



КГЭУ

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «КГЭУ»)

УТВЕРЖДАЮ

Директор Института цифровых
технологий и экономики

_____ Э.И. Беляев

«30» мая 2023 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ДЭ.01.03.06 Экономика недвижимости

Направление подготовки

38.03.01 Экономика

Направленность(и)
(профиль(и))

Экономика предприятий и организаций

Квалификация

Бакалавр

Программу разработал(и):

Наименование кафедры	Должность, уч.степень, уч.звание	ФИО разработчика
ЭОП	доцент, к.э.н., доцент	Маймакова Л.В.

Согласование	Наименование подразделения	Дата	№ протокола	Подпись
Одобрена	ЭОП	25.05.2023	13	_____ Заф. каф., д.т.н., доц. Ахметова И.Г.
Согласована	ЭОП	25.05.2023	13	_____ Заф. каф., д.т.н., доц. Ахметова И.Г.
Согласована	Учебно- методический совет ИЦТЭ	30.05.2023	7	_____ Директор, к.т.н., доц. Беляев Э.И.
Одобрена	Ученый совет ИЦТЭ	30.05.2023	9	_____ Директор, к.т.н., доц. Беляев Э.И.

1. Цель, задачи и планируемые результаты обучения по дисциплине

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является получение студентами необходимых теоретических знаний о характере и специфике объектов недвижимости, роли и особенностях функционирования рынка недвижимости в экономике России, его государственного регулирования, а также приобретении практических навыков в области осуществления основных операций с недвижимостью.

Задачами дисциплины являются:

- дать представление о формировании рынка недвижимости в России;
- ознакомить с методами оценки недвижимости и их применением в практической деятельности;
- ознакомить с видами сделок, совершаемых с объектами недвижимости;
- формирование знаний и умений управления различными объектами недвижимости с целью получения желаемого коммерческого или социального результата.

Компетенции и индикаторы, формируемые у обучающихся:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора
ПК-2. Способен собирать и обобщать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	ПК-2.2. Способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы анализировать исходные экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов

2. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика».

Предшествующие дисциплины (модули), практики, НИР, др. :

- Методы принятия оптимальных решений.
- Риск-менеджмент.
- Инвестиции.

Последующие дисциплины (модули), практики, НИР, др.:

Производственная практика (преддипломная)

3. Структура и содержание дисциплины

3.1. Структура дисциплины

Для очной формы обучения

Вид учебной работы	Всего ЗЕ	Всего часов	Семестр(ы)
			8
ОБЩАЯ ТРУДОЕМКОСТЬ ДИСЦИПЛИНЫ	3	108	108
КОНТАКТНАЯ РАБОТА *	-	32	32
АУДИТОРНАЯ РАБОТА	0,67	24	24
Лекции	0,33	12	12
Практические (семинарские) занятия	0,33	12	12
САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩЕГОСЯ	2,33	84	84
Проработка учебного материала	2,33	84	84
Подготовка к промежуточной аттестации	0	0	0
Промежуточная аттестация:			3

Для очно-заочной формы обучения

Вид учебной работы	Всего ЗЕ	Всего часов	Семестр(ы)
			11
ОБЩАЯ ТРУДОЕМКОСТЬ ДИСЦИПЛИНЫ	3	108	108
КОНТАКТНАЯ РАБОТА *	-	43	43
АУДИТОРНАЯ РАБОТА	0,89	32	32
Лекции	0,44	16	16
Практические (семинарские) занятия	0,44	16	16
САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩЕГОСЯ	2,11	76	76
Проработка учебного материала	2	72	72
Подготовка к промежуточной аттестации	0,11	4	4
Промежуточная аттестация:			3

3.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам и видам занятий

Разделы дисциплины	Всего часов	Распределение трудоемкости по видам учебной работы			Формы и вид контроля	Индексы индикаторов формируемых компетенций
		лекции	пр. зан.	сам. раб.		
Раздел 1	26	4	2	20	ТК1	ПК-2.2. 3
Раздел 2	54	6	8	40	ТК2	ПК-2.2. У, В
Раздел 3	24	2	2	20	ТК3	ПК-2.2. В
Зачет	4			4	ОМ	ПК-2.2. 3,У,В
ИТОГО	108	12	12	84		

3.3. Содержание дисциплины

Раздел 1. Объекты недвижимого имущества. Рынок недвижимости

Тема 1.1. Сущность недвижимого имущества

Недвижимость как экономико-правовая категория: Экономико-правовые основы возникновения недвижимости. Правовой режим недвижимого имущества. Экономическая сущность недвижимости. Признаки недвижимости: Классификация объектов рынка недвижимости. Объект недвижимости. Признаки недвижимости. Концепции недвижимости. Жизненный цикл объекта недвижимости: Понятие жизненного цикла объекта недвижимости.

Тема 1.2. Рынок недвижимости: структура и основные участники.

Понятие и функции рынка недвижимости. Виды рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости: Участники отношений на рынке недвижимости. Деятельность субъектов рынка недвижимости. Недвижимость как объект инвестиций. Сегментация рынка недвижимости.

Тема 1.3. Государственная регистрация объектов недвижимости, права на объекты недвижимости и сделок с ними. Права на объекты недвижимого имущества. Сделки с объектами недвижимости. Роль и место института регистрации недвижимости в системе государственного управления. Функции государства. Местные комитеты по управлению имуществом. Задачи органов власти.

Раздел 2. Оценка стоимости объектов недвижимости

Тема 2.1. Оценочная деятельность объектов недвижимости

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости: Изменение стоимости недвижимости от факторов, на различных стадиях процесса оценки. Виды стоимости объектов недвижимости: Рыночная стоимость. Инвестиционная стоимость. Восстановительная стоимость. Стоимость замещения. Страховая стоимость. Залоговая стоимость. Стоимость для целей налогообложения. Ликвидационная стоимость. Принципы оценки объектов недвижимости.

