

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ЧОУ ВО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНКА»

Кафедра экономики кадастра

СОГЛАСОВАНО

Начальник Учебно-методического  
управления

«07» сентября 2016 г.

А.А.Бодров

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной  
работе

«07» сентября 2016 г.

С.Н. Перов



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

(наименование дисциплины (модуля))

Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Профиль подготовки Городской кадастр

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

Форма обучения заочная

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании Учебно-методической  
комиссии « 06 » сентября 2016 г.

Руководитель образовательной программы Е.А. Кукольников Е.А. Кукольников

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры экономики и  
кадастра « 05 » сентября 2016 года (протокол № 3)

Заведующий кафедрой В.М. Рамзаев В.М. Рамзаев

г. Самара – 2016 г.

## **1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

Целью данной дисциплины является изучение комплекса ценообразующих факторов рынка недвижимости, их причин и степени влияния на формирование цены объектов недвижимости, а так же ознакомление с методологией основных практических подходов и стандартов к оценке объектов недвижимости и овладение основными методиками анализа рынка недвижимости и определения цены объектов недвижимости, в т.ч. освоение студентами теоретических, практических знаний и навыков в сфере оценки объектов недвижимости, для принятия эффективных решений в сфере управления недвижимостью.

## **2. МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО**

Данная учебная дисциплина входит в состав вариативной части дисциплин учебного плана направления подготовки. Для усвоения дисциплины необходимы знания, полученные в результате освоения курсов «Типология объектов недвижимости», «Основы кадастра недвижимости», «Экономика недвижимости».

Знания и умения, усвоенные студентами в процессе изучения дисциплины, необходимы в качестве основы для освоения иных дисциплин, например, таких как «Инвентаризация городской недвижимости», «Инженерно-экономические основы градостроительства».

## **3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ / ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБРАЗОВАНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ ПО ЗАВЕРШЕНИИ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» способствует формированию следующих компетенций, предусмотренных ФГОС-3+ по данному направлению подготовки ВО:

а) общекультурных:

способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3);

б) общепрофессиональных:

способностью использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрам (ОПК-3);

в) профессиональных:

способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости (ПК-7).

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

Знать:

ценообразующие факторы рынка недвижимости;

принципы, процедуру и методологию оценки недвижимости;

подходы к оценке стоимости недвижимости;

методы индивидуальной оценки недвижимости, в том числе земель городских и сельских поселений.

Уметь:

собирать и анализировать исходные данные для оценки;

выполнять согласование полученных разными методами результатов;

оценивать объекты недвижимости в соответствии с действующими стандартами оценки;

составлять отчёты по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Владеть:

методами индивидуальной оценки недвижимости в объёме, позволяющем определить рыночную цену любого объекта недвижимости обращающегося на рынке;  
навыками практического применения принципов и процедуры оценки недвижимости.

#### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Общая трудоемкость дисциплины 5 зачетных единиц, 180 часов:

для заочной формы обучения 5 лет: 8 – лекции, 12 – практические занятия, 151 – самостоятельная работа, 9 – экзамен.

##### 4.1 Структура учебной дисциплины (модуля)

Общая трудоемкость дисциплины и виды учебной работы	Форма обучения	Всего часов/ЗЕТ	Семестры			
			заочная 5л. – 5 курс			
			Количество часов в семестр			
Общая трудоемкость дисциплины	заочная 5 л.	180/5	180			
Аудиторные занятия	заочная 5 л.	20	20			
Лекции	заочная 5 л.	8	8			
Практические занятия	заочная 5 л.	12	12			
Внеаудиторная работа	заочная 5 л.	151	151			
Вид итогового контроля – экзамен	заочная 5 л.	9	9			

## 4.2 Содержание учебной дисциплины (по разделам)

[illegible]

