	----	----	-----	--	----	----	-----

Оценка самостоятельной работы оценивается по результатам защиты задач и итогам текущего контроля.

6.5 Вопросы к устному зачету

1. Общая характеристика рынка недвижимости
2. Структура рынка недвижимости
3. Цели анализа рынка недвижимости
4. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости
5. Определение емкости рынка недвижимости
6. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом
7. Уровень риска на рынке недвижимости
8. Дайте характеристику основных элементов рынка недвижимости.
9. Какие факторы формируют спрос на землю?
10. В чем заключаются особенности рынка недвижимости?
11. Раскройте функции рынка недвижимости.
12. Какие функции на рынке недвижимости выполняют государственные органы и организации?
13. Назовите субъектный состав рынка недвижимости.
14. Классификация рынка недвижимости.
15. Понятие сегмента рынка недвижимости.
16. Проведите различие между потребительной и рыночной стоимостью недвижимости.
17. Чем отличаются стоимость, цена и затраты?
18. Каким образом определяются потребительная и меновая стоимости объектов недвижимости?
19. Какие факторы оказывают влияние на величину меновой стоимости недвижимости?
20. Какими признаками характеризуется стоимость в пользовании и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости вы знаете?
21. Что такое стоимость в обмене и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости используются в оценке?
22. Укажите различия, существующие между понятиями «рыночная стоимость» и «инвестиционная стоимость».
23. По каким признакам все принципы оценки недвижимости разделены на четыре группы?
24. В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения?
25. Каким образом проявляется связь между принципом лучшего и наиболее эффективного использования и принципами вклада и сбалансированности?
26. В чем заключается противоречие между принципами ожидания и спроса и предложения?
27. Укажите различия между принципами сбалансированности и соответствия.
28. Какие факторы учитываются при определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
29. Какие основные единицы сравнения используются в рыночном подходе?
30. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?
31. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?

32. Чем отличаются количественные и качественные методы внесения корректировок при применении сравнительного подхода; в каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
33. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных продаж при рыночном подходе?
34. Метод капитализации доходов.
35. Метод дисконтированных денежных потоков.
36. Определение ожидаемого чистого операционного дохода.
37. Потенциальный валовой доход.
38. Действительный валовой доход.
39. Текущие операционные издержки.
40. Определение коэффициента капитализации.
41. Определение денежных потоков.
42. Определение ставки дисконтирования.
43. Условия и особенности применения доходного подхода.
44. Для чего необходимо согласование результатов оценки?
45. Какие процедуры и в какой последовательности выполняются при согласовании результатов оценки?
46. Какие причины могут вызвать различия в результатах оценки, полученных разными подходами и методами?
47. Каким образом распределяются весовые коэффициенты при согласовании результатов оценки?
48. В каком виде может быть указана итоговая оценка стоимости объекта недвижимости?
49. Понятие кадастровой стоимости недвижимости.
50. Значение кадастровой стоимости недвижимости.
51. Методика определения кадастровой стоимости недвижимости.
52. Управление земельными ресурсами, недвижимостью.
53. Организация и проведение кадастровых и землеустроительных работ.

Научно-исследовательская работа студентов (НИРС) по дисциплине

1. Особенности функционирования рынка недвижимости
2. Реализации приоритетного национального проекта «Доступное жилье» в УР
3. Анализ рынка жилья в г. Ижевске (других городах по выбору)
4. Разработка бизнес-планов в градостроительстве
5. Особенности ипотечного кредитования.
6. Управление стоимостью недвижимости
7. Применимость принципов оценки в условиях становления рынка недвижимости
8. Виды стоимости недвижимости. Рыночная и нерыночная база оценки стоимости недвижимости
9. Стандарты оценки стоимости недвижимости, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности
10. Разработка аналитических отчетов

7 Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

7.1 Основная литература

№ п/п	Наименование	Автор(ы)	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров	
						в библиотеке	на кафедре
1	Толочек, Н.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие	Толочек, Н.Н.	Пенза : РИО ПГСХА, 2015	1-3	8	https://lib.rucont.ru/efd/303930	
2	Экономика недвижимости : методические указания [Электронный ресурс]	Перцев С.В.	Кинель : РИО СГСХА, 2019	1-3	8	https://lib.rucont.ru/efd/683512	

7.2 Дополнительная литература

№ п/п	Наименование	Автор(ы)	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров	
						в библиотеке	на кафедре
1	Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : метод. указания	Смолькина, И. А.	Орск : Изд-во ОГТИ, 2010	1-3	8	https://lib.rucont.ru/efd/233815	
2	Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : методические указания для выполнения практических занятий	Перцев, С.В.	Самара : РИЦ СГСХА, 2013	1-3	8	https://lib.rucont.ru/efd/224879	

7.3 ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Сайт <http://pravo.gov.ru>

Журналы по экономическим наукам - <http://www.medien.ru/ekonomicheskie-zhurnaly#ego1>

Сайт Министерства экономического развития РФ - <http://www.economy.gov.ru/minrec/main>

Сайт Министерства экономики УР - <http://economy.udmurt.ru/>

Бесплатная консультационная служба: оперативная экономико-правовая информация, новые нормативные документы с комментариями и разъяснениями www.akdi.ru;

7.4 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Перед изучением дисциплины студенту необходимо ознакомиться с рабочей программой дисциплины, размещенной на портале и просмотреть основную литературу, приведенную в рабочей программе в разделе «Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины». Книги, размещенные в электронно-библиотечных системах доступны из любой точки, где имеется выход в «Интернет», включая домашние компьютеры и устройства, позволяющие работать в сети «Интернет». Если выявили проблемы доступа к указанной литературе, обратитесь к преподавателю (либо на занятиях, либо через портал академии).

Для изучения дисциплины необходимо иметь чистую тетрадь, объемом не менее 48 листов для выполнения заданий. Перед началом занятий надо бегло повторить материал из курсов дисциплин «Право», «Экономика», «Основы землеустройства», «Экология». Для изучения дисциплины необходимо найти в справочно-консультационной системе «Консультант-плюс» (доступ свободный с портала академии) Федеральные законы «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки и ознакомиться с ними.

Для эффективного освоения дисциплины рекомендуется посещать все виды занятий в соответствии с расписанием и выполнять все домашние задания в установленные преподавателем сроки. В случае пропуска занятий по уважительным причинам, необходимо подойти к преподавателю и получить индивидуальное задание по пропущенной теме.

Полученные знания и умения в процессе освоения дисциплины студенту рекомендуется применять для решения своих задач, не обязательно связанных с программой дисциплины.