Тема 2.2. Основные подходы к оценке недвижимости.

Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости: Технология оценки недвижимости затратным методом. Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) улучшений: метод количественного анализа; индексный способ; метод сравнительной единицы; метод разбивки на компоненты. Определение накопленного улучшениями износа: метод разбиения на виды износа; метод срока жизни здания. Определение стоимости земельного участка: метод сопоставимых продаж; метод соотнесения (переноса); метод капитализации земельной ренты; метод «остаток для земли».

Оценка стоимости объектов недвижимости с помощью подхода сравнительного анализа продаж: Анализ парных продаж. Регрессионный анализ: валовый рентный мультипликатор; общий коэффициент капитализации.

Оценка стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода: Виды дохода. Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации:

способ рыночной выжимки; метод аккумулятивного построения (метод суммирования); метод ипотечно-инвестиционного анализа; метод инвестиционной группы. Метод дисконтирования денежных потоков.

Раздел 3. Технология оценки недвижимости. Ипотечное кредитование

Тема 3.1. Технология оценки недвижимости.

Тема 3.2. Ипотечное кредитование

Возникновение ипотеки. Ипотечная сделка. Ипотека как способ обеспечения обязательств. Особенности ипотечного кредитования.

3.4. Тематический план практических занятий

Тема 1. Сущность недвижимого имущества

Тема 2. Рынок недвижимости: структура и основные участники.

Тема 4. Виды стоимости объектов недвижимости:

Тема 5. Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости.

Тема 6. Оценка стоимости объектов недвижимости с помощью подхода сравнительного анализа продаж:

Тема 7. Оценка стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода.

Тема 8. Ипотечное кредитование

3.5. Тематический план лабораторных работ

Данный вид работы не предусмотрен учебным планом.

3.6. Курсовой проект /курсовая работа

Данный вид работы не предусмотрен учебным планом.

4. Оценивание результатов обучения

Оценивание результатов обучения по дисциплине осуществляется в рамках текущего контроля и промежуточной аттестации, проводимых по балльно-рейтинговой системе (БРС).

Шкала оценки результатов обучения по дисциплине:

Код компетенции	Код индикатора компетенции	Запланированные результаты обучения по дисциплине	Уровень сформированности индикатора компетенции			
			Высокий	Средний	Ниже среднего	Низкий
			от 85 до 100	от 70 до 84	от 55 до 69	от 0 до 54
			Шкала оценивания			
			отлично	хорошо	удовлетворительно	неудовлетворительно
			зачтено			не зачтено
ПК-2	ПК-2.2. Способен	знать:				
		основные	На высоком уровне	На хорошем уровне	Не достаточно хорошо	Не знает основные

	на основе типовых методик и действующих нормативно-правовой базы анализировать исходные экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей	не знает основные типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей	не знает основные типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей	плохо знает основные типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей	типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей
		уметь:				
		анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.	На высоком уровне умеет анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.	На хорошем уровне умеет анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.	Не достаточно хорошо умеет анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.	Не умеет анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.
		владеть:				
		основами предлагаемых для расчетов типовых методик и используемой нормативно-правовой базой.	На высоком уровне владеет основами предлагаемых для расчетов типовых методик и используемой нормативно-правовой базой	На хорошем уровне владеет основами предлагаемых для расчетов типовых методик и используемой нормативно-правовой базой	Не достаточно хорошо владеет основами предлагаемых для расчетов типовых методик и используемой нормативно-правовой базой	Не владеет навыками основами предлагаемых для расчетов типовых методик и используемой нормативно-правовой базой

Оценочные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации приведены в Приложении к рабочей программе дисциплины.

Полный комплект заданий и материалов, необходимых для оценивания результатов обучения по дисциплине, хранится на кафедре разработчика.

5. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

5.1. Учебно-методическое обеспечение

5.1.1. Основная литература

1. Оценка стоимости бизнеса : учебник / Н. А. Атабиева, А. А. Бакулина, В. В. Григорьев [и др.] ; под ред. М. (. Эскиндарова, М. А. Федотовой. — Москва : КноРус, 2023. — 320 с. — ISBN 978-5-406-10616-7. — URL: <https://book.ru/book/945959>. — Текст: электронный.

2 Введение в экономику недвижимости : учебное пособие / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Кнорус, 2021. - 190 с. - URL: <https://book.ru/book/938018>. - ISBN 978-5-406-04860-3. - Текст: электронный.

3. Маховикова, Г. А., Экономика недвижимости. : учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. — Москва : КноРус, 2022. — 306 с. — ISBN 978-5-406-09388-7. — URL: <https://book.ru/book/943076>. — Текст: электронный.

5.1.2.Дополнительная литература

1. Масленкова, О. Ф., Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие / О. Ф. Масленкова. — Москва : КноРус, 2021. — 287 с. — ISBN 978-5-406-08508-0. — URL: <https://book.ru/book/940438>. — Текст : электронный.

2. Оценка недвижимости : учебник / А. А. Бакулина, Н. В. Волович, С. В. Грибовский [и др.] ; под ред. М. А. Федотовой. — Москва : КноРус, 2022. — 368 с. — ISBN 978-5-406-09091-6. — URL: <https://book.ru/book/943002>. — Текст: электронный.