### 4.3. Содержание разделов учебной дисциплины (модуля)

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	<b>Тема 1. Недвижимость как экономическая категория.</b>	Место недвижимости в рыночной системе. Понятие недвижимого имущества. Недвижимость как комплекс отношений. Свойства и отличительные признаки недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Специфические свойства земли как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Земельный участок как основа недвижимости.
2	<b>Тема 2. Рынок недвижимости.</b>	Элементы рынка недвижимости. Операции, осуществляемые на рынке недвижимости. Особенности рынка недвижимости по сравнению с рынками стандартизированных товаров. Цикличность развития рынка недвижимости. Особенности современного российского рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Классификация рынков недвижимости. Основные факторы, влияющие на состояние рынка недвижимости: экономические, социальные и демографические, административные, политические, исторические, культурные, экологические. Субъекты рынка недвижимости: продавец, покупатель-инвестор, профессиональные участники, государственные органы, застройщики. Сделки с недвижимостью.
3	<b>Тема 3. Оценка недвижимости как вид профессиональной деятельности.</b>	Исторические особенности развития оценки недвижимости в России. Система регулирования оценки недвижимости. Стандарты независимой оценки недвижимости. Законодательная база оценки недвижимости в Российской Федерации. Ответственность оценщика, права и обязанности оценщика.
4	<b>Тема 4. Предмет и объекты оценки недвижимости.</b>	Понятие объекта недвижимости. Основные характеристики приносящей доход недвижимости. Определение категорий стоимости, цены и затрат применительно к объекту недвижимости. Виды стоимостей и факторы, влияющие на величину справедливой рыночной стоимости. Предмет оценки недвижимости, как вида профессиональной деятельности. Случаи обязательной оценки недвижимости
5	<b>Тема 5. Принципы и процесс оценки недвижимости.</b>	Принципы, основанные на представлениях пользователя (полезность, ожидание и замещение).

		<p>Принципы, связанные с землей и сооружениями на ней (вклад, остаточная продуктивность, возрастающая и уменьшающаяся отдача, сбалансированность, экономический размер и экономическое разделение). Принципы, связанные с рыночной средой (предложение и спрос, конкуренция, прогрессия и регрессия, зависимость, соответствие и изменение). Синтетический принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (земли, зданий и сооружений). Сравнение оценки недвижимости с оценкой бизнеса, машин и оборудования, а также оценкой интеллектуальной собственности.</p> <p>Законодательные требования к процессу независимой оценки. Национальные и международные стандарты оценки недвижимости. Кодекс профессиональной этики оценщика недвижимости. Этапы и процедуры оценки недвижимости. Выбор преимущественного метода оценки. Источники информации. Согласование результатов оценки. Виды оценочных отчетов.</p>
6	<b>Тема 6. Оценка недвижимости сравнительным подходом.</b>	<p>Назначение и сущность сравнительного подхода. Этапы применения сравнительного подхода. Методы расчета стоимости недвижимости на основе сравнительного подхода. Расчет через сравнительную единицу. Расчет через корректировки цен продажи сопоставимых аналогов. Расчеты на основе соотношений дохода и цены продажи аналогов (с использованием валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации). Единицы сравнения.</p>
7	<b>Тема 7. Оценка недвижимости затратным подходом.</b>	<p>Назначение и сущность затратного (имущественного) подхода. Этапы применения затратного подхода. Методы расчета: а) полной стоимости воспроизводства (замещения) зданий и сооружений, б) полного накопленного износа по зданиям и сооружениям, в) стоимости земельных участков.</p>
8	<b>Тема 8. Оценка недвижимости доходным подходом.</b>	<p>Назначение и сущность доходного подхода. Этапы применения доходного подхода. Оценка величины и структуры будущих доходных потоков.</p> <p>Методы капитализации дохода: а) методы прямой капитализации (кумулятивного построения, рыночной выжимки, инвестиционной группы, коэффициента покрытия долга, техника остатка); б) методы капитализации по норме отдачи; в) метод дисконтированных денежных потоков.</p>
9	<b>Тема 9. Оценка стоимости земли.</b>	<p>Цель и предмет оценки. Земельный рынок. Нормативная цена земли. Определение рыночной стоимости участка земли.</p>

## 5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В преподавании дисциплины используются следующие формы учебной работы:

- лекции - традиционные лекции, сопровождающиеся демонстрацией компьютерных презентаций и видеоматериалов, лекции в активной и интерактивной формах;
- практические занятия - обсуждение лекционного материала, заслушивание и обсуждение рефератов, решение задач, решение кейсов, консультирование преподавателем по теоретическим и практическим аспектам дисциплины, вопросам подготовки рефератов, практические занятия в активной и интерактивной формах;
- внеаудиторная работа обучающихся - усвоение лекционного материала, изучение и усвоение материалов основной и дополнительной литературы по дисциплине, подготовка к практическим занятиям, подготовка рефератов, подготовка к текущему и промежуточному контролю знаний;
- текущий контроль успеваемости – проверочные, контрольные работы, устные опросы, проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу;
- промежуточный контроль успеваемости – устный экзамен.