Владение компетенциями дисциплины в полной мере будет подтверждаться Вашим умением ставить конкретные задачи по экономической оценке инвестиций, а также выявлять существующие проблемы.

Полученные при изучении дисциплины знания, умения и навыки рекомендуется использовать при выполнении курсовых и выпускных квалификационных работ, а также на производственных практиках.

7.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ)

Поиск информации в глобальной сети Интернет
Работа в электронно-библиотечных системах
Работа в ЭИОС вуза (работа с порталом и онлайн-курсами в системе moodle.izhgsha.ru)

Мультимедийные лекции
Работа в компьютерном классе
Компьютерное тестирование

При изучении учебного материала используется комплект лицензионного программного обеспечения следующего состава:

1. Операционная система: Microsoft Windows 10 Professional. Подписка на 3 года. Договор № 9-БД/19 от 07.02.2019. Последняя доступная версия программы. Astra Linux Common Edition. Договор №173-ГК/19 от 12.11.2019 г.

2. Базовый пакет программ Microsoft Office (Word, Excel, PowerPoint). Microsoft Office Standard 2016. Бессрочная лицензия. Договор №79-ГК/16 от 11.05.2016. Microsoft Office Standard 2013. Бессрочная лицензия. Договор №0313100010014000038-0010456-01 от 11.08.2014. Microsoft Office Standard 2013. Бессрочная лицензия. Договор №26 от 19.12.2013. Microsoft Office Professional Plus 2010. Бессрочная лицензия. Договор №106-ГК от 21.11.2011. Р7-Офис. Договор №173-ГК/19 от 12.11.2019 г.

3. Информационно-справочная система (справочно-правовая система) «КонсультантПлюс». Соглашение № ИКП2016/ЛСВ 003 от 11.01.2016 для использования в учебных целях бессрочное. Обновляется регулярно. Лицензия на все компьютеры, используемые в учебном процессе.

4. «1С:Предприятие 8 через Интернет для учебных заведений» (<https://edu.1cfresh.com/>) со следующими приложениями: 1С: Бухгалтерия 8, 1С: Управление торговлей 8, 1С:ERP Управление предприятием 2, 1С: Управление нашей фирмой, 1С: Зарплата и управление персоналом. Облачный сервис.

Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к следующим современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам:

Информационно-справочная система (справочно-правовая система) «КонсультантПлюс».

«1С:Предприятие 8 через Интернет для учебных заведений» (<https://edu.1cfresh.com/>) со следующими приложениями: 1С: Бухгалтерия 8, 1С: Управление торговлей 8, 1С:ERP Управление предприятием 2, 1С: Управление нашей фирмой, 1С: Зарплата и управление персоналом. Облачный сервис.

8 Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного и семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: переносной компьютер, проектор, доска, экран.

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного и семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (лабораторных занятий). Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: переносной компьютер, проектор, доска, экран.

Помещение для самостоятельной работы. Помещение оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

**Фонд оценочных средств
для проведения промежуточной аттестации обучающихся по
дисциплине «Экономика недвижимости»
(приложение к рабочей программе дисциплины)**

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

1.1. Паспорт фонда оценочных средств

Контролируемые модули (разделы, темы, дисциплины)	Код контролируемой компетенции	Оценочные средства		Способ контроля
		Наименование	№№ заданий	
Раздел 1. Понятие и классификация недвижимости	ПК – 1, ПК -2, ПК -9	Вопросы дискуссии	1 – 4	Устно, ПДЗ
Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости	ПК – 1, ПК -2, ПК -9	Вопросы дискуссии Типовые задачи, кейсы, тест по учебному модулю	5-8	Устно Письменно Компьютерное тестирование
Раздел 3. Основы оценки стоимости недвижимости	ПК – 1, ПК -2, ПК -9	Вопросы дискуссии Типовые задачи, кейсы	9-15	Устно, КР, ПДЗ Письменно

1.2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

В процессе освоения дисциплины студент осваивает и развивает следующие компетенции:

- ПК-1 способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости
- ПК-2 способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ
- ПК-9 способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектах недвижимости

В результате изучения дисциплины студент должен:

- знать принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений, законодательные аспекты контроля за использованием земель и недвижимости принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ; принципы, показатели и методы кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;

- уметь использовать принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений в процессе контроля и использования земель и недвижимости; осуществлять организацию и проведение кадастровых и землеустроительных работ; осуществлять кадастровую и экономическую оценку земель и других объектов недвижимости;

- владеть навыками принятия управленческих решений в области контроля и использования земель и недвижимости; навыками управления земельными ресурсами и

методикой организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ; методикой кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. Таблица 1.2 - Этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры. Дисциплина «Экономика недвижимости»

Наименование дисциплины	Профессиональные компетенции (ПК)								
	ПК-1			ПК-2			ПК-9		
Этапы формирования компетенции	Знать	Уметь	Владеть	Знать	Уметь	Владеть	Знать	Уметь	Владеть
Экономика недвижимости	Этап №1	Этап № 2	Этап № 3	Этап №1	Этап № 2	Этап № 3	Этап №1	Этап № 2	Этап № 3

Таблица 1.3 - Перечень компетенций с указанием этапов их формирования

Номер/ индекс компетенции	Содержание компетенции (или ее части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
		Знать	Уметь	Владеть
ПК-1	способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости	принципы правового регулирования земельных отношений, законодательные аспекты контроля за использованием земель и недвижимости	использовать принципы правового регулирования земельных отношений в процессе контроля и использования земель и недвижимости	навыками принятия управленческих решений в области контроля и использования земель и недвижимости
ПК-2	способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	осуществлять организацию и проведение кадастровых и землеустроительных работ	навыками управления земельными ресурсами и методикой организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ
ПК-9	способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектах недвижимости	принципы, показатели и методы кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;	осуществлять кадастровую и экономическую оценку земель и других объектов недвижимости	методикой кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости

2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Показателями уровня освоённости компетенций на всех этапах их формирования являются:

1-й этап (уровень знаний):

- Умение отвечать на основные вопросы и тесты на уровне понимания сути – удовлетворительно (3).
- Умение грамотно рассуждать по теме задаваемых вопросов – хорошо (4)
- Умение формулировать проблемы по сути задаваемых вопросов – отлично (5)

2-й этап (уровень умений):

- Умение решать простые задачи с незначительными ошибками - удовлетворительно (3).
- Умение решать задачи средней сложности – хорошо (4).
- Умение решать задачи повышенной сложности, самому ставить задачи – отлично (5).