5.2. Информационное обеспечение

5.2.1. Электронные и интернет-ресурсы

1. Портал «Открытое образование». <http://npoed.ru>

2. Единое окно доступа к образовательным ресурсам. <http://window.edu.ru>

5.2.2. Профессиональные базы данных / Информационно-справочные системы

1. Научная электронная библиотека <http://elibrary.ru/>

2. Федеральный образовательный портал «Экономика, социология, менеджмент». <http://ecsocman.hse.ru/>

3. Справочная система «Консультант Плюс» <http://consultant.ru/>

4. Справочно-правовая система по законодательству РФ <http://garant.ru/>

5. Портал Федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования. <http://fgosvo.ru>

7. Электронная библиотека диссертаций (РГБ). <https://diss.rsl.ru/>

8. Официальный сайт Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации. <http://duma.gov.ru/>

5.2.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение дисциплины

№ п/п	Наименование программного обеспечения	Описание	Реквизиты подтверждающих документов
1	Windows 7 Профессиональная (Pro)	Пользовательская операционная система	ЗАО «СофтЛайнТрейд» №2011.25486 от 28.11.2011. Неискл. право. Бессрочно
2	Office Professional Plus 2007 Windows32 Russian DiskKit MVL CD	Пакет программных продуктов содержащий в себе необходимые офисные программы	ЗАО «СофтЛайнТрейд» №225/10 от 28.01.2010. Неискл. право. Бессрочно
3	Браузер Chrome	Система поиска информации в сети интернет	Свободная лицензия. Неискл. право. Бессрочно
4	Браузер Firefox	Система поиска информации в сети интернет	Свободная лицензия. Неискл. право. Бессрочно
5	OpenOffice	Пакет офисных приложений	Свободная лицензия. Неискл. право. Бессрочно
	1С: Предприятие 8	ПО предназначено для автоматизации бухгалтерского и управленческого учётов, экономической и организационной деятельности предприятия	ИП Валишина №ВЗС0000641-Л от 22.05.2013 Неискл. право. Бессрочно
	1С: Предприятие 8 Комплект для обучения в высших и средних учебных заведениях	"ПО для автоматизации бухгалтерского и управленческого учётов, экономической и организационной деятельности предприятия"	ООО "БИТ Бизнес решение" №21/000608 от 05.2010 Неискл. право. Бессрочно
6	LMS Moodle	ПО для эффективного онлайн-взаимодействия преподавателя и студента	Свободная лицензия. Неискл. право. Бессрочно

6. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Наименование вида учебной работы	Наименование учебной аудитории, специализированной лаборатории	Перечень необходимого оборудования и технических средств обучения
Лекции	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа	Специализированная учебная мебель, технические средства обучения, служащие для представления учебной информации большой аудитории (мультимедийный проектор, компьютер (ноутбук), экран), демонстрационное оборудование, учебно-наглядные пособия
Практические занятия	Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивиду-	Специализированная учебная мебель, технические средства обучения (мультимедийный проектор, компьютер (ноутбук), экран) и др.

	альных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	
Самостоятельная работа	Компьютерный класс с выходом в Интернет В-600а	Специализированная учебная мебель на 30 посадочных мест, 30 компьютеров, технические средства обучения (мультимедийный проектор, компьютер (ноутбук), экран), видеокамеры, программное обеспечение
	Читальный зал библиотеки	Специализированная мебель, компьютерная техника с возможностью выхода в Интернет и обеспечением доступа в ЭИОС, экран, мультимедийный проектор, программное обеспечение

7. Особенности организации образовательной деятельности для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Лица с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ) и инвалиды имеют возможность беспрепятственно перемещаться из одного учебно-лабораторного корпуса в другой, подняться на все этажи учебно-лабораторных корпусов, заниматься в учебных и иных помещениях с учетом особенностей психофизического развития и состояния здоровья.

Для обучения лиц с ОВЗ и инвалидов, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, обеспечены условия беспрепятственного доступа во все учебные помещения. Информация о специальных условиях, созданных для обучающихся с ОВЗ и инвалидов, размещена на сайте университета www//kgeu.ru. Имеется возможность оказания технической помощи ассистентом, а также услуг сурдопереводчиков и тифлосурдопереводчиков.

Для адаптации к восприятию лицами с ОВЗ и инвалидами с нарушенным слухом справочного, учебного материала по дисциплине обеспечиваются следующие условия:

- для лучшей ориентации в аудитории, применяются сигналы оповещения о начале и конце занятия (слово «звонок» пишется на доске);
- внимание слабослышащего обучающегося привлекается педагогом жестом (на плечо кладется рука, осуществляется нерезкое похлопывание);
- разговаривая с обучающимся, педагогический работник смотрит на него, говорит ясно, короткими предложениями, обеспечивая возможность чтения по губам.

Компенсация затруднений речевого и интеллектуального развития слабослышащих обучающихся проводится путем:

- использования схем, диаграмм, рисунков, компьютерных презентаций с гиперссылками, комментирующими отдельные компоненты изображения;
- регулярного применения упражнений на графическое выделение существенных признаков предметов и явлений;
- обеспечения возможности для обучающегося получить адресную консультацию по электронной почте по мере необходимости.

Для адаптации к восприятию лицами с ОВЗ и инвалидами с нарушениями зрения справочного, учебного, просветительского материала, предусмотренного образовательной программой по выбранному направлению подготовки, обеспечиваются следующие условия:

- ведется адаптация официального сайта в сети Интернет с учетом особых потребностей инвалидов по зрению, обеспечивается наличие крупношрифтовой справочной информации о расписании учебных занятий;
- педагогический работник, его собеседник (при необходимости), присутствующие на занятии, представляются обучающимся, при этом каждый раз называется тот, к кому педагогический работник обращается;
- действия, жесты, перемещения педагогического работника коротко и ясно комментируются;
- печатная информация предоставляется крупным шрифтом (от 18 пунктов), тотально озвучивается;
- обеспечивается необходимый уровень освещенности помещений;
- предоставляется возможность использовать компьютеры во время занятий и право записи объяснений на диктофон (по желанию обучающихся).

Форма проведения текущей и промежуточной аттестации для обучающихся с ОВЗ и инвалидов определяется педагогическим работником в соответствии с учебным планом. При необходимости обучающемуся с ОВЗ, инвалиду с учетом их индивидуальных психофизических особенностей дается возможность пройти промежуточную аттестацию устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п., либо предоставляется дополнительное время для подготовки ответа.

