

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Гнатюк Сергей Иванович  
Должность: Первый проректор  
Дата подписания: 07.08.2025 12:14:41  
Уникальный программный ключ:  
5ede28fe5b714e680817c5c132d4ba7938bb4421

**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ЛУГАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ  
К.Е. ВОРОШИЛОВА»**

«Утверждаю»

Декан факультета экономики и  
управления АПК

Шевченко М.Н. \_\_\_\_\_

« 20 » \_\_\_\_\_ июня \_\_\_\_\_ 2024 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

учебной дисциплины «Оценка недвижимости»

для специальности 38.05.01 Экономическая безопасность

специализация Экономика-правовое обеспечение экономической безопасности

Год начала подготовки – 2024

Квалификация выпускника – экономист

Луганск, 2024

Рабочая программа составлена с учетом требований:

- порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 06.04.2021 № 245 (с изменениями и дополнениями);
- федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по специальности 38.05.01 Экономическая безопасность (уровень специалитета), утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 14 апреля 2021 г. № 293 (с изменениями и дополнениями).

Преподаватели, подготовившие рабочую программу:

док. э. наук, доцент  
профессор кафедры бухгалтерского учета,  
анализа и финансов в АПК

\_\_\_\_\_ **С. А. Передериева**

Рабочая программа рассмотрена на заседании кафедры бухгалтерского учета, анализа и финансов в АПК (протокол № 10 от 06 мая 2024 г.).

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ **И П. Житная**

Рабочая программа рекомендована к использованию в учебном процессе методической комиссией факультета экономики и управления АПК (протокол № 10/1 от 19 июня 2024 г.).

Председатель методической комиссии

\_\_\_\_\_ **А.В. Худолей**

Руководитель основной профессиональной  
образовательной программы

\_\_\_\_\_ **В. Г. Ткаченко**

## 1. Предмет. Цели и задачи дисциплины, её место в структуре образовательной программы

**Предметом дисциплины** является совокупность отношений, складывающихся по поводу оценки создания и использования объектов недвижимости.

**Цель изучения дисциплины** состоит в формировании у будущих специалистов по экономической безопасности теоретических знаний в области оценки недвижимости, навыков оценки недвижимости с учетом рыночных отношений.

### **Задачи дисциплины:**

- изучение системы категорий, понятий и терминологии, используемой при оценке и эксплуатации недвижимости, в процессе операций с правами собственности на недвижимость;
- изучение сущности рынка недвижимости, механизма его работы и тенденций развития;
- изучение методических основ операций с недвижимостью;
- изучение методов и методик оценки недвижимости.

### **Место дисциплины в структуре образовательной программы.**

Дисциплина «Оценка недвижимости» относится к Блоку Б1 (Б1.О.38) части обязательных дисциплин учебного плана основной профессиональной образовательной программы высшего образования (далее – ОПОП ВО).

Дисциплина читается в 8 семестре, поэтому основывается на базе дисциплины: «Эконометрика», «Бухгалтерский учет» и др. Предшествует дисциплинам «Оценка и управление рисками».

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Коды компетенций	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Планируемые результаты обучения
УК - 11	Способен формировать нетерпимое отношение к проявлениям экстремизма, терроризма, коррупционному поведению и противодействовать им в профессиональной деятельности	<b>УК-11.1.</b> Понимает сущность коррупционного поведения и его взаимосвязь с социальными и экономическими условиями	<p><b>Знать:</b> сущность коррупции как социального, экономического и политического явления, противозаконного действия и различные формы коррупционного поведения.</p> <p><b>Уметь:</b> выявлять признаки коррупционного поведения, оценивать и содействовать его пресечению.</p> <p><b>Иметь навыки:</b> работы с законодательными и другими нормативными правовыми документами.</p>

Коды компетенций	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Планируемые результаты обучения
		<p><b>УК-11.2.</b> Способен анализировать и правильно применять правовые нормы о противодействии коррупционному поведению</p>	<p><b>Знать:</b> основные понятия, термины и категории оценки недвижимости; сущность рынка недвижимости, основные элементы механизма его функционирования; методы оценки недвижимости.</p> <p><b>Уметь:</b> использовать информацию о подготовке заданий и разработке проектных решений, методических и нормативных документов; согласовать результаты оценки недвижимости, выполненные при помощи различных методов оценки; оформить итоги оценки недвижимости.</p> <p><b>Иметь навыки:</b> использования методов и приемов оценки недвижимости; принятия решения об эффективности сделок с недвижимостью.</p>
<b>ОПК - 5</b>	Способен осуществлять профессиональную деятельность в соответствии с нормами профессиональной этики, нормами права, нормативными правовыми актами в сфере экономики, исключая противоправное поведение	<b>ОПК-5.1.</b> Демонстрирует знание норм профессиональной этики, норм права, нормативных правовых актов в сфере экономики, исключая противоправное поведение	<p><b>Знать:</b> нормативную и правовую базы в области профессиональной деятельности.</p> <p><b>Уметь:</b> анализировать и использовать нормативные и правовые акты, применять нормы, регулирующие конституционно-правовые отношения в сфере экономики; анализировать нормативно-правовые акты, содержащие нормы гражданского права и иные нормы, регулирующие гражданские правоотношения; выявлять</p>

Коды компетенций	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Планируемые результаты обучения
			<p>условия, обеспечивающие свободу экономического пространства, бесперебойное функционирование рыночных отношений и недопущение противоправного поведения.</p> <p><b>Иметь навыки:</b> работы с информационными правовыми базами, содержащими юридически значимую информацию в сфере гражданского права и иными ресурсами с учетом требований безопасности; решения профессиональных задач в сфере гражданского права с использованием юридически значимой информации.</p>
		<p><b>ОПК-5.2.</b> Следует в своей профессиональной деятельности нормам профессиональной этики, нормам права, нормативным правовым актам в сфере экономики, исключаящим противоправное поведение</p>	<p><b>Знать:</b> технологии оценки недвижимости.</p> <p><b>Уметь:</b> провести оценку недвижимости при помощи основных методов оценки.</p> <p><b>Иметь навыки:</b> использования современных методов сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости.</p>

### 3. Объём дисциплины и виды учебной работы

Виды работ	Очная форма обучения		Заочная форма обучения	Очно-заочная форма обучения
	Всего	в т.ч. по семестрам	всего	всего
	8 семестр	10 семестр		

Общая трудоёмкость дисциплины, зач.ед./часов, в том числе:	4/144	4/144	4/144	-
Контактная работа, часов:	48	48	16	-
- лекции	20	20	8	-
- практические (семинарские) занятия	28	28	8	-
- лабораторные работы	-	-	-	-
Самостоятельная работа, часов	96	96	128	-
Контроль, часов	-	-	-	-
Вид промежуточной аттестации (зачёт, экзамен)	зачет	зачет	зачет	-

#### 4. Содержание дисциплины

##### 4.1. Разделы дисциплины и виды занятий (тематический план).

№ п/п	Раздел дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС
<b>очная форма обучения</b>					
	Тема 1. Рынок недвижимости	4	4		19
	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	4	4		19
	Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости	4	6		19
	Тема 4. Методы оценки недвижимости	4	8		19
	Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	4	6		20
	<b>Всего</b>	<b>20</b>	<b>28</b>		<b>96</b>
<b>заочная форма обучения</b>					
	Тема 1. Рынок недвижимости	1	1		25
	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	1	1		25
	Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости	2	2		25
	Тема 4. Методы оценки недвижимости	2	2		25
	Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	2	2		28
	<b>Всего</b>	<b>8</b>	<b>8</b>		<b>128</b>
<b>очно-заочная форма обучения</b>					
	-	-	-		-

##### 4.2. Содержание разделов учебной дисциплины

###### Тема 1. Рынок недвижимости

Особенности рынка недвижимости. Экономическая рента как экономический базис рынка недвижимости.

Структура рынка недвижимости. Факторы формирования спроса и предложения на рынке недвижимости.

Территориальная модель рынка недвижимости.

Операции на рынке недвижимости. Формы и способы инвестирования в недвижимость. Передача прав пользования: Аренда. Формы аренды. Найм. Концессия. Передача прав распоряжения. Передача комплекса прав собственности: купля-продажа. Передача комплекса прав собственности: Наследование, дарение. Кредитование под залог недвижимости: Ипотечные сделки.

## **Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости**

Правовые основы экономики недвижимости. Право собственности и сущность отношений по поводу создания и использования объектов недвижимости.

Регистрация объектов недвижимости.

Страхование недвижимости.

Основы налогообложения недвижимости.

## **Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости**

Виды оценки недвижимости.