### 5.1 Активные и интерактивные формы проведения учебных занятий

Тема дисциплины	Вид учебных занятий	Кол-во уч. часов в активной и/или интерактивной форме	Активная и/или интерактивная форма
Тема 5. Принципы и процесс оценки недвижимости	Практическое занятие	4	Деловая игра
Тема 6. Оценка недвижимости сравнительным подходом	Практическое занятие	2	Мастер-класс
Итого		6	

### Задания для проведения занятий в активной и/или интерактивной форме

#### Деловая игра «Информация для оценки стоимости недвижимости»

Деловая игра предназначена для закрепления полученных студентами на лекции теоретических знаний и умений по теме «Оценка объектов недвижимости».

Результатом проведения деловой игры является выработка у студентов компетенции «Способен анализировать и интерпретировать информацию, содержащую описание объекта недвижимости для оценки его стоимости».

В качестве учебных материалов для самостоятельного анализа студентам передается следующий информационный блок для предварительной оценки объекта недвижимости (на примере конкретного предприятия или организации по выбору преподавателя):

1. Общая характеристика предприятия.
2. Правовые характеристики объекта недвижимости (виды прав и обременений, субъекты прав, срочность прав, реквизиты правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)
3. Физические характеристики объекта недвижимости (идентификация объекта, общее описание местоположения, описание земельного участка, описание предполагаемых улучшений).
4. Специальная информация (оплата коммунальных услуг, налог на имущество, расходы на содержание территории объекта и пр.).

Компетенция формируется в ходе проведения деловой игры. Студенты получают задание идентифицировать факторы местоположения объекта недвижимости для последующего использования при оценке его стоимости. При этом формируется

несколько команд студентов по 3 – 7 человек в команде, в каждой из которых один студент исполняет роль руководителя аналитического отдела саморегулируемой организации оценщиков (СРОО), остальные члены команды – роли экспертов-оценщиков. Этапы деловой игры:

1. Кейс-анализ информационного блока в командах.
2. Предварительное решение задания на игру в командах. 3
- . Доклады руководителей команд и оппонирование.
4. Принятие окончательного решения по идентификации факторов местоположения объекта недвижимости.
5. Подведение итогов деловой игры преподавателем

#### **Мастер-класс эксперта «Практика оценки недвижимости в сложных ситуациях»**

Как и в любой профессиональной деятельности, при проведении оценки возможны ряд проблем, которые могут усложнить ее проведение, или поставить под сомнение результат. И основная проблема – это профессионализм самого оценщика. Ведь для получения достоверных данных, эксперт должен не только знать все методики, правила и порядок, но и разбираться в экономических процессах как в стране, так и в мире в целом, уметь прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости исходя из этих процессов.

На мастер-классе рассматриваются следующие вопросы:

1. Проблемные вопросы в оценке недвижимости
2. Построение отчета по оценке недвижимости
3. Оценка земельных участков. На базе отчетов по оценке ЗУ в провинциальных городках России (Рыночная стоимость прав собственности, рыночно обоснованная арендная ставка)
4. Затратный подход. Алгоритмы расчета прибыли предпринимателя и внешнего износа. Влияние сервитутов и арендных договоров на стоимость. На базе отчетов по объектам в Самаре и СО. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для отдельных городов России.
5. Сравнительный подход. Особенности проведения сравнительных корректировок для различных видов недвижимости.
6. Доходный подход. Определение ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации. Выделение стоимости недвижимости из стоимости бизнеса при проведении оценки гостиниц, мелькомбинатов и т.п.

### **6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВНЕАУДИТОРНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

Оценочные средства для текущего контроля успеваемости включают в себя проверочные работы, тесты по темам дисциплины.