8. Методические рекомендации для преподавателей по организации воспитательной работы с обучающимися.

Методическое обеспечение процесса воспитания обучающихся выступает одним из определяющих факторов высокого качества образования. Преподаватель вуза, демонстрируя высокий профессионализм, эрудицию, четкую гражданскую позицию, самодисциплину, творческий подход в решении профессиональных задач, в ходе образовательного процесса способствует формированию гармоничной личности.

При реализации дисциплины преподаватель может использовать следующие методы воспитательной работы:

- методы формирования сознания личности (беседа, диспут, внушение, инструктаж, контроль, объяснение, пример, самоконтроль, рассказ, совет, убеждение и др.);
- методы организации деятельности и формирования опыта поведения (задание, общественное мнение, педагогическое требование, поручение, приучение, создание воспитывающих ситуаций, тренинг, упражнение, и др.);
- методы мотивации деятельности и поведения (одобрение, поощрение социальной активности, порицание, создание ситуаций успеха, создание ситуаций для эмоционально-нравственных переживаний, соревнование и др.)

При реализации дисциплины преподаватель должен учитывать следующие направления воспитательной деятельности:

Гражданское и патриотическое воспитание:

- формирование у обучающихся целостного мировоззрения, российской идентичности, уважения к своей семье, обществу, государству, принятым в семье и обществе духовно-нравственным и социокультурным ценностям, к национальному, культурному и историческому наследию, формирование стремления к его сохранению и развитию;

- формирование у обучающихся активной гражданской позиции, основанной на традиционных культурных, духовных и нравственных ценностях российского общества, для повышения способности ответственно реализовывать свои конституционные права и обязанности;

- развитие правовой и политической культуры обучающихся, расширение конструктивного участия в принятии решений, затрагивающих их права и интересы, в том числе в различных формах самоорганизации, самоуправления, общественно-значимой деятельности;

- формирование мотивов, нравственных и смысловых установок личности, позволяющих противостоять экстремизму, ксенофобии, дискриминации по социальным, религиозным, расовым, национальным признакам, межэтнической и межконфессиональной нетерпимости, другим негативным социальным явлениям.

Духовно-нравственное воспитание:

- воспитание чувства достоинства, чести и честности, совестливости, уважения к родителям, учителям, людям старшего поколения;

- формирование принципов коллективизма и солидарности, духа милосердия и сострадания, привычки заботиться о людях, находящихся в трудной жизненной ситуации;

- формирование солидарности и чувства социальной ответственности по отношению к людям с ограниченными возможностями здоровья, преодоление психологических барьеров по отношению к людям с ограниченными возможностями;

- формирование эмоционально насыщенного и духовно возвышенного отношения к миру, способности и умения передавать другим свой эстетический опыт.

Культурно-просветительское воспитание:

- формирование эстетической картины мира;

- формирование уважения к культурным ценностям родного города, края, страны;

- повышение познавательной активности обучающихся.

Научно-образовательное воспитание:

- формирование у обучающихся научного мировоззрения;

- формирование умения получать знания;

- формирование навыков анализа и синтеза информации, в том числе в профессиональной области.

Вносимые изменения и утверждения на новый учебный год

№ п/п	№ раздела внесения изменений	Дата внесения изменений	Содержание изменений	«Согласовано» Зав. каф. реализующей дисциплину	«Согласовано» председатель УМК института (факультета), в состав которого входит выпускающая
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					

*Приложение к рабочей
программе дисциплины*



КГУ

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «КГУ»)**

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
по дисциплине**

Б1.В.ДЭ.01.01.06 Экономика недвижимости

Направление
подготовки

38.03.01 Экономика

Направленность(и) *
(профиль(и))

Экономика предприятий и организаций

Квалификация

Бакалавр

г. Казань, 2023

2. Оценочные материалы текущего контроля и промежуточной аттестации

Шкала оценки результатов обучения по дисциплине:

Код компетенции	Код индикатора компетенции	Запланированные результаты обучения по дисциплине	Уровень сформированности индикатора компетенции			
			Высокий	Средний	Ниже среднего	Низкий
			от 85 до 100	от 70 до 84	от 55 до 69	от 0 до 54
			Шкала оценивания			
			отлично	хорошо	удовлетворительно	неудовлетворительно
			зачтено			не зачтено
ПК-2	ПК-2.2. Способен на основе типовых методик и действующих нормативно-правовой базы анализировать исходные экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	знать:				
		основные типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей	На высоком уровне не знает основные типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей	На хорошем уровне не знает основные типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей	Не достаточно хорошо знает основные типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей	Не знает основные типовые методики при расчете экономических и социально-значимых показателей
		уметь:				
		анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.	На высоком уровне умеет анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.	На хорошем уровне умеет анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.	Не достаточно хорошо умеет анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.	Не умеет анализировать социально-экономические показатели, делать выводы и обосновывать конечные результаты согласно нормативно-правовой базы.
		владеть:				
		основами предлагаемых для расчетов типовых методик и	На высоком уровне владеет основами предлагаемых для	На хорошем уровне владеет основами предлагаемых для	Не достаточно хорошо владеет основами предлагаемых для	Не владеет навыкам и основами предлага

		используемой нормативно- правовой базой.	расчетов типовых методик и используе- мой нор- мативно- правовой базой	расчетов типовых методик и используе- мой нор- мативно- правовой базой	расчетов типовых методик и используе- мой нор- мативно- правовой базой	емых для расчетов типовых методик и исполь- зуемой норматив но-пра- вовой базой
--	--	--	---	---	---	--

Оценка **«отлично»** выставляется, если студент полно излагает материал (отвечает на вопросы) и дает правильное определение основных понятий; за демонстрацию студентом учебного материала по теме практической работы, определение взаимосвязи между показателями задачи, за правильный алгоритм решения; за правильное выполнение более 85% тестовых заданий; за соответствие содержания доклада, освещаемому вопросу, полноту раскрываемой в докладе темы, подачу информации в презентации, правильные, аргументированные ответы на вопросы по докладу.