Принципы и требования к оценке недвижимости.

Технология оценки недвижимости: основные этапы и содержание работ.

## **Тема 4. Методы оценки недвижимости**

Метод сравнения продаж: сущность и методика оценки.

Метод капитализации дохода. Расчет процента капитализации. Методика оценки.

Затратный метод оценки. Варианты прикладного исполнения: по стоимости замещения, по стоимости восстановления. Методика оценки.

Согласование результатов, полученных различными методами.

## **Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости**

Оценка жилого фонда.

Оценка недвижимости производственного назначения.

Оценка земли.

Оформление итогов оценочных работ.

Кадастровая оценка и ее особенности для отдельных групп объектов.

### **4.3. Перечень тем лекций**

№ п/п	Тема лекции	Объём, ч		
		форма обучения		
		очная	заочная	очно- заочная
1	Рынок недвижимости	4	1	-
2	Правовые основы оценки недвижимости	4	1	-
3	Принципы и технология оценки недвижимости	4	2	-
4	Методы оценки недвижимости	4	2	-
5	Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	4	2	-
<b>Всего</b>		<b>20</b>	<b>8</b>	<b>-</b>

#### 4.4. Перечень тем практических (семинарских) занятий

№ п/п	Тема практического занятия (семинара)	Объём, ч		
		форма обучения		
		очная	заочная	очно- заочная
1	Рынок недвижимости	4	1	-
2	Правовые основы оценки недвижимости	4	1	-
3	Принципы и технология оценки недвижимости	6	2	-
4	Методы оценки недвижимости	8	2	-
5	Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	6	2	-
<b>Всего</b>		<b>28</b>	<b>8</b>	<b>-</b>

#### 4.5. Перечень тем лабораторных работ.

Не предусмотрены.

#### 4.6. Виды самостоятельной работы студентов и перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся

##### 4.6.1. Подготовка к аудиторным занятиям

Материалы лекций являются основой для изучения теоретической части дисциплины и подготовки студента к практическим занятиям.

При подготовке к аудиторным занятиям студент должен:

- изучить рекомендуемую литературу;
- просмотреть самостоятельно дополнительную литературу по изучаемой теме.

Основной целью практических занятий является изучение отдельных наиболее сложных и интересных вопросов в рамках темы, а также контроль за степенью усвоения пройденного материала и ходом выполнения студентами самостоятельной работы.

##### 4.6.2. Перечень тем курсовых работ (проектов)

Не предусмотрены.

##### 4.6.3. Перечень тем рефератов, расчетно-графических работ

Не предусмотрены.

##### 4.6.4. Перечень тем и учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся

№ п/п	Тема самостоятельной работы	Учебно-методическое обеспечение	Объём, ч		
			форма обучения		
			очная	заочная	очно- заочная
1	К теме 1. Передача прав пользования: Аренда. Формы аренды. Найм. Концессия. Передача прав распоряжения. Передача комплекса прав	Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва :	19	25	-

	собственности: купля-продажа. Передача комплекса прав собственности: Наследование, дарение.	ИНФРА-М, 2024. — 320 с.			
2	К теме 2. Право собственности и сущность отношений по поводу создания и использования объектов недвижимости. Регистрация объектов недвижимости.	Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 320 с.	19	25	-
3	К теме 3. Принципы и требования к оценке недвижимости. Технология оценки недвижимости	Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 320 с.	19	25	-
4	К теме 4. Метод сравнения продаж. Метод капитализации дохода. Расчет процента капитализации. Затратный метод оценки.	Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 320 с.	19	25	-
5	К теме 5. Оценка жилого фонда. Оценка недвижимости производственного назначения. Оценка земли.	Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 320 с.	20	28	-
<b>Всего</b>			<b>96</b>	<b>128</b>	<b>-</b>

**4.6.5. Другие виды самостоятельной работы студентов**  
Не предусмотрены.

**4.7. Перечень тем и видов занятий, проводимых в интерактивной форме**

№ п/п	Форма занятия	Тема занятия	Интерактивный метод	Объем, ч
1.	Лекция	Рынок недвижимости	Мозговой штурм	2
2.	Лекция	Принципы и технология оценки недвижимости	Конференция	2

**5. Фонд оценочных средств для текущего контроля и промежуточной аттестации**

Полное описание фонда оценочных средств для текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся с перечнем компетенций, описанием

показателей и критериев оценивания компетенций, шкал оценивания, типовые контрольные задания и методические материалы представлены в Приложении 3 к настоящей программе.

## 6. Учебно-методическое обеспечение дисциплины

### 6.1. Рекомендуемая литература

#### 6.1.1. Основная литература

№ п/п	Перечень и реквизиты литературы (автор, название, год и место издания)	Кол-во экз. в библиот.
1.	Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 320 с. — (Высшее образование). — DOI 10.12737/1026058. - ISBN 978-5-16-020020-0. - Текст : электронный. - URL: <a href="https://znanium.ru/catalog/product/2152065">https://znanium.ru/catalog/product/2152065</a> (дата обращения: 07.09.2024). - Режим доступа: по подписке.	ЭР

#### 6.1.2. Дополнительная литература

№ п/п	Перечень и реквизиты литературы (автор, название, год и место издания)	Кол-во экз. в библиот.
1.	Гепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л.Н. Гепман, В.А. Артамонов. — 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 591 с. - ISBN 978-5-238-02633-6. - Текст : электронный. - URL: <a href="https://znanium.com/catalog/product/1028532">https://znanium.com/catalog/product/1028532</a> (дата обращения: 07.09.2024). – Режим доступа: по подписке.	ЭР

#### 6.1.3. Периодические издания

Не предусмотрены.

#### 6.1.4. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

№ п/п	Автор	Заглавие	Издательство	Год издания
1.				

### 6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины

№ п/п	Название интернет-ресурса, адрес и режим доступа
1.	Оценка недвижимости (сайт Реал-Аудит-Консалтинг / <a href="http://proocenka.com/ocenka-nedvijimosti.html">http://proocenka.com/ocenka-nedvijimosti.html</a> )
2.	Федеральная служба государственной статистики: базы данных, статистическая информация. – <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>
3.	Статистические данные онлайн / <a href="http://guide.aonb.ru/stat.html">http://guide.aonb.ru/stat.html</a>
4.	Научная электронная библиотека E-library. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <a href="http://www.elibrary.ru">www.elibrary.ru</a> (дата обращения: 14.04.2024).

5.	Википедия – свободная энциклопедия. [Электронный ресурс]. URL: <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki">https://ru.wikipedia.org/wiki</a> (дата обращения: 20.04.2024).
----	--

### 6.3. Средства обеспечения освоения дисциплины

#### 6.3.1. Компьютерные обучающие и контролирующие программы

№ п/п	Вид учебного занятия	Наименование программного обеспечения	Функция программного обеспечения		
			контроль	моделирующая	обучающая
1	Лекционные; практические; самостоятельная работа	Система дистанционного обучения Moodle <a href="http://moodle.lnau.su">http://moodle.lnau.su</a>	+	+	+

#### 6.3.2. Аудио- и видеопособия

Не предусмотрены.

#### 6.3.3. Компьютерные презентации учебных курсов

Не предусмотрены.

## 7. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

№ п/п	Наименование оборудованных учебных кабинетов, объектов для проведения занятий	Перечень основного оборудования, приборов и материалов
1.	Г-426 – учебная аудитория для проведения лекционных, практических и семинарских занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, самостоятельной работы, учебной практики, подготовки и проведение государственной итоговой аттестации	Стол 1 тумб. – 1 шт., стол парта – 18 шт., стул учен. – 36 шт., стул мягк. – 1 шт., доска для практических показателей – 1 шт., трибуна – 1 шт.
2.	Г-405 – учебная аудитория для проведения лекционных, практических и семинарских занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, самостоятельной работы,	Стол 1 тумб. – 1 шт., стол парта – 18 шт., стул учен. – 36 шт., стул мяг. – 1 шт., доска для практических показателей – 1 шт., трибуна бол. – 1 шт.