3-й этап (уровень владения навыками):

- Умение формулировать и решать задачи из разных разделов с незначительными ошибками - удовлетворительно (3).
- Умение находить проблемы, решать задачи повышенной сложности – хорошо (4).
- Умение самому ставить задачи, находить недостатки и ошибки в решениях – отлично (5).

Показатели и критерии определения уровня сформированности компетенций

Код компетенции	Содержание компетенции в соответствии с ФГОС ВО	Критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования	Показатели результатов обучения по уровням освоения материала		
			Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
ПК-1	способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и	Знать (1 этап): принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений, законодательные аспекты контроля за использованием земель и	основные нормативные акты правового регулирования земельно-имущественных отношений, имущественных отношений,	принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений, законодательные аспекты контроля за использованием земель и	принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений, законодательные аспекты контроля за использованием земель и

	<p>недвижимости</p>	<p>недвижимости</p> <p>Уметь (2 этап)</p> <ul style="list-style-type: none"> - использовать принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений в процессе контроля и использования земель и недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> - потребности в правовом регулировании земельно-имущественных отношений; - 	<p>использовать принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений в процессе контроля и использования земель и недвижимости</p>	<p>использовать принципы правового регулирования земельно-имущественных отношений в процессе контроля и использования земель и недвижимости</p> <ul style="list-style-type: none"> - определять инвестиционные потребности; - использовать полученную информацию для анализа конкретных ситуаций, связанных с контролем и использованием земель и недвижимости
	<p>недвижимости</p>	<p>Владеть (3 этап):</p> <p>навыками принятия управленческих решений в области контроля и использования земель и недвижимости.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - навыками использования информации для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих контроль и использование земель и недвижимости. 	<ul style="list-style-type: none"> - навыками использования информации для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих контроль и использование земель и недвижимости 	<p>навыками использования информации для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих контроль и использование земель и недвижимости</p>

				<p>управленческих решений в области контроля и использования земель и недвижимости.</p>	<p>управленческих решений в области контроля и использования земель и недвижимости.</p> <p>- навыками принятия инвестиционных решений по поставленным экономическим задачам;</p>
ПК-2	<p>способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ</p>	<p>Знать (1 этап):</p> <p>- принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ</p>	<p>- инвестиционный проект, жизненный цикл, инвестиционный цикл, эффективность инвестиций, принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью и проведения кадастровых и землеустроительных работ</p>	<p>- инвестиционный проект, жизненный цикл, инвестиционный цикл, эффективность инвестиций, принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью и проведения кадастровых и землеустроительных работ</p>	<p>- инвестиционный проект, жизненный цикл, инвестиционный цикл, эффективность инвестиций, принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью и проведения кадастровых и землеустроительных работ</p> <p>- программное обеспечение для подготовки бизнес-планов инвестиционных проектов;</p> <p>- состав типового бизнес-плана инвестиционного проекта.</p>
		<p>Уметь (2 этап):</p> <p>осуществлять организацию и</p>	<p>- использовать необходимые экономические</p>	<p>- использовать необходимые экономические</p>	<p>- использовать необходимые экономические</p>

		<p>проведение кадастровых и землеустроительных работ.</p>	<p>процедуры, источники информации для проведения кадастровых и землеустроительных работ.</p>	<p>процедуры, источники информации для проведения кадастровых и землеустроительных работ, изучить основные правила разработки и анализа инвестиционных проектов и программ</p>	<p>процедуры, источники информации для проведения кадастровых и землеустроительных работ, изучить основные правила разработки и анализа инвестиционных проектов и программ ; собирать и анализировать информацию, необходимую для экономической оценки инвестиций, а также разработки бизнес-планов инвестиционных проектов и проведение кадастровых и землеустроительных работ.</p>
	<p>Владеть (3 этап):</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками управления земельными ресурсами методикой организации проведения кадастровых и землеустроительных работ. 	<ul style="list-style-type: none"> - методами экономической оценки инвестиций; - основными правилами организации проведения кадастровых и землеустроительных работ 	<ul style="list-style-type: none"> - методами экономической оценки инвестиций; - основными правилами организации проведения кадастровых и землеустроительных работ; 	<ul style="list-style-type: none"> - методами экономической оценки инвестиций; - основными правилами организации проведения кадастровых и землеустроительных работ; 	<ul style="list-style-type: none"> - методами экономической оценки инвестиций; - основными правилами организации проведения кадастровых и землеустроительных работ;

ПК-9	способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектах недвижимости	<p>Знать (1 этап) -принципы, показатели и методы кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;</p> <p>Уметь (2 этап) - осуществлять кадастровую и экономическую оценку земель и других объектов недвижимости</p>	- основные подходы и методы оценки стоимости земель и иных объектов недвижимости	ресурсами	учета интересов множества участников, региональных, бюджетных и иных субъектов рынка
		<p>Владеть (3 этап) - методикой кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости</p>	- использовать подходы и методы оценки стоимости земель и иных объектов недвижимости	- принципы, показатели и методы кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	<p>- принципы, показатели и методы кадастровой и экономической оценки различных видов стоимости земель и других объектов недвижимости; цели и задачи оценки</p> <p>использовать подходы и методы оценки стоимости земель и иных объектов недвижимости, обосновывать целесообразность их применения и согласовывать полученные результаты</p> <p>методикой кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости, выбора наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с учетом особенностей рыночной ситуации</p>

На основании приведенных показателей уровня освоенности компетенций на всех этапах их формирования определяется методика оценивания уровня сформированности компетенций в целом по дисциплине:

- оценка «удовлетворительно» ставится студенту, посредством (неплохо – однако имеются серьезные недочеты, результаты удовлетворяют минимальным требованиям) овладевшему элементами компетенций «знать», «уметь», «владеть навыками», то есть проявившему знания, умения и владения по основному программному материалу по дисциплине «Экономика недвижимости» в объеме, необходимом для последующего обучения и предстоящей практической деятельности, знакомому с основной рекомендованной литературой, допускающему неточности в соответствующих ответах на экзамене;

- оценка «хорошо» ставится студенту, овладевшему (хорошо – в целом серьезная работа, но с рядом замечаний, очень хорошо – выше среднего уровня, но с некоторыми недочетами) элементами компетенций «знать», «уметь», «владеть навыками», то есть проявившему полные знания, умения и владения по всему программному материалу по дисциплине «Экономика недвижимости», освоившему основную рекомендуемую литературу, показавшему стабильный характер знаний, умений, навыков и способному к их самостоятельному применению, обновлению в ходе последующего обучения и практической деятельности;

- оценка «отлично» ставится студенту овладевшему (показавшему блестящие результаты с незначительными недочетами) элементами компетенций «знать», «уметь», «владеть навыками», то есть проявившему глубокие знания, всестороннее умение и владение навыками по всему программному материалу по дисциплине «Экономика недвижимости», освоившему основную и дополнительную литературу, показавшему творческие способности в понимании, изложении и практическом использовании усвоенных знаний, приобретенных умений и навыков.

- оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, не овладевшему (требуется выполнение некоторой дополнительной работы или значительного объема работы, либо повтора курсы в установленном порядке, либо основание для отчисления) элементами компетенций «знать», «уметь», «владеть навыками», то есть допустившему существенные проблемы в знаниях, умениях и навыках по основному программному материалу по дисциплине «Экономика недвижимости», допустившему принципиальные ошибки в соответствующих ответах на экзамене, которые не позволяют ему продолжить обучение без дополнительной подготовки по данной дисциплине;

3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

7.3.1 Тестовые задания, необходимые для контроля знаний, умений и навыков (характеризующих этапы формирования компетенций ПК-1, ПК-2, ПК-9) студентов по дисциплине «Экономика недвижимости»

Тема 1.1. Сущность и признаки недвижимости

1. К экономическим особенностям недвижимости как товара не относятся

- неравномерность и противоположная направленность денежных потоков на разных этапах инвестиционного цикла
- относительно низкая ликвидность
- необходимость профессионального менеджмента
- + экологичность и безопасность используемых строительных материалов

2. Форма отношений людей по присвоению и отчуждению земли, зданий, сооружений и другого недвижимого имущества – это

- + право собственности на недвижимость

- право владения недвижимостью
- право пользования недвижимостью
- право наследования недвижимости

3. Доходность инвестиций в недвижимость не включает

- + доход от бизнеса, осуществляемого на территории объекта недвижимости
- прирост рыночной стоимости недвижимости во времени и реализация при перепродаже
- текущий доход в виде арендной платы, процентов ренты и других поступлений при использовании объекта
- доход от реинвестирования получаемых текущих доходов

4. Локализация, низкая эластичность предложения, конфиденциальность сделок, отсутствие полной и достоверной информации, жесткая государственная регламентация — это особенности

- права собственности на недвижимость
- оформления сделок с недвижимостью
- +рынка недвижимости
- оценочного процесса

5. К профессиональным участникам рынка недвижимости относятся

- собственники недвижимого имущества
- бюро технической инвентаризации
- инвесторы
- +Российское общество оценщиков

Тема 1.2. Общая классификация объектов недвижимости

1. Сделки с недвижимым имуществом в обязательном порядке подлежат:

- нотариальному удостоверению
- +государственной регистрации
- переоформлению каждые 3 года
- всё перечисленное

2. Объектом недвижимости не является

- земельный участок
- пароход
- +автотранспортное средство
- жилой дом

3. Сооружения, как объекты недвижимости, нельзя классифицировать как

- градостроительные
- инфраструктурные
- +экологические
- коммерческие

4. По происхождению различают объекты недвижимости (выбрать лишнее)

- созданные природой без участия человека
- являющиеся объектом труда человека
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут
- +созданные трудом человека, но не связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут

5. Сервитут – это

- +право ограниченного пользования чужим земельным участком
- отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить и работать
- искусственный объект недвижимости (постройка)
- временное владение недвижимостью

Тема 1.3. Пообъектный состав недвижимого имущества

1. Что понимается под ценой объекта недвижимости

- сметная стоимость объекта недвижимости
- +цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости
- наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости
- затраты на строительство объекта

2. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости

- цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости
- сметная стоимость объекта недвижимости
- +наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции
- затраты на строительство объекта

3. Остаточная стоимость объекта недвижимости – это

- +стоимость объекта недвижимости с учетом износа
- стоимость строительных материалов, которые остались неиспользованными при строительстве объекта недвижимости
- количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными
- ликвидационная стоимость объекта

4. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости

- четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости
- +свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости
- сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости
- документы, подтверждающие право оценщика на профессиональную деятельность

5. Что не относится к методам оценки объектов недвижимости

- метод прямой капитализации
- +метод портфельных инвестиций
- метод связанных инвестиций
- метод кумулятивного построения

Тема 1.4. Правовые основы экономики недвижимости

1. Что не является основным этапом сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости

- сбор данных и изучение сделок
- временные корректировки и корректировки по сопоставимым объектам
- +расчет стоимости объекта методом капитализации
- вынесение решения о стоимости объекта

2. Рынок недвижимости характеризуется

- +спросом и предложением
- видами объектов недвижимости и сделок с ними
- покупательской способностью населения
- особенностями ипотечного кредитования

3. Что является показателем ликвидности объекта недвижимости
 - наличие/отсутствие прибыли от объекта недвижимости
 - срок его эксплуатации предыдущим владельцем
 - +срок его экспозиции на рынке
 - его стоимость
4. В мировой практике применяют три основных подхода к оценке стоимости недвижимости
 - затратный, сравнительный, массовый
 - +сравнительный, затратный, доходный
 - рыночный, сравнительный, затратный
 - сравнительный, доходный; нормативный
5. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?
 - +затратный;
 - сравнительный;
 - доходный;
 - ни один из подходов не предполагает отдельной оценки стоимости земельного участка.

Тема 2.1. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка

1. При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:
 - в случае последующей купли-продажи объекта
 - в случаях проведения оценки по решению суда
 - в исключительных случаях.
 - + во всех случаях
2. Чем выше ставка капитализации, тем ...
 - стоимость объекта недвижимости выше;
 - +стоимость объекта недвижимости ниже;
 - с увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится;
 - ставка капитализации не используется при определении стоимости объекта оценки.
- 3 При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:
 - дате составления отчета об оценке;
 - дате подписания договора на оценку;
 - +календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
 - дате совершения сделки с объектом недвижимости.
4. В состав операционных расходов входят:
 - +расходы собственника оцениваемого объекта;
 - расходы арендатора оцениваемого объекта;
 - совокупные расходы собственника оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта;
 - расходы по финансированию объекта.
5. При расчете потенциального валового дохода используют:
 - контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;
 - +рыночную арендную ставку;

- возможны оба варианта
- нет правильного ответа

Тема 2.2. Сделки на российском рынке недвижимости.

1. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при определении потенциального валового дохода используют:
 - общую площадь объекта;
 - +площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду;
 - возможны оба варианта
 - нет правильного ответа
2. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:
 - функциональный;
 - +физический;
 - внешний;
 - накопленный
3. Какой вид износа можно определить методом капитализации арендных убытков:
 - +функциональный;
 - физический;
 - устранимый;
 - неустранимый
4. Ставку капитализации можно рассчитать как:
 - +отношение чистого операционного дохода к цене продажи;
 - отношение потенциального валового дохода к цене продажи;
 - отношение цены продажи к чистому операционному доходу;
 - отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
5. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?
 - доходный;
 - +затратный;
 - сравнительный;
 - объекты недвижимости, не завершённые строительством оценивать нельзя.

Тема 2.3. Управление земельными ресурсами и недвижимостью

1. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?
 - +физический износ;
 - внешний износ;
 - накопленный;
 - все виды износа.
2. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?
 - +да;
 - нет;
 - мультипликатор валовой ренты не используется при определении стоимости объекта недвижимости;
 - мультипликатор валовой ренты не оказывает влияния на стоимость объекта

3. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?
- для объектов социального значения
 - для объектов на стадии строительства
 - +для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
4. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:
- срок экономической жизни;
 - +срок физической жизни;
 - хронологический возраст;
 - эффективный возраст
5. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?
- для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - +для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - для объектов социального значения
 - для объектов на стадии строительства

Тема 3.1. Принципы и стандарты оценки. Виды стоимости недвижимости

1. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:
- которое физически возможно и юридически допустимо
 - которое финансово целесообразно
 - при котором достигается максимальная стоимость объекта оценки
 - +совокупность всех вариантов
2. Выбор методов оценки недвижимости зависит:
- характера достоверной информации,
 - от профессионализма оценщика;
 - +вида (назначения) оцениваемого объекта недвижимости;
 - от требований руководства оценочной фирмы
3. Затратный подход целесообразно применять для оценки:
- объектов, по которым редко осуществляются сделки;
 - старых объектов, для которых имеются данные для расчета износа;
 - объектов специального назначения
 - +все ответы верны;
4. Зафиксированная в отчете об оценке итоговая величина стоимости недвижимости должна быть выражена:
- диапазоном стоимостей и только в рублях,
 - +одним числом и только в рублях;
 - диапазоном стоимостей и только в иностранной валюте;
 - одним числом и в рублях, и в иностранной валюте
5. Если аналог лучше оцениваемого объекта, поправка в цену объекта-аналога вносится со знаком:
- +плюс;
 - минус;
 - поправка не делается;
 - поправка вносится в стоимость объекта оценки

Тема 3.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

1. Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:
 - затратный;
 - сравнительный;
 - +доходный;
 - нормативный

2. Какой подход предпочтительнее использовать при оценке уникальных и специализированных объектов недвижимости:
 - +затратный;
 - сравнительный;
 - доходный;
 - нормативный

3. Наиболее верным определением по отношению к понятию "рыночная стоимость" является:
 - +наиболее вероятная цена предполагаемой сделки;
 - цена, устраивающая продавца;
 - цена, устраивающая покупателя;
 - фактическая цена сделки с аналогом.

4. Оценка недвижимости, входящей в состав имущественного комплекса предприятия, методами доходного подхода базируется:
 - на валовом доходе от производственной деятельности.
 - на чистом доходе от производственной деятельности до выплаты налога на прибыль;
 - +на ставках арендной платы за помещение;
 - на сумме ипотечного кредита.

5. Оценка недвижимости — это расчет:
 - остаточной стоимости зданий;
 - износа зданий;
 - +рыночной стоимости земельного участка и выполненных на нем улучшений;
 - восстановительной стоимости зданий

Тема 3.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

1. Оценка недвижимости затратным подходом базируется на принципе:
 - ожидания;
 - полезности,
 - изменения;
 - +замещения

2. Принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости исключает вариант:
 - физически осуществимый.
 - +устраивающий конкретного инвестора;
 - обеспеченный источниками финансирования;
 - разрешенный законом;

3. При оценке полной восстановительной стоимости зданий рассчитывается;
 - только стоимость воспроизводства;
 - только стоимость замещения;
 - только стоимость утилизации;
 - +можно использовать стоимость воспроизводства и стоимость замещения в зависимости от обстоятельств

5. Утверждение о том, что создание дополнительных улучшений увеличивает стоимость объекта недвижимости, базируется на принципе:

- схожести;
- замещения;
- предвидения.
- +вклада;

Тема 3.4. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

1. Утверждение о том, что стоимость создается ожиданием будущих преимуществ, базируется на принципе:

- +ожидания;
- спроса и предложения;
- наиболее эффективного использования.
- соответствия;

2. Как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков денежных средств в текущую стоимость при дисконтировании?

- общий коэффициент;
- ставка процента;
- +ставка дисконта;
- коэффициент реверсии

3. Не существует следующих методов расчета ставки капитализации:

- метод рыночного анализа;
- метод кумулятивного построения;
- метод ипотечно-инвестиционного анализа;
- +метод прямого сравнения продаж

4. основополагающий принцип сравнительного подхода к оценке недвижимости – принцип

- соответствия
- сбалансированности
- +замещения
- вклада

5. При анализе продаж сравнительным подходом к оценке недвижимости проводится...

- оценка доходности использования объекта;
- +проверка достоверности информации о сделке;
- оценка износа зданий;
- выявление мнения инвестора.

Тема 3.5. Согласование оценочных результатов

1. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание ...

- выявление подходящих объектов для сравнения
- +сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом

сравнение количественных и качественных параметров объектов; корректировок

- согласование полученных данных.

2. При сравнительном рыночном подходе к оценке недвижимости используются

- +объекты, аналогичные и сходные с оцениваемым объектом;
- объекты, близкие по сравниваемым параметрам с оцениваемым;
- исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;
- объекты, расположенные на одном локальном рынке с оцениваемым

3. Постоянные расходы при оценке недвижимости – это расходы, ...

- +размер которых не зависит от степени загруженности объекта;
- ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
- зависящие от степени загруженности объекта;
- эксплуатационные расходы.

4. При методе дисконтирования денежных потоков производится ...

- расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
- оценка износа;
- расчет срока выполнения инвестиционного проекта
- расчет требуемых инвестиций.

5. Чистый операционный доход – это ...

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- +рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
- прибыль предпринимателя

Тема 3.6 Процедура написания аналитических отчетов

1. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации – это ...

- сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
- +прибавление к базовой безрисковой ставке процента поправок на различные виды риска;
- сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;
- способ определения величины накопленного износа

2. Принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости исключает вариант:

- физически осуществимый.
- +устраивающий конкретного инвестора;
- обеспеченный источниками финансирования;
- разрешенный законом;

3. При оценке полной восстановительной стоимости зданий рассчитывается;

- только стоимость воспроизводства;
- только стоимость замещения;
- только стоимость утилизации;
- +можно использовать стоимость воспроизводства и стоимость замещения в зависимости от обстоятельств

5. Утверждение о том, что создание дополнительных улучшений увеличивает стоимость объекта недвижимости, базируется на принципе:

- схожести;
- замещения;
- предвидения.
- +вклада;

Тема 3.7 Оценка кадастровой стоимости недвижимости

1. Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:

- затратный;
- сравнительный;
- +доходный;
- нормативный

2. Какой подход предпочтительнее использовать при оценке уникальных и специализированных объектов недвижимости:

- +затратный;
- сравнительный;
- доходный;
- нормативный

3. Наиболее верным определением по отношению к понятию "рыночная стоимость" является:

- +наиболее вероятная цена предполагаемой сделки;
- цена, устраивающая продавца;
- цена, устраивающая покупателя;
- фактическая цена сделки с аналогом.

4. Оценка недвижимости, входящей в состав имущественного комплекса предприятия, методами доходного подхода базируется:

- на валовом доходе от производственной деятельности.
- на чистом доходе от производственной деятельности до выплаты налога на прибыль;
- +на ставках арендной платы за помещение;
- на сумме ипотечного кредита.

5. Оценка недвижимости — это расчет:

- остаточной стоимости зданий;
- износа зданий;
- +рыночной стоимости земельного участка и выполненных на нем улучшений;
- восстановительной стоимости зданий

3.2. Вопросы к зачету и индивидуальному собеседованию, необходимые для оценки знаний, умения и навыков (характеризующих этапы формирования компетенций ПК-1, ПК-2, ПК -9)

1. Общая характеристика рынка недвижимости
2. Структура рынка недвижимости
3. Цели анализа рынка недвижимости
4. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости
5. Определение емкости рынка недвижимости
6. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом
7. Уровень риска на рынке недвижимости
8. Дайте характеристику основных элементов рынка недвижимости.
9. Какие факторы формируют спрос на землю?
10. В чем заключаются особенности рынка недвижимости?
11. Раскройте функции рынка недвижимости.
12. Какие функции на рынке недвижимости выполняют государственные органы и организации?
13. Назовите субъектный состав рынка недвижимости.
14. Классификация рынка недвижимости.

15. Понятие сегмента рынка недвижимости.
16. Проведите различие между потребительной и рыночной стоимостью недвижимости.
17. Чем отличаются стоимость, цена и затраты?
18. Каким образом определяются потребительная и меновая стоимости объектов недвижимости?
19. Какие факторы оказывают влияние на величину меновой стоимости недвижимости?
20. Какими признаками характеризуется стоимость в пользовании и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости вы знаете?
21. Что такое стоимость в обмене и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости используются в оценке?
22. Укажите различия, существующие между понятиями «рыночная стоимость» и «инвестиционная стоимость».
23. По каким признакам все принципы оценки недвижимости разделены на четыре группы?
24. В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения?
25. Каким образом проявляется связь между принципом лучшего и наиболее эффективного использования и принципами вклада и сбалансированности?
26. В чем заключается противоречие между принципами ожидания и спроса и предложения?
27. Укажите различия между принципами сбалансированности и соответствия.
28. Какие факторы учитываются при определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
29. Какие основные единицы сравнения используются в рыночном подходе?
30. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?
31. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?
32. Чем отличаются количественные и качественные методы внесения корректировок при применении сравнительного подхода; в каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
33. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных продаж при рыночном подходе?
34. Метод капитализации доходов.
35. Метод дисконтированных денежных потоков.
36. Определение ожидаемого чистого операционного дохода.
37. Потенциальный валовой доход.
38. Действительный валовой доход.
39. Текущие операционные издержки.
40. Определение коэффициента капитализации.
41. Определение денежных потоков.
42. Определение ставки дисконтирования.
43. Условия и особенности применения доходного подхода.
44. Для чего необходимо согласование результатов оценки?
45. Какие процедуры и в какой последовательности выполняются при согласовании результатов оценки?
46. Какие причины могут вызвать различия в результатах оценки, полученных разными подходами и методами?
47. Каким образом распределяются весовые коэффициенты при согласовании результатов оценки?
48. В каком виде может быть указана итоговая оценка стоимости объекта недвижимости?
49. Понятие кадастровой стоимости недвижимости.

50. Значение кадастровой стоимости недвижимости.
51. Методика определения кадастровой стоимости недвижимости.
52. Управление земельными ресурсами, недвижимостью.
53. Организация и проведение кадастровых и землеустроительных работ

3.3 Примерные темы эссе, необходимые для оценки знаний, умения и возможностей развития навыков (характеризующих этапы формирования компетенций ПК-1, ПК-2, ПК -9)

Проблемная задача: научиться формулировать свое мнение и уметь его обосновать.

Главная цель – определение умения выделять, формулировать и идентифицировать основания конкретной проблемы, демонстрация навыков критического и логического мышления, владение категориально-понятийным аппаратом экономики недвижимости, проявлении эрудиции. Эссе – это особый литературный и научный жанр, который (в нашем случае) предполагает размышление или комментарий от первого лица по поводу конкретной проблемы. Оно представляет собой собственную рациональную рефлексию (бук. - отражение разумом) на актуальные проблемы.

Написание эссе помогает взглянуть на конкретную проблему со стороны, дает возможность развить навыки междисциплинарного и комплексного подхода, способствует освоению системного метода.

1. Пути и наиболее перспективные направления инвестирования в недвижимость на территории РФ иностранными инвесторами.
2. Содержание государственного регулирования рынка недвижимости. Комплекс мер, направленных на регулирование условий инвестиционной деятельности.
3. Важнейшие условия формирования рынка недвижимости.
4. Формирование и управление портфелем недвижимости.
5. Страхование недвижимости и минимизация рисков инвестирования и владения.
6. Концепции системного анализа и управления недвижимостью

3.4. Лекция с запланированными ошибками (лекция-провокация), необходимая для оценки знаний, умения и владения навыками (характеризующих этапы формирования компетенций ПК-1, ПК-2, ПК-9)

При изучении темы 1.2. «Общая классификация объектов недвижимости» и темы 2.2. «Сделки на российском рынке недвижимости» проводится лекция с запланированными ошибками (лекция-провокация), которая направлена на решение студентами задач, связанных с типологией объектов недвижимости и выбора вариантов использования объекта. После объявления темы лекции преподаватель сообщает, что в ней будет сделано определенное количество ошибок различного типа: содержательные, методические, поведенческие и т.д.