Оценка **«хорошо»** выставляется, если студент хорошо излагает материал (отвечает на вопросы), дает правильное определение понятий, но в ответах есть неточности; за демонстрацию студентом учебного материала по теме практической работы, допуская незначительные неточности при решении задач при правильном выборе алгоритма решения; за правильное выполнение 70-85% тестовых заданий; за соответствие содержания доклада, освещаемому вопросу, полноту раскрываемой в докладе темы, подачу информации в презентации, при ответе на вопросы по докладу допустил неточности, не имеющие принципиального значения.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется, если студент излагает материал (отвечает на вопросы) неполно и допускает неточности в определении понятий; если студент затрудняется с правильной оценкой предложенной задачи, даёт неполный ответ, требующий наводящих вопросов преподавателя, выбор алгоритма решения задачи возможен при наводящих вопросах преподавателя; за правильное выполнение 50-70% тестовых заданий; за соответствие содержания доклада, освещаемому вопросу, но есть логические нарушения в представлении материала, неточности при ответе на вопросы по докладу.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он имеет существенные проблемы в знаниях основного теоретического и практического материала, полностью не раскрыто содержание вопросов, неправильно выбран алгоритм решения; за правильное выполнение менее 50% тестовых заданий; содержание доклада не раскрывает заявленную тему, есть логические

нарушения в представлении материала, существенные неточности при ответе на вопросы по докладу.

3. Перечень оценочных средств

Краткая характеристика оценочных средств, используемых при текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающегося по дисциплине:

Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Описание оценочного средства
Собеседование (Сбс)	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.	Вопросы по разделам дисциплины
Практическое задание (ПЗ)	Средство оценки умения применять полученные теоретические знания в практической ситуации. Задание направлено на оценивание компетенций по дисциплине, содержит четкую инструкцию по выполнению или алгоритм действий	Комплект задач и заданий
Тест (Тест)	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	Комплект тестовых заданий
Доклад (Дкл), сообщение (Сбщ)	Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы	Темы докладов, сообщений

4. Перечень контрольных заданий или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины

Примеры заданий

Для текущего контроля ТК1:

Вопросы к комплексному заданию ТК1.

1. Недвижимость как экономико-правовая категория
2. Экономическое понятие недвижимости
3. Объекты недвижимости, их признаки.
4. Классификация объектов недвижимости
5. Жизненный цикл объекта недвижимости
6. Современный российский рынок недвижимости
7. Понятие и особенности рынка недвижимости
8. Функции рынка недвижимости
9. Субъекты рынка недвижимости
10. Сегментация рынка недвижимости
11. Роль и задачи государства в формировании рынка недвижимости

Тесты:

Проверяемые компетенции: ПК-2 (ПК-2.2)

1. К недвижимости относятся:

- а) земля;
- б) здания, строения;
- в) нефть в переработке;
- г) дороги;
- д) самолеты;
- е) чугун

2. Право собственности на недвижимость возникает:

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации.

3. Сделка считается …… если она имеет законченное содержание и при этом соблюдена форма сделки.

4. Сделка считается …… если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, а также если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

5. ……недвижимости предполагает передачу недвижимости в пользование, во владение.

6. Эластичный рынок недвижимости - это когда спрос соответствует

7. Рынок продавца это когда спрос предложение

8.....комитет организует разработку, распространение и разъяснение тендерной документации, процедуру торговли ее оформление.

9. Выставление на конкурс объектов недвижимости это:

а) способ показать качественные характеристики объекта;

б) знакомство с объектами недвижимости;

в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.

10. Риэлторские компании, страховые компании, банки, брокеры являютсярынка

11.стоимость определяет оценщик при переоценке основных фондов.

12. Соответствие: О каких объектах имущества дает представление следующее понятие:

1. «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения»	а) о принадлежностях недвижимого имущества
2. «составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного	б) о движимом

ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре»	имуществе
3. «движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества»	в) о существенных частях недвижимого имущества
4. «имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств»	г) о недвижимом имуществе

13. Функциональный износ зданий является разновидностью износа.

14. Сделка считается если она имеет законченное содержание и при этом соблюдена форма сделки.

15. Сделка считается если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, а также если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

16. Право ограниченного пользования чужим земельным участком в точно определенном размере для специальных целей называется

Темы докладов (сообщений):

1. Российский рынок недвижимости.
2. Рынок недвижимости, как часть финансового рынка.
3. Инвестирование на первичном и вторичном рынках недвижимости.
4. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.
5. Методология сбора и обработки информации о рынке недвижимости.
6. Методы финансирования строящегося жилья.
7. Нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность на рынке недвижимости.
8. Кадастровая оценка объектов землепользования.

9. Основные категории математической статистики, используемые в моделировании массовой оценки недвижимости.

10. Деятельность организаций оценщиков в России.

Для текущего контроля ТК2:

Практические задания:

1. Владелец принял решение о продаже застроенного дачного участка. Стоимость воспроизводства данного дома 50 тыс.руб. Стоимость земельного участка 15 тыс.руб. Известно, что недавно за 70 тыс.руб. продан расположенный в данном районе аналогичный объект. Строительные затраты на возведение этого дома составили 55 тыс. руб. В результате проведения отдельной оценки земельного участка проданного дома установлено, что его стоимость составляет 20 тыс. руб. Оценить предлагаемый на продажу дачный участок.

2. Определить срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 90 тыс.руб. Стоимость земельного участка 21 тыс.руб., а стоимость восстановленного здания 90 тыс. руб. при этом эффективный возраст здания 35 лет.