	учебной практики, подготовки и проведение государственной итоговой аттестации	
--	--	--

## 8. Междисциплинарные связи

### Протокол согласования рабочей программы с другими дисциплинами

Наименование дисциплины, с которой проводилось согласование	Кафедра, с которой проводилось согласование	Предложения об изменениях в рабочей программе. Заключение об итогах согласования
Эконометрика, Бухгалтерский учет	Бухгалтерского учета, анализа и финансов в АПК	согласовано
Оценка и управление рисками	Экономики предприятия и управления трудовыми ресурсами в АПК	согласовано





ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЛУГАНСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ  
К.Е. ВОРОШИЛОВА»

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

по учебной дисциплине «Оценка недвижимости»

Специальность: 38.05.01 Экономическая безопасность

Специализация: Экономика-правовое обеспечение экономической безопасности

Уровень профессионального образования: специалитет

Год начала подготовки: 2024

Луганск, 2024

**1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ, СООТНЕСЕННЫХ С ИНДИКАТОРАМИ ДОСТИЖЕНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ, С УКАЗАНИЕМ ЭТАПОВ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ**

Код контролируемой компетенции	Формулировка контролируемой компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Этап (уровень) освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
						Текущий контроль	Промежуточная аттестация
<b>УК - 11</b>	Способен формировать нетерпимое отношение к проявлениям экстремизма, терроризма, коррупционному поведению и противодействовать им в профессиональной деятельности	<b>УК-11.1.</b> Понимает сущность коррупционного поведения и его взаимосвязь с социальными и экономическими условиями	Первый этап (пороговый уровень)	<b>Знать:</b> сущность коррупции как социального, экономического и политического явления, противозаконного действия и различные формы коррупционного поведения	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости.	Тесты закрытого типа	Зачет
			Второй этап (продвинутый уровень)	<b>Уметь:</b> выявлять признаки коррупционного поведения, оценивать и содействовать его пресечению	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости.	Тесты открытого типа (вопросы для опроса)	Зачет
			Третий этап (высокий уровень)	<b>Иметь навыки:</b> работы с законодательными	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы	Практические задания	Зачет

Код контро-	Формулировка контролируемой	Индикаторы достижения	Этап (уровень) освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
				и другими нормативными правовыми документами	оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости		
		<b>УК-11.2.</b> Способен анализировать и правильно применять правовые нормы о противодействии коррупционному поведению	Первый этап (пороговый уровень)	<b>Знать:</b> основные понятия, термины и категории оценки недвижимости; сущность рынка недвижимости, основные элементы механизма его функционирования; методы оценки недвижимости	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости.	Тесты закрытого типа	Зачет
			Второй этап (продвинутый уровень)	<b>Уметь:</b> использовать информацию о подготовке заданий и разработке проектных решений, методических и нормативных документов; согласовать результаты оценки	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	Тесты открытого типа (вопросы для опроса)	Зачет

Код контро-	Формулировка контролируемой	Индикаторы достижения	Этап (уровень) освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
				недвижимости, выполненные при помощи различных методов оценки; оформить итоги оценки недвижимости			
			Третий этап (высокий уровень)	<b>Иметь навыки:</b> использования методов и приемов оценки недвижимости; принятия решения об эффективности сделок с недвижимостью	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	Практические задания	Зачет
<b>ОПК - 5</b>	Способен осуществлять профессиональную деятельность в соответствии с нормами профессиональной этики, нормами права, нормативными правовыми актами в сфере экономики, исключая противоправное	<b>ОПК-5.1.</b> Демонстрирует знание норм профессиональной этики, норм права, нормативных правовых актов в сфере экономики, исключая противоправное поведение	Первый этап (пороговый уровень)	<b>Знать:</b> нормативную и правовую базы в области профессиональной деятельности	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	Тесты закрытого типа	Зачет

Код контро-	Формулировка контролируемой	Индикаторы достижения	Этап (уровень) освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
	поведение						
			Второй этап (продвинутый уровень)	<b>Уметь:</b> анализировать и использовать нормативные и правовые акты, применять нормы, регулирующие конституционно-правовые отношения в сфере экономики; анализировать нормативно-правовые акты, содержащие нормы гражданского права и иные нормы, регулирующие гражданские правоотношения; выявлять условия, обеспечивающие свободу экономического пространства, бесперебойное функционирование рыночных отношений и недопущение противоправного	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	Тесты открытого типа (вопросы для опроса)	Зачет

Код контро-	Формулировка контролируемой	Индикаторы достижения	Этап (уровень) освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
				поведения			
			Третий этап (высокий уровень)	<b>Иметь навыки:</b> работы с информационными правовыми базами, содержащими юридически значимую информацию в сфере гражданского права и иными ресурсами с учетом требований безопасности; решения профессиональных задач в сфере гражданского права с использованием юридически значимой информации	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	Практические задания	Зачет
		<b>ОПК-5.2.</b> Следует в своей профессиональной деятельности нормам профессиональной этики, нормам права, нормативным	Первый этап (пороговый уровень)	<b>Знать:</b> технологии оценки недвижимости	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп	Тесты закрытого типа	Зачет

Код контро-	Формулировка контролируемой	Индикаторы достижения	Этап (уровень) освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
		правовым актам в сфере экономики, исключаящим противоправное поведение			объектов недвижимости		
			Второй этап (продвинутый уровень)	<b>Уметь:</b> провести оценку недвижимости при помощи основных методов оценки	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	Тесты открытого типа (вопросы для опроса)	Зачет
			Третий этап (высокий уровень)	<b>Иметь навыки:</b> использования современных методов сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости	Тема 1. Рынок недвижимости. Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости. Тема 3. Принципы и технология оценки недвижимости. Тема 4. Методы оценки недвижимости. Тема 5. Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости	Практические задания	Зачет

## 2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЯ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде	Критерии оценивания	Шкала оценивания
1.	<b>Тест</b>	Система стандартизированных заданий, позволяющая измерить уровень знаний.	Тестовые задания	В тесте выполнено 90-100% заданий	Оценка «Отлично» (5)
				В тесте выполнено более 75-89% заданий	Оценка «Хорошо» (4)
				В тесте выполнено 60-74% заданий	Оценка «Удовлетворительно» (3)
				В тесте выполнено менее 60% заданий	Оценка «Неудовлетворительно» (2)
				Большая часть определений не представлена, либо представлена с грубыми ошибками.	Оценка «Неудовлетворительно» (2)
2.	<b>Опрос</b>	Форма работы, которая позволяет оценить кругозор, умение логически построить ответ, умение продемонстрировать монологическую речь и иные коммуникативные навыки. Устный опрос обладает большими возможностями воспитательного воздействия, создавая условия для неформального общения.	Вопросы к опросу	Продемонстрированы предполагаемые ответы; правильно использован алгоритм обоснований во время рассуждений; есть логика рассуждений.	Оценка «Отлично» (5)
				Продемонстрированы предполагаемые ответы; есть логика рассуждений, но неточно использован алгоритм обоснований во время рассуждений и не все ответы полные.	Оценка «Хорошо» (4)
				Продемонстрированы предполагаемые ответы, но неправильно использован алгоритм обоснований во время рассуждений; отсутствует логика рассуждений; ответы не полные.	Оценка «Удовлетворительно» (3)
				Ответы не представлены.	Оценка «Неудовлетворительно» (2)
3.	<b>Практические задания</b>	Направлено на овладение методами и методиками изучаемой дисциплины. Для решения предлагается решить	Практические задания	Продемонстрировано свободное владение профессионально-понятийным аппаратом, владение методами и методиками дисциплины. Показаны способности самостоятельного мышления, творческой активности.	Оценка «Отлично» (5)

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде	Критерии оценивания	Шкала оценивания
		конкретное задание (ситуацию) без применения математических расчетов.		Задание выполнено в полном объеме.	
				Продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом, при применении методов и методик дисциплины незначительные неточности, показаны способности самостоятельного мышления, творческой активности. Задание выполнено в полном объеме, но с некоторыми неточностями.	Оценка «Хорошо» (4)
				Продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом на низком уровне; допускаются ошибки при применении методов и методик дисциплины. Задание выполнено не полностью.	Оценка «Удовлетворительно» (3)
				Не продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом, методами и методиками дисциплины. Задание не выполнено.	Оценка «Неудовлетворительно» (2)
4.1	<b>Зачет</b>	Контрольное мероприятие, которое проводится по окончании изучения дисциплины.	Вопросы к зачету	Показано знание теории вопроса, понятийно-терминологического аппарата дисциплины; умение анализировать проблему, содержательно и стилистически грамотно излагать суть вопроса; содержательно понимать материал; владение аналитическим способом изложения вопроса, навыками аргументации, взаимосвязи и анализа фактов, событий, явлений, процессов. Выставляется обучающемуся, который освоил не менее 60% программного материала дисциплины	«Зачтено»
				Знание понятийного аппарата, теории вопроса не продемонстрировано; умение анализировать учебный материал не продемонстрировано; владение аналитическим способом изложения вопроса и владение	«Не зачтено»

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде	Критерии оценивания	Шкала оценивания
				навыками аргументации не продемонстрировано. Обучающийся освоил менее 60% программного материала дисциплины.	
4.2	<b>Зачет</b>	Контрольное мероприятие, которое проводится по окончании изучения дисциплины.	Тестовое задание к зачету	В тесте выполнено 60-100% заданий	«Зачтено»
				В тесте выполнено менее 60% заданий	«Не зачтено»

### **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**

#### **Оценочные средства для проведения текущего контроля**

Текущий контроль осуществляется преподавателем дисциплины при проведении занятий в форме тестовых заданий, устного опроса и практических заданий.