Оценочные средства для промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины включают вопросы к экзамену.

Разнообразные оценочные средства направлены на выявление качества усвоенных знаний, степени сформированности компетенций, предусмотренных федеральным государственным образовательным стандартом направления «Землеустройство и кадастры», учебным планом и рабочей программой дисциплины.

Учебно-методическое обеспечение внеаудиторной работы обучающихся включает темы рефератов и эссе для студентов очной формы обучения, задания для контрольной работы для студентов заочной формы обучения, рекомендованный перечень информационных источников, требования к выполнению рефератов и контрольных работ.



Указанные оценочные средства и учебно-методическое обеспечение внеаудиторной работы представлены в методических рекомендациях для обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», профилю «Городской кадастр» и методических рекомендациях по внеаудиторной работе обучающихся по направлению «Землеустройство и кадастры», профилю «Городской кадастр».

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Структура и содержание внеаудиторной работы
1	<b>Тема 1. Недвижимость как экономическая категория.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Износ и амортизация недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Земельный участок как основа недвижимости.
2	<b>Тема 2. Рынок недвижимости.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Субъекты рынка недвижимости: продавец, покупатель-инвестор, профессиональные участники, государственные органы, застройщики. Сделки с недвижимостью.
3	<b>Тема 3. Оценка недвижимости как вид профессиональной деятельности.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Законодательная база оценки недвижимости в Российской Федерации. Ответственность оценщика, права и обязанности оценщика.
4	<b>Тема 4. Предмет и объекты оценки недвижимости.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Предмет оценки недвижимости, как вида профессиональной деятельности. Случаи обязательной оценки недвижимости
5	<b>Тема 5. Принципы и процесс оценки недвижимости.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Законодательные требования к процессу независимой оценки. Национальные и международные стандарты оценки недвижимости. Кодекс профессиональной этики оценщика недвижимости. Этапы и процедуры оценки недвижимости. Выбор преимущественного метода оценки. Источники информации. Согласование результатов оценки. Виды оценочных отчетов.
6	<b>Тема 6. Оценка недвижимости сравнительным подходом.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Расчеты на основе соотношений дохода и цены продажи аналогов (с использованием валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации). Единицы сравнения.
7	<b>Тема 7. Оценка недвижимости затратным подходом.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Методы расчета: а) полной стоимости воспроизводства (замещения) зданий и сооружений, б) полного накопленного износа по зданиям и сооружениям, в) стоимости земельных участков.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Структура и содержание внеаудиторной работы
8	<b>Тема 8. Оценка недвижимости доходным подходом.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Методы капитализации дохода: а) методы прямой капитализации (кумулятивного построения, рыночной выжимки, инвестиционной группы, коэффициента покрытия долга, техника остатка); б) методы капитализации по норме отдачи; в) метод дисконтированных денежных потоков.
9	<b>Тема 9. Оценка стоимости земли.</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Определение рыночной стоимости участка земли.

## 7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### *а) основная литература*

1. **Грибовский, С.В.** Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / С.В. Грибовский. - М. : Маросейка, 2009. - 428 с. - ISBN 978-5-903271-09-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=100889>

2. **Груздев, В.М.** Типология объектов недвижимости : учебное пособие / В.М. Груздев ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». - Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. - 64 с. : схем., табл. - Библиогр. в кн. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427591>

3. **Коростелев, С.П.** Кадастровая оценка недвижимости / С.П. Коростелев. - М. : Маросейка, 2010. - 357 с. - ISBN 978-5-903271-53-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96128>

4. **Оценка собственности.** Оценка объектов недвижимости : учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ), Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет ; под ред. А.Н. Асаула. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2012. - 274 с. : ил., табл., схем. - ISBN 978-5-91460-028-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>

5. **Тепман, Л.Н.** Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман ; под ред. В.А. Швандера. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 463 с. - Библиогр.: с. 446-447. - ISBN 978-5-238-01152-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=436850>

### *б) дополнительная литература:*

1. **Касьяненко Т.Г.** Оценка недвижимости : учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. - 2-е изд., стер. - М. : КНОРУС, 2011. - 752 с.