3. Определить затратным подходом стоимость дачи, если известны следующие данные:

Площадь дачи: 100 м²

Стоимость 1 м² дачи: 200 \$

Площадь гаража: 60 м²

Стоимость 1 м² гаража: 100 \$

Стоимость всех других сооружений на даче: 2000\$

Устранимый физический износ дачи: 3000 \$

Неустраняемый физический износ дачи: 2000 \$

Устранимое функциональное устаревание: 1000 \$

Рыночная стоимость земельного участка: 5000 \$

4. Какова общая стоимость офиса, определенная с помощью затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 18 000 \$, полная стоимость воспроизводства здания офиса равна 150 000 \$, общий износ составляет 20 % его восстановительной стоимости?

5. Необходимо определить рыночную стоимость односемейного жилого дома, расположенного в курортной зоне около г. Сочи и приобретаемого для последующей его сдачи в аренду. Рыночный рентабельный доход для оцениваемого объекта составляет 4100 \$ в год. Результаты проведенного анализа сделок купли продажи аналогичных домов в том же районе оформлены в таблице.

Сопоставимые объекты	Цена продажи, \$	Рентный год. доход, \$	Мультипликатор VR
1	60 000	3 900	15,19

2	61 800	4 100	15,07
3	63 700	3 900	16,33
4	64 400	4 000	16,10
5	66 700	4 200	15,88

6. Используя валовый рентный мультипликатор, выведенный из полученной информации, определить рыночную стоимость объекта недвижимости, если величина арендной платы 160 \$ в месяц.

Имеется следующая информация по продажам объектов:

Объект продажи	Месячная арендная плата, \$	Цена продажи, \$
1	175	19 200
2	185	20 000
3	180	20 000
4	185	21 000
5	175	20 500

7. Необходимо оценить 2-этажный офис. Его потенциальная валовая рентная выручка составляет \$100000. Имеется рыночная информация о продаже трех объектов, сопоставимых с оцениваемым:

№	Сопоставимый объект	Продажная цена, \$	Потенциальная валовая рента, \$	VRM
1.	Офис № 1	700000	85000	8,23
2.	Офис № 2	850000	145000	5,86
3.	Офис № 3	640000	97000	6,60

8. Определить стоимость магазина, ожидаемая годовая прибыль от которого \$65000. На рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные:

№	Сопоставимый объект	Прибыль, \$	Продажная цена, \$	R
1.	Магазин № 1	82000	700000	0,12
2.	Магазин № 2	92500	660000	0,14
3.	Магазин № 3	54250	460000	0,12

9. В здании общей площадью 10 тыс. м², подлежащих аренде, 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 12 \$/м². Операционные расходы: 45 % потенциального валового дохода (ПВД). Какова будет величина ПВД, действительного валового дохода (ДВД), чистого операционного дохода (ЧОД)?

10. Собственник небольшого магазина пожелал продать свой объект недвижимости и предоставил оценщику следующую информацию:

- 1) ежемесячный потенциальный валовый доход: 8500 \$;
- 2) потери при сборе: 300 \$;
- 3) текущие операционные расходы: 20% от действительного валового дохода;
- 4) налогообложение и выплата основной части долга 1/5 части действительного валового дохода;

Определить оценочную стоимость магазина, если коэффициент капитализации $R=11\%$

11. Оценщик получил следующую информацию по объекту аналога $m=0,6$; доход на собственный капитал 15 000 \$; стоимость собственных средств в 60 000 \$; ставка капитализации для заемных средств 15 %. Определить общую ставку капитализации R_0 .

12. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

13. Рассчитайте скидку на уторговывание при совершении сделок с объектами торговой недвижимости, расположенными на первых этажах зданий, если известны величины уторговывания по приведенным ниже сделкам. Для расчета корректировки используйте среднее арифметическое соответствующих значений по сделкам с сопоставимыми объектами. Результат округлить до десятых долей процента.

1. Офисное помещение на 2 этаже, запрашиваемая цена 1 млн. руб., цена продажи 930 тыс. руб.

2. Магазин на 1 этаже, запрашиваемая цена 2 млн. руб., цена продажи 1,6 млн. руб.

3. Фитнес-центр районного формата, запрашиваемая цена 20 млн. руб., цена продажи 19 млн. руб.

4. Торговое помещение на 1 этаже, запрашиваемая цена 600 тыс. руб., цена продажи 600 тыс. руб.

5. Помещение под супермаркет (1 этаж), запрашиваемая цена 2 млн. рублей, цена продажи 1,7 млн. руб.

14. Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости - подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 м³ и массой 8 тонн. В распоряжении оценщика имеются следующие данные:

Стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали – 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали – 15 руб./кг, без учета НДС.

Стоимость доставки – 5% от стоимости металлоконструкций резервуара.

Затраты на монтаж составляют 150% от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 200% от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара).

Дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./м³ без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему.

Оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю.

Срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы – 15 лет, хронологический возраст – 3 года. Функциональное и экономическое устаревание отсутствует. Прибыль предпринимателя принять равной нулю.

Все данные приведены для условий России.

Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС) результат округлить до сотен рублей.

15. Определить стоимость здания, которое через 4 года можно будет продать не дороже 3,2 млн. руб. При этом доходы от аренды здания покрывают расходы собственника на его содержание. Ставка доходности 26%. По сложившейся на рынке практике ставка кредитования составляет 18%.

Тесты:

Проверяемые компетенции: ПК-2 (ПК-2.2)

1. ... стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

2. ... стоимость – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования).

3. ... стоимость – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

4. Стоимость ... – сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания).

5. Стоимость ... – сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той

же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания).

6. ... стоимость – стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

7. ... стоимость – стоимость объекта оценки равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки

8. При стоимостном методе оценки недвижимости за основу принимаетсястоимость строений и земли.

9. Отношение чистого текущего дохода к норме капитализации – это стоимость объекта оценки.

10стоимость отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника.

11.стоимость определяется как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости

12. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

- а) при выборе профиля объекта недвижимости;
- б) при оценке зданий специального назначения
- в) при приобретении объекта в спекулятивных целях;
- г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

13. Методанализа заключается в сопоставлении смет на все виды работ.