**УК – 1.1. Способен формировать нетерпимое отношение к проявлениям экстремизма, терроризма, коррупционному поведению и противодействовать им в профессиональной деятельности.**

**УК-11.1. Понимает сущность коррупционного поведения и его взаимосвязь с социальными и экономическими условиями.**

**Первый этап (пороговой уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «знать»: сущность коррупции как социального, экономического и политического явления, противозаконного действия и различные формы коррупционного поведения.**

#### **Тестовые задания закрытого типа**

**1. Цель оценки недвижимости это (выберите один вариант ответа):**

- а) определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
- б) передача прав на объект недвижимости;
- в) наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости;
- г) определение эффективности хозяйственной деятельности.

**2. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее (выберите один вариант ответа):**

- а) цена, за которую что-то продано;
- б) ценность какого либо объекта как средства достижения цели;
- в) будущая полезность объекта;
- г) текущая стоимость объекта;

д) мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

**3. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли (выберите один вариант ответа):**

- а) метод прямого сравнения продаж;
- б) затратный;
- в) доходный;
- г) дисконтирования доходов.

**4. Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в «обмене» (выберите один вариант ответа):**

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

**5. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость это (выберите один вариант ответа):**

- а) процентное отношение цены продажи к доходу;
- б) процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу;
- в) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи;
- г) процентное соотношение прибыли и себестоимости.

Ключи

1.	а
2.	а
3.	б
4.	г
5.	б

**6. Установите соответствие между видом оценочной стоимости и сферой использования недвижимости:**

Сфера использования недвижимости	Вид оценочной стоимости
1. Стоимость недвижимости в обмене	а) рыночная
2. Стоимость недвижимости в пользовании	б) инвестиционная
3.	в) балансовая
4.	г) утилизационная
5.	д) кадастровая
6.	е) ликвидационная
7.	ж) страховая

*Запишите в таблицу выбранные буквы под соответствующими цифрами*

1	2		
а) г) е)	б) в)		

Второй этап (продвинутый уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «уметь»: выявлять признаки коррупционного поведения, оценивать и содействовать его пресечению.

### Задания открытого типа (вопросы для опроса):

1. Главная функция рынка недвижимости – это:
2. Вид договора о создании или реконструкции за счёт средств инвестора (или — совместно с концедентом) объектов (как правило) недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности, в результате чего инвестор получает возможность эксплуатировать объект на возмездной основе называется:
3. Нормативно-правовая база, регулирующая оценку недвижимости в Российской Федерации:
4. Саморегулируемая организация оценщиков – это:
5. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика недвижимости выступают:

### Ключи

1.	установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений
2.	классической формой аренды
3.	Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки и другие нормативные акты
4.	некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая оценщиков на условиях членства
5.	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам.

**Третий этап (высокий уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «иметь навыки»: работы с законодательными и другими нормативными правовыми документами.**

### Практические задания:

1. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий: уступает оцениваемому на 5%; лучше оцениваемого на 7%; лучше оцениваемого на 4%; лучше оцениваемого на 2%; уступает оцениваемому на 10%. Оценить объект, считая что:

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

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

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

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

5. Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года: 1 год – 12000 д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 60000 д.е. Ставка дисконтирования 12%.

Ключи:

1.	<p><b>Решение:</b></p> <p>а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят: <math>+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000</math> руб.  <b>Ответ:</b> следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.</p> <p>б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить: <math>1,05 \times 0,93 \times 0,96 \times 0,98 \times 1,10 = 1,0106</math>.  <b>Ответ:</b> следовательно, общая корректировка составит +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.</p>
2.	<p><b>Решение:</b> Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. (<math>+1\ 000\ 000 \cdot 0,25 = 250\ 000</math>).          Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.          Корректировка на площадь - 400 000 руб. (<math>-8\ 000 \cdot 50 = -400\ 000</math>).          Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.  <b>Ответ:</b> следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.</p>
3.	<p><b>Решение:</b>          Необходимо рассчитать все «составляющие».          Норма возврата капитала составляет 10%, так как предполагается полный возврат капитала по истечении 10 лет (<math>100\% / 10</math>).          Безрисковая ставка равна 8,4%.          Компенсация за риск 5%.          Компенсация за управление инвестициями отсутствует.          Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить в 2,1%, вследствие того, что время продажи составляет 1/4 года (3 месяца), а годовая безрисковая ставка 8,4%. (<math>8,4 / 4 = 2,1</math>).  <b>Ответ:</b> Коэффициент капитализации = <math>0,1 + 0,084 + 0,03 + 0,02 + 0,021 = 0,255</math> или 25,5%</p>
4.	<p><b>Решение:</b> Коэффициент капитализации = Ставка дохода на капитал + Норма возврата капитала          Ставка дохода на капитал = 12%          Норма возврата на капитал рассчитывается методом Хоскольда по формуле:          Норма возврата на капитал = <math>R_f / ((1+R_f)^n - 1)</math>          где <math>R_f</math> – безрисковая ставка          где <math>n</math> – остаточный срок жизни объекта, лет          Фактический срок жизни объекта = Дата оценки – Дата ввода объекта = <math>2010 - 1950 = 60</math>          Остаточный срок жизни = Типичный срок жизни – Фактический срок жизни = <math>80 - 60 = 20</math>          Норма возврата на капитал = <math>R_f / ((1+R_f)^n - 1) = 0,06 / ((1+0,06)^{20} - 1) = 0,02718</math> или 2,72%          Коэффициент капитализации = <math>12\% + 2,72\% = 14,72\%</math>  <b>Ответ:</b> коэффициент капитализации равен 14,72%</p>

5. **Решение:** Стоимость недвижимости = Текущая стоимость доходов + Текущая остаточная стоимость
- Так как возникают неодинаковые денежные потоки, то текущую стоимость денежных потоков для каждого года в отдельности определим по формуле:
- $$PV = FV * 1/(1+i)^n$$
- где: PV – текущая стоимость денежного потока  
 FV – будущая стоимость денежного потока  
 R - ставка дисконтирования  
 n – период дисконтирования
- PV 1 года =  $12000 * 1/(1+0,12)^1 = 12000*0,8929 = 10714$   
 PV 2 года =  $22000 * 1/(1+0,12)^2 = 22000*0,7972 = 17538$   
 PV 3 года =  $28000 * 1/(1+0,12)^3 = 28000*0,7118 = 19930$   
 Итого текущая стоимость денежных потоков =  $10714+17538+199930 = 48182$   
 Текущая остаточная стоимость определяется по следующей формуле:
- $$PV = FV * 1/(1+i)^n = 60000 * 1/(1+0,12)^3 = 60000 * 0,7118 = 42708$$
- где: PV – текущая остаточная стоимость  
 FV – расчетная остаточная стоимость  
 R - ставка дисконтирования  
 n – период дисконтирования
- Стоимость недвижимости =  $48182+42708 = 90890$   
**Ответ:** стоимость складской недвижимости составила 90890 д.е.

**УК-11.2. Способен анализировать и правильно применять правовые нормы о противодействии коррупционному поведению.**

**Первый этап (пороговой уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «знать»: основные понятия, термины и категории оценки недвижимости; сущность рынка недвижимости, основные элементы механизма его функционирования; методы оценки недвижимости.**

#### **Тестовые задания закрытого типа**

1. Для оценки какого из типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж (выберите один вариант ответа):
  - а) индивидуальные жилые здания;
  - б) почта;
  - в) школа;
  - г) театр.
2. Как рассчитывается ставка (коэффициент) капитализации (выберите один вариант ответа):
  - а) делением 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.
3. Рынок недвижимости это (выберите один вариант ответа):
  - а) обычный рынок;
  - б) несовершенный рынок;
  - в) локальный рынок;
  - г) совершенный рынок.
4. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости (выберите один вариант ответа):
  - а) полезность;

- б) дефицитность;
- в) возраст;
- г) передаваемость прав;
- д) спрос.

**5. Подходы к оценке недвижимости это (выберите несколько вариантов ответа):**

- а) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
- б) сравнительный;
- в) доходный;
- г) затратный;
- д) универсальный.