Цель лекции, направлена на выполнение студентами задач, связанных с типологией объектов недвижимости и выбора вариантов использования объекта на основе внимательного прослушивания и полного освоения лекционного материала.

Ожидаемые результаты: в ходе лекция с запланированными ошибками студенты должны освоить и продемонстрировать знания, умения, владение навыками выявления ошибок в лекции-провокации, способами анализа выявленных ошибок и обоснования сделанных выводов.

Ход лекции: преподаватель объявляет тему, цель, вопросы лекции, нормативные документы, сообщает, что в ней будет сделано определенное количество ошибок различного типа: содержательные, методические и т.д. В процессе изложения лекционного материала преподаватель намеренно приводит ошибочные определения экономических категорий, ошибки в выборе участников инвестиционной деятельности. После изложения материала по

каждому вопросу преподаватель спрашивает у студентов о замеченных ошибках. Студенты должны назвать ошибки. Преподаватель вместе со студентами обсуждают ошибки и вырабатывают вместе правильные определения, составляют методические рекомендации по исправлению ошибок. Такая форма работы побуждает к более качественному усвоению предложенного материала. По окончании лекции преподаватель подводит итоги лекции, отмечает и оценивает наиболее активных студентов, которые выявили намеренно допущенные ошибки.

3.5 Типовые задачи, кейсы и задания к ним, необходимые для оценки умений и навыков (характеризующих этапы формирования компетенций ПК-1, ПК-2, ПК-9)

1. Оценщик использует рыночный подход для оценки объекта собственности. Ему удалось найти данные о недавней продаже объекта, почти идентичного рассматриваемому. На проданном объекте имелся бассейн, а на оцениваемом его нет. Оценщик узнал, что стоимость строительства такого бассейна составляет 200000 руб. Тот объект был продан за 1,2 млн. руб. Кроме этого, оценщик нашел две другие сопоставляемые продажи в этом районе: объект без бассейна был продан за 970 тыс. руб., а с бассейном за 1120 тыс. руб. Все другие различия не существенны. Известно также, что потенциальный валовой доход от использования объекта составляет 500 тыс. руб. Потери от недоиспользования и возникающие при сборе платежей составляют 18% ПВД. Операционные расходы составляют 230 тыс. руб. Приемлемый для данного рынка коэффициент капитализации равен 15%.

Задания:

1. Оценить объект путем согласования полученных результатов.
2. Указать подходы и методы, применяемые при решении задачи.

2. В беседе с эксплуатационными службами оцениваемого здания вы выяснили, что расходы владельца складываются из следующих статей:

- коммунальные платежи - 3000 долл. в месяц;
- налог на имущество - 15000 долл. в год;
- текущий ремонт - 2500 долл. за квартал;
- заработная плата сотрудников, включая управляющего зданием, -4000 долл. в месяц;
- обслуживание долга по ипотечному кредиту - 50000 долл. в квартал;

Полезная площадь объекта составляет 1000 кв. м. Среднерыночная ставка арендной платы равна 54 руб. за 1 кв. м в месяц. Приемлемый для данного рынка коэффициент капитализации равен 15%. Восстановительная стоимость здания составляет 3 млн. руб. Его эффективный возраст равен 12 лет, а срок экономической жизни – 100 лет. Стоимость земельного участка на котором располагается здание оценивается в 500 тыс. руб.

Задания:

1. Оценить объект путем согласования полученных результатов.
2. Указать подходы и методы, применяемые при решении задачи.

3. Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 250 тыс. руб. Потери от недоиспользования - 5% ПВД. Операционные расходы 43% ДВД. Безрисковая ставка дохода - 6%; премия за риск инвестиций в недвижимость - 7%; поправка на низкую ликвидность недвижимости - 3%; поправка за инвестиционный менеджмент - 4%; норма возврата - 5%. Имеется следующая информация об объекте оценки и о недавних рыночных сделках сходных объектов недвижимости:

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Площадь, м ²	2000	1500	1500	2000	2000
Гараж	есть	есть	есть	есть	нет
Сад	нет	есть	нет	есть	нет
Цена на рынке, тыс.руб.	?	320	300	450	400

Задания:

1. Оценить объект путем согласования полученных результатов.
2. Указать подходы и методы, применяемые при решении задачи.

4. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 400 кв.м. Из них 60 м² занято арендодателем, остальная площадь сдается 20 руб. м²/месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений - 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% потенциального валового дохода. Объект был приобретен с использованием заемного капитала, причем доля собственного капитала составляла 30%; ставка процента по кредиту - 12%; кредит предоставлен на 25 лет; ставка дохода на собственный капитал -5%.

Имеется следующая информация об объекте оценки и о недавних рыночных сделках сходных объектов недвижимости:

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Площадь участка, м ²	2800	2100	2100	2800	2800
Сад	есть	есть	есть	есть	нет
Гараж	нет	есть	нет	есть	нет
Цена на рынке, тыс.руб.	?	448	420	630	560

Задания:

1. Оценить объект путем согласования полученных результатов.
2. Указать подходы и методы, применяемые при решении задачи.

5. Чистый операционный доход которой в течение ближайших 5 лет составит 150 тыс. руб. В конце 10 года объект можно будет реализовать за 1200 тыс. руб. Инвестор получает ипотечный кредит на 10 лет под 12% годовых, который составляет 40% суммы инвестиций. Требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал – 15%. Восстановительная стоимость здания составляет 3 млн. руб. Его эффективный возраст равен 27 лет, а срок экономической жизни – 70 лет. Стоимость земельного участка на котором располагается здание оценивается в 200 тыс. руб.

Задания:

1. Оценить объект путем согласования полученных результатов.
2. Указать подходы и методы, применяемые при решении задачи.

4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Показателями уровня освоенности компетенций на всех этапах их формирования являются:

1-й этап (уровень знаний):

– Умение отвечать на основные вопросы и тесты на уровне понимания сути – удовлетворительно (3).

- Умение грамотно рассуждать по теме задаваемых вопросов – хорошо (4)

- Умение формулировать проблемы по сути задаваемых вопросов – отлично (5)

2-й этап (уровень умений):

- Умение решать простые задачи с незначительными ошибками - удовлетворительно (3).

- Умение решать задачи средней сложности – хорошо (4).

- Умение решать задачи повышенной сложности, самому ставить задачи – отлично (5).

3-й этап (уровень владения навыками):

- Умение формулировать и решать задачи из разных разделов с незначительными ошибками - удовлетворительно (3).

- Умение находить проблемы, решать задачи повышенной сложности – хорошо (4).

- Умение самому ставить задачи, находить недостатки и ошибки в решениях – отлично (5).