14. Укрупненный расчет суммы восстановительной стоимости объекта недвижимости производитсяспособе расчета.

15. Сущность износа: постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта по воздействию природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

16. Сущность износа: несоответствие архитектурного и (или) объемно-планировочного и (или) конструктивно-технологического решения объекта недвижимости требованиям современных стандартов

17. Сущностьизноса: обесценивание объекта недвижимости, обусловленное негативным влиянием на него внешней среды

18. Сущность износа: износ объекта недвижимости, устранения которого физически возможно и экономически целесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа превосходит затраты на его устранение.

19.износ – это когда объект не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость;

20 При оценке незавершенного строительства, страхуемого объекта, реконструируемого объекта, сдаваемого в аренду используетсяподход.

21. Объект недвижимости, к которому не при меняют затратный метод оценки – это

22. Установите последовательность действий при применении затратного метода. (упорядочение)

а) производится суммирование стоимости земельного участка, стоимости зданий и сооружений и стоимости работ по благоустройству;

б) вычитается полный износ из полной стоимости замещения;

в) определяется полная стоимость воспроизводства или замещения;

г) рассчитывается стоимость земельного участка и работ по его благоустройству;

д) производится расчет всех видов износа: физический, функциональный и внешний.

23. Соответствие:

1. Преимущество затратного подхода:	а) Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях: - анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка; - технико-экономический анализ нового строительства и улучшений; - оценка общественно-государственных и специальных объектов; - оценка объектов на малоактивных рынках; - оценка для целей страхования и налогообложения.
2. Недостатки затратного подхода:	
	б) Отдельная оценка земельного участка от строений.

24. При подходе в оценке недвижимости используются объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми.

25. Отношение продажной цены объекта к чистой прибыли – это мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости

26. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:

а) процентную ставку;

- б) условия продаж;
- в) порядок проплаты за приобретаемый объект;
- г) договоры об участии.

27. Установите последовательность действий при применении метода сравнительного анализа продаж:

- а) проверка информации о сделках;
- б) корректировка стоимости сопоставимых объектов;
- в) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке.

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

- а) внесение количественных и качественных корректировок;
- б) выявление подходящих объектов для сравнения;
- в) сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.

29. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:

- а) валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);
- б) общего коэффициента капитализации;
- в) коэффициента будущей стоимости аннуитета;
- г) коэффициента приведения финансовой ренты.

30. Установите последовательность действий при применении метода сравнительного анализа продаж:

- а) проверка информации о сделках;
- б) корректировка стоимости сопоставимых объектов;
- в) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке.

31. Метод оценки интеллектуальной собственности относится кподходу.

32. Расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта относится к методу

33. Рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода – это доход.

34. Расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта называются расходами.

35. Метод – это когда к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на различные виды риска

36. Ставка состоит из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала

37. Для расчета используется метод цены капитальных вложений и метод суммирования.

38. При методе производится расчет срока выполнения инвестиционного проекта и расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков.

39. Если ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода, то чистая текущая стоимость

40. Отношение арендной платы к цене недвижимости определяет ее

41. «Сущностьподхода – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки»

42. «Сущность подхода – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними»

43. «Сущность метода - стоимость воссоздания объекта недвижимости определяется как сумма стоимостей его отдельных укрупненных строительных компонентов. Стоимость каждого укрупненного строительного компонента рассчитывается исходя из его размера в установленных единицах измерения и стоимости соответствующей единицы измерения»

44. «Сущность метода - стоимость воссоздания объекта недвижимости определяется на детальных количественных и стоимостных

расчетах прямых затрат на сооружение отдельных конкретных строительных компонентов, на оборудование и на строительство объекта в целом, а так же накладных и иных расходов, иначе разработкой полной сметы затрат так как будто объект создается вновь»

45. «Сущность метода - стоимость воссоздания объекта недвижимости определяется произведением количества единиц сравнения, характеризующих размер оцениваемого объекта и стоимости воссоздания сравнительной единицы объекта аналога с последующей корректировкой, учитывающей различия оцениваемого объекта и объекта аналога»

46. «Сущность - стоимость объекта недвижимости определяется на основании сравнения объекта оценки с аналогичными объектами путем корректировки цен сделок с ними, внесением поправок (процентных относительных), устанавливаемых по субъективному мнению эксперта-оценщика».

47. «Сущность метода - стоимость объекта недвижимости определяется делением годового чистого дохода от объекта недвижимости на коэффициент капитализации с учетом предполагаемых темпов роста этого дохода в будущем»

48. «Сущность метода - стоимость объекта недвижимости определяется стимулированием текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозируемом периоде и выручки перепродажи объекта в конце прогнозного периода (в начале постпрогнозного периода)»

49. Поход к оценке объектов недвижимости, который реализуется следующими методами: сравнительной единицы, разбивки по компонентам, количественного обследования называется подходом.

50. Подход к оценке объектов недвижимости, который реализуется следующими методами: парных сравнений, экспертный, статистический называется подходом.

51. Подход к оценке объектов недвижимости, который реализуется следующими методами: прямой капитализации дохода и дисконтирования денежных потоков называется подходом.

52. Фактором, который определяет величину спроса на рынке недвижимости является населения.

53. Отношение чистого дохода к общей стоимости объекта называется коэффициентом ...

54. Зависимость между одной зависимой переменной и несколькими независимыми переменными – это анализ.

55. Наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду – это

56. Потенциальный валовой доход от объекта оценки за вычетом потерь от недоиспользования объекта оценки называется доходом.