Ключи

1.	а
2.	а
3.	в
4.	б
5.	б, в, г,

**6. Расположите в правильной последовательности расчет ставки доходности:**

- а) определить безрисковую ликвидную ставку доходности
- б) рассчитать сумму затрат по инвестиционному проекту, продисконтированных по безопасной ликвидной ставке
- в) определить круговую ставку доходности
- г) рассчитать суммарную будущую стоимость доходов от анализируемого инвестиционного проекта, накопленного по круговой ставке доходности
- д) составить модифицированный денежный поток
- е) рассчитать ставку доходности финансового менеджмента

Ключи

	двгабе
--	--------

**Второй этап (продвинутый уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «уметь»: использовать информацию о подготовке заданий и разработке проектных решений, методических и нормативных документов; согласовать результаты оценки недвижимости, выполненные при помощи различных методов оценки; оформить итоги оценки недвижимости.**

**Задания открытого типа (вопросы для опроса):**

1. Какие составляющие входят в понятие «недвижимое имущество»?
2. Перечислите основные этапы жизненного цикла объекта недвижимости.
3. Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд), которые не могут быть обеспечены без установления, называется .....
4. Залог собственником (залогодателем) недвижимого имущества с целью получения ссуды у залогодержателя (банка или другой финансовой организации) – это:
5. Перечислите основные операции, осуществляемые с недвижимым имуществом.

Ключи

1.	к недвижимому имуществу следует отнести земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного
----	---

	ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.
2.	- выбор оптимального использования земельного участка и разработка проекта; - процесс реализации проекта (период строительства объекта); - обращение (купля-продажа, дарение, сдача в аренду и т.п.); - эксплуатация объекта; - модернизация (капитальный ремонт, реконструкция и т.д.); - утилизация (снос улучшений).
3.	сервитут
4.	ипотека
5.	смена собственника; изменение состава собственников; добавление субъектов прав.

**Третий этап (высокий уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «иметь навыки»: использования методов и приемов оценки недвижимости; принятия решения об эффективности сделок с недвижимостью.**

#### **Практические задания:**

1. На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания. Общая площадь здания – 3 000 м.2; Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год; Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2; Прочие доходы 18 000 долларов в год; Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов; Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости); Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год; Резерв на замещение – 14 000 долларов в год; Коэффициент капитализации – 12%.

2. Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

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

3. Какая максимальная сумма будет уплачена сегодня за здание, которое, как предполагается, через 4 года может быть продано за 2,8 млн. рублей, если в продолжение этих 4 лет доходы от здания позволяют только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая ставка дохода на инвестиции для подобных проектов составляет 26% годовых.

4. Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки недвижимости. Площадь, предназначенная для сдачи в аренду – 1800 кв. метров, месячная ставка арендной платы – 200 д.е. за кв. метр, потери от недосдачи площадей 10%, потери от недосбора платежей – 6% от потенциального валового дохода. Операционные расходы – 500 000 д.е.

5. На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

- Общая площадь здания – 3 000 м.2;
- Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;
- Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;
- Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;  
 Налог на имущество – 2%(с балансовой стоимости);  
 Коммунальные платежи – 5000 долларов в год;  
 Резерв на замещение – 14000 долларов в год;  
 Коэффициент капитализации – 12%.

Ключи:

1.	<p><b>Решение:</b>  <math>PВД = 3000 \times 160 = 480\,000</math> (дол.)  <math>ДВД = 480000 - (600 \times 160) + 18000 = 402\,000</math> (дол.)  <math>ЧОД = 402000 - (1800000 \times 0,02) - 5000 - 14000 = 347\,000</math> (дол.)  <b>Ответ:</b> стоимость здания = <math>347000 : 0,12 = 2\,891\,666,7</math> (дол.)</p>
2.	<p><b>Решение:</b>          Стоимость дома = <math>(110 \times 250) - 3500 - 2000 - 1500 = 20500</math> (дол.)          Стоимость гаража = <math>50 \times 80 = 4000</math> (дол.)  <b>Ответ:</b> стоимость единого объекта = <math>20500 + 4000 + 2500 + 6000 = 33000</math> (дол.)</p>
3.	<p><b>Решение:</b>  <math>PV = FV \cdot 1/(1+i)^n = 2.8 \cdot 1/(1+0.26)^4 = 1,11</math> млн. руб.  <b>Ответ:</b> максимальная сумма составит 1,11 млн. руб.</p>
4.	<p><b>Решение:</b>  <math>PВД = 1800 \times (200 \times 12) = 1800 \times 2400 = 4\,320\,000</math>  <math>ДВД = 4320000 \times (1-0,1) \times (1-0,06) = 3\,654\,720</math>  <math>ЧОД = 3654720 - 500000 = 3\,154\,720</math>  <b>Ответ:</b> чистый операционный доход составит 3, 15 млн. д.е.</p>
5.	<p><b>Решение:</b>  <math>PВД = 3000 \times 160 = 480\,000</math> (дол.)  <math>ДВД = 480000 - (600 \times 160) + 18000 = 402\,000</math> (дол.)  <math>ЧОД = 402000 - (1800000 \times 0,02) - 5000 - 14000 = 347\,000</math>(дол.)  <b>Ответ:</b> стоимость здания = <math>347000 : 0,12 = 2\,891\,666,7</math>(дол.)</p>

**ОПК – 5. Способен осуществлять профессиональную деятельность в соответствии с нормами профессиональной этики, нормами права, нормативными правовыми актами в сфере экономики, исключая противоправное поведение.**

**ОПК-5.1. Демонстрирует знание норм профессиональной этики, норм права, нормативных правовых актов в сфере экономики, исключая противоправное поведение.**

**Первый этап (пороговой уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «знать»: нормативную и правовую базы в области профессиональной деятельности.**

#### Тестовые задания закрытого типа

**1. Каким образом может быть охарактеризована «стоимость в пользовании» (выберите один вариант ответа):**

- а) объективная стоимость;
- б) наиболее вероятная цена;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) ликвидационная стоимость.

**2. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из (выберите один вариант ответа):**

- а) текущей стоимости денежных потоков;
- б) текущей стоимостью перепродажи (реверсии);
- в) текущего остатка ипотеки;
- г) стоимости обеспечения.

**3. При реализации доходного подхода к оценке недвижимости как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании (выберите один вариант ответа):**

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

**4. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение (выберите один вариант ответа):**

- а) текущих доходов от объекта;
- б) дохода от перепродажи объекта;
- в) дохода от увеличения капитала при выполнении обязательств по ипотечному кредиту;
- г) дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени.

**5. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа (выберите один вариант ответа):**

- а) физический износ, функциональный износ, внешний износ;
- б) неустраняемый физический износ, устранимое устаревание; устранимое устаревание по местоположению;
- в) физический износ, моральный износ, устранимое устаревание;
- г) ликвидационный, страховой.

Ключи

1.	в
2.	а
3.	в
4.	г
5.	в

**6. Расположите в правильной последовательности процессы оценки недвижимости:**

- а) Составление плана и договора на проведение оценки
- б) Составление отчета об оценке
- в) Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов
- г) Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
- д) Согласование полученных результатов
- е) Сбор и анализ информации
- ж) Определение задачи оценки

Ключи

	жаегвдб
--	---------

**Второй этап (продвинутый уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «уметь»:** анализировать и использовать нормативные и правовые акты, применять нормы, регулирующие конституционно-правовые отношения в сфере экономики; анализировать нормативно-правовые акты, содержащие нормы гражданского права и иные нормы, регулирующие гражданские

**правоотношения; выявлять условия, обеспечивающие свободу экономического пространства, бесперебойное функционирование рыночных отношений и недопущение противоправного поведения.**

**Задания открытого типа (вопросы для опроса):**

1. Стоимость, базирующаяся на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения, называется...
2. Перечислите функции недвижимости как экономического блага:
3. Какую площадь можно использовать для назначения арендной платы?
4. Перечислите основные ценообразующие факторы, которые оказывают влияние на размер рыночной арендной платы.
5. Дайте определение понятию «эффективный валовой доход».

**Ключи**

1.	страховая
2.	функции предмета потребления; функции реального актива; функции товара; функции финансового актива
3.	сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений принято называть арендной площадью
4.	полнота права собственности на недвижимость; условия финансирования; привлекательность местоположения объекта; физическое состояние объекта; набор предлагаемых арендатору удобств и услуг
5.	это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы.