Критерии оценки уровня усвоения знаний, умений и навыков по результатам зачета в устной форме:

Оценка «отлично» выставляется, если дан полный, развернутый ответ на поставленный теоретический вопрос, показана совокупность осознанных знаний об объекте, доказательно раскрыты основные положения темы; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, явлений. Умеет тесно увязывать теорию с практикой. Ответ формулируется в терминах науки, изложен литературным языком, логичен, доказателен, демонстрирует авторскую позицию студента. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа или с помощью "наводящих" вопросов преподавателя.

Оценка «хорошо» выставляется, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен. Ответы на дополнительные вопросы логичны, однако допущены незначительные ошибки или недочеты, исправленные студентом с помощью "наводящих" вопросов преподавателя.

Оценка «удовлетворительно» выставляется, если дан неполный ответ, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения. Допущены грубые ошибки при определении сущности раскрываемых понятий, явлений, вследствие непонимания студентом их существенных и несущественных признаков и связей. В ответе отсутствуют выводы. Умение раскрыть конкретные проявления обобщенных знаний не показано. Речевое оформление требует поправок, коррекции. При ответе на дополнительные вопросы студент начинает понимать связь между знаниями только после подсказки преподавателя.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, если студент испытывает значительные трудности в ответе на экзаменационные вопросы. Присутствует масса существенных ошибок в определениях терминов, понятий, характеристике фактов. Речь неграмотна. На дополнительные вопросы студент не отвечает.

Критерии оценки лекции с запланированными ошибками (лекция-провокация), интерактивной лекции "Ученик в роли учителя": оценка «отлично» выставляется студенту, если он: продемонстрировал способность выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, знания в экономической оценке инвестиций тех или иных объектов; имеет представления об объекте экономической оценки инвестиций.

Написание эссе по заданным темам производят на основе прочтения основной и дополнительной литературы, анализа Интернет-ресурсов.

Критериями оценки эссе являются: новизна текста, обоснованность выбора источников литературы, степень раскрытия сущности вопроса, соблюдения требований к оформлению. Новизна текста определяет, прежде всего, самостоятельностью в постановке проблемы, формулированием нового аспекта известной проблемы, наличие авторской позиции, самостоятельность оценок и суждений. Одним из критериев оценки работы является анализ использованной литературы. Определяется, привлечены ли наиболее известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, справки и т.д.).

Степень раскрытия сущности вопроса – наиболее важный критерий оценки работы студента над эссе. В данном случае определяется: а) соответствие плана теме эссе; б) соответствие содержания теме и плану эссе; в) обоснованность способов и методов работы с материалом, способность его систематизировать и структурировать; г) полнота и глубина знаний по теме; е) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме). Также учитывается соблюдение требований к оформлению: насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы; оценка

грамотности и культуры изложения; владение терминологией; соблюдение требований к объёму эссе.

Критерии оценки эссе:

Оценка «отлично» выставляется, если в эссе обозначена проблема и обоснована её актуальность; сделан анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция; сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём; соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы при защите.

Оценка «хорошо» выставляется, если основные требования к эссе выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём эссе; имеются упущения в оформлении, на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы.

Оценка «удовлетворительно» выставляется, если в работе имеются существенные отступления от требований к эссе. В частности, тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании эссе; отсутствуют выводы, допущены ошибки на дополнительные вопросы при защите.

Оценка «неудовлетворительно»: эссе представлено, но тема эссе не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы или эссе не представлено студентом.

Критерии оценки при решении задач: оценка «отлично» выставляется студенту, если он, решил задачу верно, пришел к верному знаменателю, показал умение логически и последовательно аргументировать решение задачи во взаимосвязи с практической действительностью. Оценка «хорошо» ставится в том случае если задача решена верно, но с незначительными погрешностями, неточностями. Оценка «удовлетворительно» ставится, если соблюдена общая последовательность выполнения задания, но сделаны существенные ошибки в расчетах. Оценка «неудовлетворительно» ставится, если задача не выполнена.

Критерии оценки текущих тестов: если студент выполняет правильно менее 50% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «неудовлетворительно»; если студент выполняет правильно 50-70% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «удовлетворительно»; если студент выполняет правильно 71-82 % тестовых заданий, то ему выставляется оценка «хорошо»; если студент выполняет правильно 83-100% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «отлично».

Критерии оценки Доклад, сообщение - Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы «Отлично». Выступление (доклад) отличается последовательностью, логикой изложения. Легко воспринимается аудиторией. При ответе на вопросы выступающий (докладчик) демонстрирует глубину владения представленным материалом. Ответы формулируются аргументированно, обосновывается собственная позиция в проблемных ситуациях.

«Хорошо». Выступление (доклад) отличается последовательностью, логикой изложения. Но обоснование сделанных выводов не достаточно аргументировано. Неполно раскрыто содержание проблемы.

«Удовлетворительно». Выступающий (докладчик) передает содержание проблемы, но не демонстрирует умение выделять главное, существенное. Выступление воспринимается аудиторией сложно.

«Неудовлетворительно». Выступление (доклад) краткий, неглубокий, поверхностный.

Критерии оценки собеседования. Собеседование - Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.:

«отлично» - ставится студенту, который полно раскрыл содержание материала в объеме, предусмотренном программой, изложил материал грамотным языком в определенной логической последовательности; «хорошо» - ставится студенту, если он твердо знает материал,




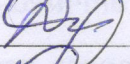
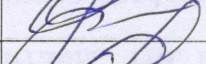
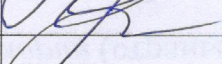
грамотно и по существу излагает его, но допускает в ответе некоторые неточности; «удовлетворительно» - ставится студенту, если неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса, недостаточно правильные формулировки базовых понятий;

«неудовлетворительно» - ставится студенту, который не раскрыл основное содержание учебного материала, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий дисциплины.

Практические занятия оцениваются по самостоятельности выполнения работы, активности работы в аудитории, правильности выполнения заданий, уровня подготовки к занятиям.

Самостоятельная работа оценивается по качеству и количеству выполненных домашних работ, грамотности в оформлении, правильности выполнения.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

Номер изменения	Номер измененного листа	Дата внесения изменения и номер протокола	Подпись ответственного за внесение изменений
1	17, 20, 39, 36-40	30.08.14 №1	
2	36, 37	24.08.18 №1	
3	13-15, 17, 36, 37	29.08.19 №1	
4	34-40	31.08.20 №1	
5	39, 40	20.11.20 №4	
6	17, 36, 37	31.08.21 №1	
7			
8			
9			
10			