57. В каком случае применение метода прямой капитализации весьма затруднительно:

- а) когда используется заемный капитал;
- б) когда объект подвергся серьезным разрушениям;
- в) когда невозможно установить потери от недоиспользования объекта оценки

Темы докладов (сообщений):

1. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости
2. Виды стоимости объектов недвижимости
3. Принципы пользователя
4. Принципы, связанные с объектами недвижимости
5. Принципы, связанные с рыночной средой
6. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка
7. Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости
8. Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) улучшений.
9. Определение накопленного улучшениями износа.
10. Определение стоимости земельного участка.
11. Оценка стоимости объектов недвижимости с помощью подхода прямого сравнительного анализа продаж
12. Оценка стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода
13. Метод валовой ренты
14. Метод прямой капитализации
15. Суть метода аккумулятивного построения, или метода суммирования
16. Метод дисконтирования денежных потоков

Для текущего контроля ТКЗ:

Вопросы к комплексному заданию ТКЗ.

1. Согласование результатов оценки, полученных с помощью разных подходов

2. Стадии и этапы оценки недвижимости.
3. Технология оценки недвижимости
4. Формирование отчета об оценке объекта недвижимости.
5. Возникновение ипотеки
6. Ипотечная сделка
7. Ипотека как способ обеспечения обязательств
8. Особенности ипотечного кредитования
9. Преимущество ипотечного кредитования.
10. Проблемы ипотечного кредитования.

Тесты:

Проверяемые компетенции: ПК-2 (ПК-2.2)

1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком в точно определенном размере для специальных целей называется
2. Понятие означает потенциальную возможность превращать актив (недвижимое имущество) в денежные средства
3. Для рынка недвижимости характерна эластичность предложения объектов недвижимости;
4. . Право - это право собственника недвижимости продать или сдать в аренду этот объект недвижимости.
5. Понятиерынок недвижимости означает операции с вновь построенными объектами недвижимости.
7. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – этопринцип оценки недвижимости
8. Стоимость земли при исчислении налога на имущество предприятий по российскому законодательству (не учитывается/учитывается)
9. Объект недвижимости, к которому не применяют затратный метод оценки – это
10. Функциональный износ зданий является разновидностью износа.
11. .При прочих равных условиях, в случае снижения доходности государственных облигаций стоимость недвижимости
12. недвижимости определяется отношением арендной платы к цене недвижимости;

13 это: кредит под залог строящегося имущества; кредит под залог уже построенного жилья; кредит под залог приобретенного жилья.

14. Ипотечный кредит с платежами это: с выплатой только процентов; с замораживанием процентных выплат до истечения срока; д) с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом.

15. Привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной сделки – это

16. Критерий в оценке недвижимости это оценки.

17. Соответствие этапов. Стадия 1. Определение проблемы

1) Этап 1.	а) Формулирование цели оценки.
2) Этап 2.	б) Определение даты оценки
3) Этап 3.	в) Ознакомление заказчика с ограничительными условиями
4) Этап 4.	г) Идентификация объекта.

18. Соответствие этапов. Стадия 2. Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку.

1) Этап 1.	а) Определение целесообразности использования существующих подходов.
2) Этап 2.	б) Определение исходной информации и ее источников
3) Этап 3.	в) Предварительный осмотр объекта.
4) Этап 4.	г) Подготовка и подписание договора на оценку

19. Момент времени, в который выполняется оценка называется ... оценки

20. Процесс принятия решения об окончательной оценке стоимости объекта называется ...

21. Покупка недвижимости с привлечением заемных средств, при которой объект оформляется в собственность покупателя, но является залогом до момента полного погашения кредита банку называется

22. Свод документов о природном, хозяйственном и правовом положении земель РФ, месторасположении и размерах земельных участков называется ...

23. Систематизированный единый законодательный акт, регулирующий земельные отношения и связанные с НИИ отношения собственности называется ...

24. Лицо, предоставляющее свое обоснованное компетентное мнение о величине стоимости объекта за гонорар или зарплату называется ...

Темы докладов (сообщений):

1. Ипотека – одна из форм реализации национального проекта по обеспечению доступным жильем граждан РФ.
2. Право собственности на земельные участки в РФ.
3. Закон об ипотеке: анализ, критика, рекомендации.
4. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности.
5. Заключение договора ипотеки.
6. Закладная как именная ценная бумага, удостоверяющая права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству.
7. Момент возникновения ипотеки жилого помещения как обременения имущества.
8. Здания и сооружения как предмет ипотеки.
9. Некоторые правовые аспекты субъектов жилищной ипотеки.
10. История становления ипотеки.

Для промежуточной аттестации:

Примеры вопросов к зачету:

1. Недвижимость как экономико-правовая категория
2. Экономическое понятие недвижимости
3. Объекты недвижимости, их признаки.
4. Классификация объектов недвижимости
5. Жизненный цикл объекта недвижимости
6. Современный российский рынок недвижимости
7. Понятие и особенности рынка недвижимости
8. Функции рынка недвижимости
9. Субъекты рынка недвижимости
10. Сегментация рынка недвижимости
11. Рынок жилья
12. Рынок коммерческой недвижимости
13. Рынок промышленной недвижимости
14. Рынок земельных участков (сельскохозяйственная недвижимость)
15. Роль и задачи государства в формировании рынка недвижимости
16. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости
17. Виды стоимости объектов недвижимости
18. Принципы пользователя
19. Принципы, связанные с объектами недвижимости
20. Принципы, связанные с рыночной средой
21. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка
22. Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости
23. Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) улучшений.
24. Определение накопленного улучшениями износа.
25. Определение стоимости земельного участка.
26. Оценка стоимости объектов недвижимости с помощью подхода прямого сравнительного анализа продаж

27. Оценка стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода
28. Метод валовой ренты
29. Метод прямой капитализации
30. Суть метода аккумулятивного построения, или метода суммирования
31. Метод дисконтирования денежных потоков
32. Согласование результатов оценки, полученных с помощью разных подходов
33. Технология оценки недвижимости
34. Возникновение ипотеки
35. Ипотечная сделка
36. Ипотека как способ обеспечения обязательств
37. Особенности ипотечного кредитования