**Третий этап (высокий уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «иметь навыки»: работы с информационными правовыми базами, содержащими юридически значимую информацию в сфере гражданского права и иными ресурсами с учетом требований безопасности; решения профессиональных задач в сфере гражданского права с использованием юридически значимой информации.**

**Практические задания:**

1. Определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости, если известно, что стоимость земельного участка составляет 50000 дол. ЧОД от единого объекта недвижимости 60000 дол. в год. Ставка дохода на инвестиции определена в 18 %. Срок экономической жизни здания составляет 40 лет. Норма возмещения капитала в здание рассчитывается:

- а) по методу Ринга;
- б) по методу Инвуда.

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

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

4. Требуется оценить чистый операционный доход собственника при наличии следующих исходных данных: общая площадь здания 552 м<sup>2</sup>; площадь, занятая

собственником, 50 м<sup>2</sup>; арендная площадь 427 м<sup>2</sup>; из этой площади 277 м<sup>2</sup> сданы в аренду на 10 лет по ставке 195 д.е. за 1 м<sup>2</sup>; рыночная арендная ставка 215 д.е. за 1 м<sup>2</sup>; платежи по договору страхования 1850 д.е.; доля в ДВД расходов на управление 5%; коммунальные платежи 8400 д.е.; расходы на уборку помещений 4200 д.е.; затраты на техническое обслуживание 2300 д.е.; стоимость очередного ремонта оборудования, который состоится через 5 лет, 9000 д.е.; депозитная ставка надежного банка 12%; норма потерь от недозагрузки 21%; норма потерь от неплатежей 7%; налоговые платежи 2800 д.е.1 Объект приобретен с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму 190 000 д.е. под 12% годовых на 10 лет. Затраты на расторжение договора аренды 34 000 д.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%

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

Ключи:

1.	<p><b>Решение:</b>  а) ЧОДзем = <math>50000 \times 0,18 = 9\ 000</math> (дол.)  ЧОДзд = <math>60000 - 9000 = 51\ 000</math> (дол.)  Кзд.= <math>18\% + (100\% : 40) = 18\% + 2,5\% = 20,5\%</math>  Стоимость здания = <math>51000 : 0,205 = 248\ 780,49</math> (дол.)  <b>Ответ:</b> стоимость единого объекта = <math>50\ 000 + 248\ 780,49 = 298\ 780,49</math> (дол.)  б) Кзд. = <math>0,18 + 0,18/(1+0,18)^{40} - 1 = 0,18+0,00024 = 0,18024</math>  Стоимость здания: <math>51000 : 0,18024 = 282\ 956,06</math> (дол.)  <b>Ответ:</b> стоимость единого объекта = <math>50\ 000 + 282\ 956,06 = 332\ 956,06</math> (дол.)</p>
2.	<p><b>Решение:</b>  Стоимость замещения = <math>2800 \times 800 = 2\ 240\ 000</math>  <b>Ответ:</b> стоимость здания = <math>2240000 \times (1-0,2) \times (1-0,15) \times (1-0,1) = 1\ 370\ 880</math></p>
3.	<p><b>Решение:</b>  <math>V = \text{ЧОД}/R</math>,  где V- стоимость объекта,  ЧОД- чистый операционный доход,  R – ставка капитализации  ЧОД=1 500 000 рублей в год  Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат по формуле:  <math>R = r_e + \text{dep} * r_1</math>,  где <math>r_e</math> - ставка доходности на собственный капитал,  dep – норма снижения стоимости недвижимости через n лет,  <math>r_1</math>- норма возврата капитала  Из условия задачи <math>\text{dep}=20\%</math>,  Определим норму возврата капитала <math>r_1</math> по методу Ринга: <math>r_1=1/20</math> лет = 0,05  Определим ставку доходности капитала <math>r_e</math>  <math>r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3</math>,  где <math>r_f</math> – безрисковая ставка дохода,  <math>p_1</math> – премия за риск вложения в недвижимость,  <math>p_2</math> – премия за низкую ликвидность,  <math>p_3</math> – премия за инвестиционный менеджмент  <math>r_e = 7\% + 2,5\% + 1,2\% + 1\% = 11,7\%</math>  <math>R = 0,117 + 0,2 * 0,05 = 0,127</math></p>

	<b>Ответ:</b> $V=1\ 500\ 000 / 0,127=11\ 811\ 024$ рублей
4.	<p><b>Решение:</b></p> <p>1. Оценка ПВД.</p> <p>В соответствии с условием задачи существует два источника потенциального дохода: рыночные платежи и контрактные. Контрактная арендная ставка, равная 195 д.е. за 1 м<sup>2</sup>, на 20 д.е. меньше рыночной арендной ставки. Для того чтобы сделать вывод о целесообразности учета существующего договора аренды, необходимо сопоставить выгоды от расторжения договора с затратами на его расторжение. Выгоды <math>\Delta V_p</math> от расторжения договора определим как текущую стоимость разности платежей по рыночной и контрактной арендным ставкам в течение срока аренды:</p> $\Delta V_p = a(10\text{лет}, 15\%) \times 20 \times 277 \times (1 - 0,07) = 25\ 857 \text{ д.е.}$ <p>Так как выгоды от расторжения меньше затрат на расторжение (34 000 д.е.), существующий договор аренды необходимо учесть при оценке ПВД.</p> <p><b>Ответ:</b> ПВД1 (контрактный) = <math>277 \times 195 = 54\ 015</math> д.е.  ПВД2 (рыночный) = <math>(427 - 277) \times 215 = 32\ 250</math> д.е.</p>
5.	<p><b>Решение:</b></p> <p>Полная стоимость затрат на восстановление составит:  350 дол./кв. м x 2000 кв. м = 700000 дол.</p> <p>Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:</p> $\text{ОВС} = 700000 \times [(60 - 12) / 60] = 560000 \text{ дол.}$ <p><b>Ответ:</b> ОВС здания составляет 560000 дол.</p>

**ОПК-5.2.** Следует в своей профессиональной деятельности нормам профессиональной этики, нормам права, нормативным правовым актам в сфере экономики, исключаящим противоправное поведение.

**Первый этап (пороговой уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «знать»: технологии оценки недвижимости.**

#### Тестовые задания закрытого типа

**1. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости (выберите один вариант ответа):**

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная.

**2. Одним из видов стоимости в обмене является ... стоимость (выберите один вариант ответа):**

- а) первоначальная;
- б) восстановленная;
- в) ликвидационная;
- г) утилизационная.

**3. Документ, регулирующий понятие недвижимости (выберите один вариант ответа):**

- а) Гражданский кодекс;
- б) Налоговый кодекс;
- в) Гражданско-процессуальный кодекс;
- г) Закон об оценочной деятельности в РФ.

4. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации (выберите один вариант ответа):

- а) для объектов социального значения;
- б) для объектов на стадии строительства;
- в) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- г) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде.

5. К формам проявления стоимости в обмене относятся (выберите один вариант ответа):

- а) рыночная, арендная, инвестиционная;
- б) залоговая, инвестиционная, рыночная;
- в) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
- г) ликвидационная, рыночная, балансовая;
- д) рыночная, ликвидационная, утилизационная.

Ключи

1.	а
2.	в
3.	а
4.	в
5.	д

6. Установите соответствие между методами доходного подхода и его характеристиками:

Метод доходного подхода	Характеристика
1. Метод капитализации доходов используется, при условии	а) потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами
2. Метод дисконтирования денежных потоков используется, при условии	б) будущие денежные потоки существенно отличаются от текущих
3. Методика ликвидационной стоимости используется, при условии	в) при ликвидации предприятия
	г) потоки доходов стабильны длительный период времени.
	д) потоки доходов и расходов носят сезонный характер
	е) стабильны доходы

Запишите в таблицу выбранные буквы под соответствующими цифрами

1	2	3	
а) е) г)	б) д)	в)	

Второй этап (продвинутый уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «уметь»: провести оценку недвижимости при помощи основных методов оценки.

**Задания открытого типа (вопросы для опроса):**

1. Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:
2. Метод определения восстановительной стоимости, основанный на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом, называется:

3. Требования к объекту недвижимости, необходимые в оценке сравнительным подходом:
4. Как рассчитать рыночный коэффициент недозагрузки и коэффициент неплатежей?
5. Если резерв на замещение не учесть в операционных расходах, как изменится поток доходов?