2. **Коланьков С.В.** Оценка недвижимости. Документы и комментарии [Электронный ресурс]: монография/ Коланьков С.В.— Электрон.текстовые данные.— М.: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013.— 496 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/26825>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

3. . **Пылаева А.В.** Основы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Пылаева А.В.— Электрон.текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 141 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30817>.— ЭБС «IPRbooks», по па- ролю.

***в) программное обеспечение и Интернет-ресурсы***

- СПС «Консультант Плюс»;
- СПС «Гарант»;

**8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ  
(МОДУЛЯ)**

В качестве материально-технического обеспечения дисциплины используются: учебные аудитории, оснащенные необходимой мебелью и учебной доской, мультимедийный проектор, ноутбук, экран, флипчарт, ПК.

Материально-техническое обеспечение самостоятельной работы обучающихся включает в себя библиотеку и библиотечные фонды, читальный зал, компьютерные классы с доступом в сеть Интернет, к электронным библиотечным системам, программным продуктам и информационным справочным системам.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОСЗ+ ВО по направлению «Землеустройство и кадастры»

Авторы:

А.А. Кондольская, ст преподаватель

Рецензент:

О.В. Кравченко, к.э.н., доцент



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНКА»

Кафедра экономики и кадастра

СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой экономики и  
кадастра

«05» сентября 2016 г.  
  
В.М. Рамзаев

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Учебно-методического  
управления

«05» сентября 2016 г.  
  
А.А. Бодров

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Учебная дисциплина  
**ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**  
(наименование дисциплины (модуля))

Для студентов очной и заочной форм обучения

Направление 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Профиль «Городской кадастр»

Квалификация (степень) выпускника – бакалавр

Составитель:



А.А. Кондольская, ст. преподаватель

г. Самара – 2016 г.

## 1. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости

### Проверочная работа №1

Решите задачи:

1. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые 2 года составляет 250 тыс. рублей, затем он уменьшится на 100 тыс. рублей и сохранится в течение 3 лет, после чего возрастет на 230 тыс. рублей и будет поступать еще 3 года. Ставка дисконта 12%.
2. Здание имеет срок жизни 25 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 10% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.
3. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, ставка по государственным обязательствам составляет 9,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 3%, а привлечение дополнительных средств не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около 2 месяцев. Срок предполагаемого возврата капитал 8 лет. Определить значение коэффициента капитализации.

### Проверочная работа №2

Решите задачи:

1. Оптовый рынок площадью 5 га куплен за 180 000 000 у.е. и приносит ежемесячный доход по 30 у.е. с каждого кв.м. Определить коэффициент капитализации.
2. Ожидается, что объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход, равный 150 000 у.е. в год. Анализ сравнимых продаж показывает, что инвесторы ожидают 22%-ной нормы прибыли на собственные средства от капиталовложений в схожие объекты. При приобретении объекта был получен кредит в 2 100 000 у.е. Ипотечная постоянная составляет 15%. Оцените стоимость объекта.
3. При проведении оценки используется сравниваемый объект, имеющий 85%-ное отношение заемных средств к стоимости объекта. Ставка дисконта для заемных средств составляет 12%. Объект является типичным для данного рынка, общие ставки дисконта на котором составляют 16%. Определите ставку дисконта для собственных средств.

### Итоговый тест

1. Понятие “Стоимостной метод оценки” и “Затратный метод оценки”

тождественны:

а) да;

**б) нет.**

2. Рыночной считается цена когда:

а) спрос превышает предложение;

б) предложение превышает спрос;