#### Ключи

1.	метод капитализации потерь в арендной плате; метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов
2.	метод количественного обследования
3.	объект не должен быть уникальным; информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок; недвижимость должна быть сопоставимой
4.	определяется как средневзвешенная величина из коэффициентов недозагрузки по всем объектам аналогам, вес должен учитывать отличие объекта аналога от объекта оценки и назначается экспертно.
5.	чистый операционный доход в годы, когда не надо проводить ремонт, будет завышен, а в периоды проведения ремонта может оказаться отрицательным

**Третий этап (высокий уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «иметь навыки»: использования современных методов сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости.**

#### Практические задания:

1. Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

2. Рассчитайте ставку капитализации для земли, если рыночная стоимость ЕОН составляет 2 000 000р., затраты на замещение улучшений с учётом износа и устареваний составляют 1 500 000 р. Арендный доход, приносимый ЕОН составляет 200 000р. в год, а ставка капитализации для улучшений составляет 12%.

3. Оценивается земельный участок с учетом обязательства продавца построить и передать покупателю готовое к эксплуатации складское здание общей площадью 5 000 кв.м. Затраты на девелопмент – 220. млн. руб. Цена здания с участком - 60 тыс. руб./кв.м. общей площади здание оплачивается в момент передачи готово здания. Определить вклад в рыночную стоимость участка данного обязательства, если известно, что в случае если бы здание было построено и предполагалось для сдачи в аренду, то затраты на девелопмент составили бы 200 млн. руб., на момент ввода в эксплуатацию рыночная ставка аренды для него составила бы 6 тыс. руб. за кв.м./год общей площади (все операционные расходы компенсируются арендатором дополнительно собственник расходов не несет) и склад выйдет на стабилизированную загрузку в размере 95%. Рыночная ставка капитализации составляет 11%. Период строительства в обоих случаях - 1,5 года, затраты несутся равномерно. Ставка дисконтирования инвестиционного периода - 20% годовых. Длительность одного периода модели – полгода, количество - 3. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до сотен тысяч рублей.

4. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем ожидается увеличение стоимости объекта, прирост цены по истечении 20 лет составит 40%. Безрисковая ставка составляет

7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Инвуда.

5. Определить стоимость нового строительства жилого здания, если площадь оцениваемого здания равна 12 000 м<sup>2</sup>, стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> аналога в ценах на дату оценки составляет 50 тыс. руб. К тому же в объекте оценки, в отличие от аналога, в несколько квартир добавлены душевые кабинки на сумму 900 тыс. руб.

Ключи:

1.	<p><b>Решение:</b>          Рассчитать норму возврата капитала:  <math>n: 1/25 = 0,04</math> или 4%          Рассчитать ставку капитализации для улучшений:          Рул: <math>Y + n = 18\% + 4\% = 22\%</math>.          Рассчитать ЧОД ул:          ЧОД ул: <math>3\ 000\ 000 \times 22\% = 660\ 000</math>          Рассчитать ЧОД зу:          ЧОД зу: ЧОД еон - ЧОДул = <math>700\ 000 - 660\ 000 = 40\ 000</math>          Рассчитать РС зу:  <b>Ответ:</b> РС зу/ Rзу = <math>40\ 000 / 18\% = 222\ 222</math></p>
2.	<p><b>Решение:</b>          Рассчитать ЧОД ул:          ЧОДул: <math>1\ 500\ 000 \text{ руб.} \times 12\% = 180\ 000 \text{ руб.}</math>          Рассчитать ЧОД зу:          ЧОДзу: <math>200\ 000 - 180\ 000 = 20\ 000 \text{ руб.}</math>          Рассчитать рыночную стоимость земельного участка (Метод остатка):          РС зу: <math>2\ 000\ 000 - 1\ 500\ 000 = 500\ 000 \text{ руб.}</math>          Рассчитать ставку капитализации для ЗУ:  <b>Ответ:</b> Rзу: <math>20\ 000 / 500\ 000 = 0,04</math> или 4%</p>
3.	<p><b>Решение:</b>          1. Определим затраты в каждый из трех периодов для двух условий:          1) <math>220\ 000\ 000 \text{ руб.} / 3 = 73\ 333\ 333 \text{ руб.}</math>          2) <math>200\ 000\ 000 \text{ руб.} / 3 = 66\ 666\ 667 \text{ руб.}</math>          2. Определим рыночную стоимость в конце инвестиционного периода:          1) РС: <math>5\ 000 \text{ кв.м.} \times 60\ 000 \text{ руб.} = 300\ 000\ 000 \text{ руб.}</math>          2) ПВД: <math>5\ 000 \text{ кв.м.} \times 6\ 000 \text{ руб./кв.м./год} = 30\ 000\ 000 \text{ руб.}</math>          ДВД: <math>30\ 000\ 000 \text{ руб.} \times 95\% = 28\ 500\ 000 \text{ руб.}</math> (ЧОД)  <b>Ответ:</b> РС: <math>28\ 500\ 000 / 11\% = 259\ 090\ 909 \text{ руб.}</math></p>
4.	<p><b>Решение:</b>  <math>V = \text{ЧОД} / R</math>,          где V- стоимость объекта,          ЧОД- чистый операционный доход,          R – ставка капитализации          ЧОД=700 000 рублей в год          Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат по формуле:  <math>R = r_e - \text{arr} * r_1</math>,          где <math>r_e</math> - ставка доходности на собственный капитал,          arr – норма увеличения стоимости недвижимости через n лет, <math>r_1</math> - норма возврата капитала          Из условия задачи arr=40% или 0,4          Определим норму возврата капитала <math>r_1</math> по методу Инвуда: <math>r_1 = r_e / ((1 + r_e)^n - 1)</math></p>

	<p>Определим ставку доходности капитала <math>r_e</math></p> $r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$ <p>где <math>r_f</math> – безрисковая ставка дохода,  <math>p_1</math> – премия за риск вложения в недвижимость,  <math>p_2</math> – премия за низкую ликвидность,  <math>p_3</math> – премия за инвестиционный менеджмент</p> $r_e = 7\% + 2,5\% + 2,5\% + 2,5\% = 14,5\%$ $r_1 = 0,145 / (1 + 0,145)^{20} - 1 = 0,010357$ $R = 0,145 - 0,4 * 0,010357 = 0,140857$ <p><b>Ответ:</b> <math>V = 700\,000 / 0,140857 = 4\,969\,579,08</math> руб.</p>
5.	<p><b>Решение:</b>  (12 000 x 50 + 900 тыс. руб.).</p> <p><b>Ответ:</b> стоимость нового строительства объекта оценки составит 600,9 млн руб.</p>

### Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Промежуточная аттестация проводится в форме устного опроса на зачете.

#### Вопросы к зачету

1. Виды стоимости недвижимости, их характеристика, основные способы определения
2. Государственная регистрация недвижимости. Роль собственности в формировании рынка недвижимости.
3. Затратный метод: оценка при помощи смет, поэлементная оценка, оценка при помощи определения восстановительной стоимости, индексная оценка
4. Затратный метод: сущность, логика и последовательность оценки
5. Износ объекта недвижимости: виды износа, методические подходы к оценке износа
6. Ипотека и ипотечные сделки
7. Кадастровая оценка и ее особенности для отдельных видов недвижимости
8. Метод капитализации доходов: оценка объектов, имеющих конечный срок эксплуатации и «бессрочных» объектов
9. Метод капитализации доходов: сущность, логика и последовательность оценки
10. Метод сравнения продаж: сущность, логика и последовательность оценки
11. Метод сравнения продаж: факторный анализ и цена фактора, попарный анализ
12. Налогообложение недвижимости
13. Операции на рынке недвижимости: передача всего комплекса прав собственности
14. Операции на рынке недвижимости: передача прав пользования
15. Операции на рынке недвижимости: передача прав распоряжения
16. Операции с землей: экономическая основа, виды и содержание сделок
17. Операции со зданиями и сооружениями: экономическая основа, виды и содержание сделок
18. Основные этапы оценки недвижимости
19. Оформление итогов оценочных работ
20. Понятие недвижимости. Субъекты и объекты недвижимости, их классификация
21. Понятие рынка недвижимости. Основные структурные элементы рынка недвижимости
22. Принципы оценки недвижимости

23. Проблема согласования результатов оценки, выполненной различными методами
24. Расчет процента капитализации для различных объектов недвижимости
25. Регистрация объектов недвижимости
26. Сделки по аренде недвижимости: сущность и особенности
27. Сделки по залогу недвижимости: залог, заклад и их разновидности
28. Собственность на объекты недвижимости: сущность, виды, элементы права собственности (правомочия)
29. Страхование недвижимости
30. Территориальная модель рынка недвижимости. Особенности рынка отдельных групп объектов недвижимости
31. Технология оценки недвижимости: этапы и содержание работ
32. Факторы формирования спроса и предложения на рынке недвижимости
33. Факторы ценообразования на рынке жилого фонда
34. Функции государства и регулирование рынка недвижимости
35. Экономическая рента как основа формирования рынка недвижимости

### **Тестовые задания к зачету**

1. Укажите, что относится к объектам недвижимости:
  - а) самолет;
  - б) автомобиль;
  - в) аэропорт;
  - г) квартира.
2. Укажите, что относится к объектам недвижимости:
  - а) земельные участки;
  - б) обособленные водные объекты;
  - в) многолетние насаждения;
  - г) корабли.
3. Какой из методов оценки учитывает арендную плату от эксплуатации недвижимости?
  - а) метод сравнительных продаж;
  - б) затратный метод;
  - в) метод капитализации дохода.
4. Что из перечисленного не относится к недвижимости:
  - а) болота;
  - б) станки;
  - в) здания;
  - г) линии электропередач;
  - д) водопровод.
5. Что из перечисленного не относится к недвижимости:
  - а) леса;
  - б) обособленные водные объекты;
  - в) ювелирные изделия;
  - г) золотые прииски;
  - д) металлургический завод.
6. Что понимается под ипотекой?
  - а) залог недвижимости;
  - б) кредит под залог недвижимости;
  - в) кредит под залог движимого имущества.
  - г) деятельность, которой занимается риэлтор;
7. Сервитут это:

- а) ограниченное право пользования чужим участком земли;
  - б) ограниченное право пользования своим участком земли.
8. Какие виды сделок относятся к сделкам с недвижимостью?

- а) клиринг;
- б) толлинг;
- в) фьючерсная сделка;
- г) пожизненная рента;
- д) форвардная сделка;

9. Какие виды сделок относятся к сделкам с недвижимостью?

- а) клиринг;
- б) франчайзинг;
- в) форвардная сделка;
- г) фьючерсная сделка;
- д) национализация.

10. Сделка по передаче управления объектом недвижимости предполагает передачу

прав:

- а) владения;
- б) распоряжения;
- в) пользования;
- г) распоряжения и пользования;
- д) владения и пользования;

11. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

12. Что является одной из главных функций рынка недвижимости:

- а) управление недвижимым имуществом;
- б) совершение сделок купли-продажи;
- в) объективная информация об объектах недвижимости;
- г) регистрация совершаемых сторонами сделок с недвижимостью;
- д) установление равновесных цен.

13. Какой вариант коммерческого использования земли является наиболее распространенным:

- а) мена;
- б) залог;
- в) продажа;
- г) дарение;
- д) аренда.

14. Как называется лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, включая совершение сделок с недвижимым имуществом:

- а) дилер;
- б) маклер;
- в) брокер;
- г) риэлтор;
- д) оценщик.

15. Какой термин отражает возможность быстро и без потерь превратить товар в денежные средства:

- а) ликвидность;
- б) доходность;
- в) надежность;
- г) материалоемкость;
- д) полезность.

16. Каким термином обозначают пересчет потока будущих доходов от недвижимости в сумму текущей стоимости:

- а) пригодность;
- б) капитализация;
- в) доходность;
- г) рентабельность.

17. Какой метод является наиболее распространенным способом оценки земли:

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) рыночных продаж;
- г) оценочный;
- д) балансовый.

18. Какой метод оценки основан на предположении, что стоимость строительства объекта с учетом износа служит ориентиром для определения его рыночной стоимости:

- а) затратный;
- б) поэлементный;
- в) индексный;
- г) сравнительной единицы измерения.

19. Какой метод оценки объекта недвижимости заключается в определении стоимости оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий темп инфляции:

- а) затратный;
- б) поэлементный;
- в) индексный;
- г) сравнительный.

20. Какой метод применяется при оценке недвижимости, в соответствии с которым цена объекта складывается из оценки отдельных факторов его характеристики?

- а) затратный;
- б) поэлементный;
- в) индексный;
- г) сравнительный;
- д) доходный.

21. Как называется метод оценки недвижимости, в соответствии с которым ее цена определяется путем капитализации дохода?

- а) затратный;
- б) поэлементный;
- в) индексный;
- г) сравнительный;
- д) доходный.

22. Верно ли утверждение, что оцениваемая стоимость недвижимости равна доходу, который можно было бы получить за время ее полезной эксплуатации, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам доступный инвестору бизнес?

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью.

23. В каком случае приобретение недвижимости может быть признано эффективным для инвестора?

- а) если цена на рынке падает;
- б) если цена на рынке меньше текущей стоимости доходов от объекта;
- в) если объект новый;
- г) если для объекта установлен сервитут.

24. Что из перечисленного ниже используется в качестве безрисковой ставки дохода?
- а) текущая ставка дохода по страхуемым крупными независимыми компаниями государственным депозитам;
  - б) текущая доходность государственных облигаций;
  - в) рыночная кредитная ставка процента в расчете на срок полезной жизни бизнеса;
  - г) норма дохода, принятая в среднем в мировой экономике;
  - д) иное.
25. Что из перечисленного используется в качестве безрисковой ставки дохода?
- а) ипотечный процент;
  - б) процент по обязательствам банков высшей категории надежности;
  - в) процент по вкладу в банки высшей категории надежности;
  - г) процент по кредиту;
  - д) процент рентабельности.
26. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнительных продаж?
- а) больница;
  - б) школа;
  - в) кладбище;
  - г) офисное помещение.
27. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнительных продаж?
- а) музей;
  - б) памятник старины;
  - в) квартира;
  - г) электростанция.
28. Укажите, какие показатели из перечисленных ниже выражений могут быть использованы при оценке недвижимости методом сравнения продаж:
- а) степень износа;
  - б) размер клиринга;
  - в) уровень себестоимости;
  - г) величина дивидендов.
29. Укажите, какие показатели из перечисленных ниже выражений могут быть использованы в качестве факторов дифференциации цены объекта при использовании метода сравнения продаж:
- а) размер основных средств;
  - б) местоположение;
  - в) франчайзинг;
  - г) норма дисконта.
30. Для каких объектов целесообразно использовать затратный метод оценки?
- а) склад;
  - б) памятник старины;
  - в) квартира;
  - г) электростанция;
  - д) пруд;
31. Для оценки каких объектов недвижимости целесообразно использовать метод капитализации?
- а) склад;
  - б) памятник старины;
  - в) квартира;
  - г) электростанция;
  - д) школа.
32. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнения продаж?
- а) склад;

- б) памятник старины;
- в) квартира;
- г) пруд;
- д) школа.

34. Укажите правильное понятие собственности на недвижимость.

- а) отношения по поводу ограничения доступа к благу;
- б) исключительное право владения, распоряжения и пользования объектом недвижимости;
- в) отношения по поводу пользования благом;
- г) отношения по поводу распоряжения благом;
- д) отношения по поводу права отчуждения блага.

#### **4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

##### **Текущий контроль**

Тестирование для проведения текущего контроля проводится с помощью Системы дистанционного обучения или компьютерной программы moodle. На тестирование отводится 10 минут. Каждый вариант тестовых заданий включает 10 вопросов. Количество возможных вариантов ответов – 4 или 5. Студенту необходимо выбрать один правильный ответ. За каждый правильный ответ на вопрос присваивается 10 баллов. Шкала перевода: 9-10 правильных ответов – оценка «отлично» (5), 7-8 правильных ответов – оценка «хорошо» (4), 6 правильных ответов – оценка «удовлетворительно» (3), 1-5 правильных ответов – оценка «не удовлетворительно» (2).

Опрос как средство текущего контроля проводится в форме устных ответов на вопросы. Студент отвечает на поставленный вопрос сразу, время на подготовку к ответу не предоставляется.

Практические задания как средство текущего контроля проводятся в письменной форме. Студенту выдается задание и предоставляется 10 минут для подготовки к ответу.

##### **Промежуточная аттестация**

Зачет проводится путем подведения итогов по результатам текущего контроля. Если студент не справился с частью заданий текущего контроля, ему предоставляется возможность сдать зачет на итоговом контрольном мероприятии в форме ответов на вопросы к зачету или тестовых заданий к зачету. Форму зачета (опрос или тестирование) выбирает преподаватель.

Если зачет проводится в форме ответов на вопросы, студенту предлагается один или несколько вопросов из перечня вопросов к зачету. Время подготовки к ответу не предоставляется.

Если зачет проводится в форме тестовых заданий к зачету. Тестирование для проведения текущего контроля проводится с помощью Системы дистанционного обучения или письменно. На тестирование отводится 10 минут. Каждый вариант тестовых заданий включает 20 вопросов. Количество возможных вариантов ответов – 4 или 5. Студенту необходимо выбрать один правильный ответ. Шкала оценивания: 12-20 правильных ответов – «зачтено», менее 12 правильных ответов – «не зачтено».