**в) уравниваются предложение со спросом.**

3. 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.**
4. Для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей необходимо иметь следующую информацию:
- а) **физические характеристики участка;**
  - б) **экономические факторы характеризующие участок;**
  - в) отведенное место в заповедной зоне.
5. Объектом оценки земельного участка является:
- а) право собственности на земельный участок;
  - б) **право использования на правах аренды.**
6. При оценке земельного участка методом развития используются:
- а) данные капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
  - б) данные соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений;
  - в) **данные анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах.**
7. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:
- а) **по условиям продажи;**
  - б) права на земельный участок;
  - в) **местоположения;**
  - г) **физические характеристики.**
8. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:
- а) **всего объекта подлежащего восстановлению;**
  - б) **поэлементно;**
  - в) только реконструируемых узлов, элементов, объектов.
9. Метод количественного анализа заключается:
- а) в сопоставлении смет на затраты труда;
  - б) **в сопоставлении смет на материалы;**
  - в) в сопоставлении смет на все виды работ.
10. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:
- а) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;
  - б) **укрупненный расчет сметы.**
11. Величина накопленного совокупного износа это:
- а) стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта недвижимости;
  - б) **определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом;**
  - в) возможность реконструкции рассматриваемого объекта.
12. Функциональный износ это:
- а) когда объект изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость;
  - б) **когда он не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость;**
  - в) когда оцениваемый объект находится в приспособленном помещении и не отвечает функциональным требованиям по прямому назначению.

13. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

- а) незавершенного строительства;**
- б) страхуемого объекта;**
- в) реконструируемого объекта;**
- г) объекта сдаваемого в аренду;**
- д) уникальных объектов.

14. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

а) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;

**б) объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми.**

15. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:

а) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;

б) отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;

**в) отношение продажной цены объекта к чистой прибыли.**

16. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:

а) выявление недавно проданных сопоставимых объектов;

**б) проверка правовых отношений оцениваемого объекта;**

в) проверка достоверности информации о сделке.

17. 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.**

18. 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.**

19. 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.

20. В какой последовательности проводится корректировка показателей при сравнительном подходе к оценке недвижимости:

**а) базовая цена;**

**б) условия финансирования;**

**в) местоположение;**

**г) права собственности;**

**д) физическая характеристика;**

**е) степень износа;**

**ж) условия рынка;**

**з) состояние окружающей среды;**

**и) экономические характеристики;**

**к) иные факторы.**

21. Жилье используется в качестве:

- а) товара;
- б) места проживания;
- в) средства наживы;
- г) средства расчета.

22. Финансирование строительства жилья производится за счет:

- а) собственных средств;
- б) кредитов банка;
- в) средств спонсоров;
- г) бюджетных средств государственных и местных органов;
- д) амортизационных средств предприятий.

23. К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся:

- а) вторичный рынок закладных;
- б) льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных участков земли под жилищное строительство;
- в) лизинг;
- г) расширение перечня имущества сдаваемого в залог;
- д) институт залога;
- е) ипотечный кредит.

24. Индексирование закладных инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:

- а) баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией;
- б) приведения платежей к реальной проектной ставке;
- в) стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;
- г) своевременный возврат ссуды;
- д) предоставление ссуды на льготных началах.

25. Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:

- а) определенный уровень дохода;
- б) позволяет увеличить сумму кредита;
- в) значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированному или изменяющемуся кредитным ставкам;
- г) давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита.

26. При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:

- а) состав семьи заемщика;
- б) многодетность семьи;
- в) личный годовой доход заемщика;
- г) доход годовой семьи;
- д) большой постоянный доход;
- е) небольшой семейный доход, но работающих в высокодоходных организациях;

ж) гарантию фирм или организаций в погашении кредита.

27. Ипотечный кредит выдается:

- а) на приобретение любых вещей;
- б) на строительство жилья;
- в) на приобретение жилья;
- г) на погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи.

28. Ипотека это:

- а) кредит под залог любого имущества;
- б) кредит под залог строящегося имущества;



**в) кредит под залог уже построенного жилья;**

**г) кредит под залог приобретенного жилья.**

29. В договоре ипотечного кредита предусмотрено:

**а) принятие мер по сохранности заложенного имущества;**

б) возможность неоднократного заклада жилья приобретенного по ипотечному кредиту;

**в) обращение взыскания на имущество в порядке определенном законом.**

30. В зависимости от объекта кредитования ипотечные кредиты можно подразделять на:

**а) ссуды для приобретения земельных участков;**

**б) ссуды на жилищное строительство;**

в) ссуды на приобретение мебели для жилья;

**г) ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения;**

д) ссуды под освоение дачного участка.

31. В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:

**а) застройщику на строительство жилья;**

**б) подрядчику на строительство жилья;**

в) индивидуальному частному предпринимателю торговли на приобретение стройматериалов;

г) юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков.

32. При ипотечном кредитовании объектом залога является:

а) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;

б) строительство жилья;

**в) коттедж;**

г) приобретение земельного участка.

33. Ипотечный кредит с шаровыми платежами это:

**а) с выплатой только процентов;**

б) с нарастающими платежами;

**в) с замораживанием процентных выплат до истечения срока;**

г) с переменной ставкой;

**д) с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом;**

е) с выплатой добавленного процента.

34. Финансовый левиредж это:

**а) привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной сделки;**

б) вложение нераспределенной прибыли в реконструируемый объект;

в) кредит под приобретение земельного участка.

35. Риск процентной ставки ипотечного кредита это:

а) несвоевременная проплата заемщиком кредитных платежей;

**б) потенциальные потери, вызванные финансированием периодичности пересмотра ставок процента по кредитам;**

в) потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита.

36. Обращение взыскания на заложенное имущество производится:

**а) по решению суда;**

б) по решению кредитодателя;

в) по решению заемщика кредита.

37. Более высокий процент ссуды в величине залога:

а) уменьшает риск банка;

**б) увеличивает риск банка;**

**в) привлекает клиентов;**

г) отталкивает клиентов.

38. При реализации взысканного залога банк:

а) всю сумму, полученную от реализации залога, оставляет себе;

**б) из суммы реализованного залога оставляет сумму кредита и процентов**  
по нему, оставшуюся часть возвращает владельцу залога.

39. В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью  
равной:

а) величине кредита;

б) величине кредита и процентов по нему;

**в) выше стоимости кредита и процентов по нему.**

40. Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

**а) состоянием заложенного имущества;**

б) распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;

**в) соотношением величины и размера залога;**

г) использованием вторичного рынка закладных.

## **2. Оценочные средства для промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины**

### **Вопросы к экзамену**

1. Понятие, цели и принципы оценки земельных участков
2. Понятие и классификация объектов недвижимости
3. Особенности земельного участка как объекта оценки
4. Основные цели экономической оценки земли
5. Экономические принципы оценки земли
6. Процедура определения рыночной стоимости земельного участка
7. Правовое регулирование земельного рынка в Российской Федерации
8. Земельный участок и его особенности
9. Правовой режим земельного участка
10. Форма собственности и разрешенное использование земельного участка
11. Доходный подход к оценке земельного участка
12. Экономическое содержание доходного подхода
13. Метод капитализации дохода
14. Метод остатка
15. Метод предполагаемого использования
16. Сравнительный подход к оценке земельного участка
17. Метод сравнения продаж
18. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения
19. Метод сравнения продаж
20. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения
21. Метод распределения
22. Затратный подход к оценке земельного участка
23. Оценка земель поселений исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры
24. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов
25. Оценка земель сельскохозяйственного назначения
26. Рентные отношения в сельском хозяйстве
27. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты

28. Методика расчета рыночной стоимости земельных участков в населенных пунктах (на примере г.о.Самара)
29. Процесс оценки объектов недвижимости и составление отчета об оценке
30. Массовая оценка объектов недвижимости
31. Кадастровая оценка земель различного целевого назначения
32. Кадастровая оценка земель населенных пунктов
33. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения
34. Кадастровая оценка лесных земель
35. Исторический аспект формирования основ кадастровой оценки земли
36. Оценка недвижимости в зарубежных странах

Оценивание обучающихся происходит в соответствии со следующей таблицей:

Вид контроля	Количество баллов	
	min	max
Опрос по темам семинарских занятий	10	20
Проверочная работа №1	3	6
Проверочная работа №2	4	8
Курсовая работа (обучения)	4	13,5
Составление конспекта	4	8
Глоссарий	4	8
Итоговый тест	7	11,5
Итого за работу в семестре	36	75
Экзамен	14	25
Всего	50	100

Соответствие баллов рейтинга числовым оценкам по итогам обучения:

- До 50 баллов – «неудовлетворительно»;
- От 50 до 69 баллов – «удовлетворительно»;
- От 70 до 89 баллов – «хорошо»;
- От 90 до 100 баллов – «отлично».