

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Наумова Наталия Александровна
Должность: Ректор
Дата подписания: 24.10.2024 14:21:41
Уникальный программный ключ:
6b5279da4e034bffa79172803da5b7b5596c60e2

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное образовательное учреждение высшего образования Московской области
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ОБЛАСТНОЙ УНИВЕРСИТЕТ
(МГОУ)

Юридический факультет
Кафедра предпринимательского права

Согласовано управлением организации и
контроля качества образовательной
деятельности

« 24 » марта 2022 г.
Начальник управления _____
/Р.В. Самолетов/

Одобрено учебно-методическим советом

Протокол « 21 » января 2022 г. № 03
Председатель _____
/М.А. Миненкова/



Рабочая программа дисциплины

Оценка недвижимости

Направление подготовки
40.04.01 Юриспруденция

Программа подготовки:
Правовое обеспечение земельно-имущественных отношений

Квалификация
Магистр

Форма обучения
Очная

Согласовано учебно-методической комиссией
юридического факультета
Протокол «25» февраля 2022 г. № 7
Председатель УМКом _____
/К.В. Чистяков/

Рекомендовано кафедрой
предпринимательского права
Протокол от «21» января 2022 г. № 6
И.о.зав. кафедрой _____
/И.А. Конохова/

Мытищи
2022

Автор-составитель:
Власенко Валерий Николаевич
доцент кафедры государственных (муниципальных) и корпоративных закупок МГОУ,
кандидат юридических наук, доцент.

Рабочая программа дисциплины «Оценка недвижимости» составлена в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, утвержденного приказом МИНОБРНАУКИ России от 25 ноября 2020 г. N 1451.

Дисциплина входит в Блок ФТД «Факультативные дисциплины (модули)» и является факультативной дисциплиной.

Реализуется в формате электронного обучения с применением дистанционных образовательных технологий.

Год начала подготовки (по учебному плану) 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. Планируемые результаты обучения.....	4
2. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	5
3. Объем и содержание дисциплины.....	5
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся.....	7
5. Фонд оценочных средств для проведения текущей и промежуточной аттестации по дисциплине.....	12
6. Учебно-методическое и ресурсное обеспечение дисциплины.....	33
7. Методические указания по освоению дисциплины.....	35
8. Информационные технологии для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	35
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины.....	35

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ

1.1. Цель и задачи дисциплины

Целью изучения дисциплины «Оценка недвижимости» является формирование у магистрантов системы знаний, умений и навыков области теории и практики управления стоимостью недвижимости

Задачи дисциплины:

К задачам дисциплины относится изучение:

- изучение нормативно-правовой основы оценочной деятельности;
- формирование представления о ценообразующих факторах, влияющих на стоимость объектов недвижимости, и источниках получения необходимой для проведения оценки информации;
- приобретение навыков осуществления комплексной оценки объектов недвижимости для обоснования планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования

1.2. Планируемые результаты обучения

В результате освоения дисциплины у обучающегося формируются следующие компетенции:

УК-2. Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла

УК-3. Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели

УК-6. Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина входит в Блок ФТД «Факультативные дисциплины (модули)» и является факультативной дисциплиной.

Дисциплина направлена на формирование изучения нормативно-правовой основы оценочной деятельности; формирование представления о ценообразующих факторах, влияющих на стоимость объектов недвижимости, и источниках получения необходимой для проведения оценки информации; приобретение навыков осуществления комплексной оценки объектов недвижимости для обоснования планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования.

3. ОБЪЕМ И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Объем дисциплины

Показатель объема дисциплины	Форма обучения
	Очная
Объем дисциплины в зачетных единицах	2
Объем дисциплины в часах	72 ¹
Контактная работа:	16,2
Лекции	8
Практические занятия	8

¹ Реализуется в формате электронного обучения с применением дистанционных образовательных технологий.

Контактные часы на промежуточную аттестацию:	0,2
Зачет	0,2
Самостоятельная работа	48
Контроль	7,8

Форма промежуточной аттестации: зачет во 2 семестре

3.2. Содержание дисциплины

По очной форме обучения

Наименование разделов (тем) Дисциплины с кратким содержанием	Количество часов	
	Лекции	Практические занятия
Тема 1. Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости Общее правовое поле недвижимого имущества. Законодательное обеспечение оценки недвижимого имущества. Юридическая экспертиза гражданских прав на объекты недвижимого имущества, земельные участки, сделок с ними и обременений. Основные операции с недвижимостью. Способы финансирования операций с недвижимостью.	1	1
Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости Финансовая математика в оценке недвижимости. Основы экономического анализа оценки недвижимости. Шесть функций денежной единицы (сложного процента): дисконтирование, сложный процент, текущая стоимость реверсии, текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы, накопление за период, фактор фонда возмещения. Таблицы функций сложного процента и их построение. Основы финансовых расчетов в оценке недвижимого имущества.	1	1
Тема 3. Процедура оценки недвижимости Классификация недвижимости. Основные составляющие недвижимости. Физические характеристики недвижимости. Понятие стоимости, цены и затрат на рынке недвижимости. Виды стоимости в оценке недвижимости. Объекты оценки. Необходимость проведения оценочных работ. Процедура проведения и этапы оценки недвижимого имущества. Составление отчета об оценке недвижимого имущества. Структура отчета об оценке недвижимости. Документооборот при оценке недвижимого имущества. Информационное обеспечение оценочной деятельности. Международные стандарты оценки. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации.	1	1
Тема 4. Подходы к оценке недвижимости Затратный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы затратного подхода. Понятие полной восстановительной стоимости недвижимости и методы ее расчета. Укрупненные показатели восстановительной стоимости объекта недвижимости. Сметное ценообразование на рынке недвижимости. Понятие и виды износа объекта недвижимости. Устранимый и неустрашимый износ. Методы расчета физического, функционального и внешнего (экономического) износов.	1	1

Стоимость земельного участка в затратном подходе к оценке недвижимого имущества. Достоинства и недостатки затратного подхода. Доходный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы доходного подхода. Метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Построение чистого операционного дохода и потока денежных средств. Структура операционных расходов при эксплуатации недвижимого имущества. Учет рисков и расчет ставки капитализации. Достоинства и недостатки доходного подхода.		
Тема 5. Комплексная оценка земель Цели и организация экономической оценки земельных участков. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Кластеризация и зонирование. Единичная и массовая оценка земель.	1	1
Тема 6. Ландшафтно-экологическая, социально-экономическая, градостроительная оценки территорий Система факторов и показателей экологической оценки территории населенных пунктов. Объекты с особым правовым режимом использования. Разработка схем ландшафтно-экологического зонирования. Ландшафтно-рекреационные территории. Факторы социально-экономической оценки территории города. Программы социально-экономического развития города и его частей. Общественно-деловые зоны в границах планировочных структурных элементов (жилых группах, микрорайонах, жилых районах и т.д.). Транспортная (уличная) сеть города (соблюдение параметров, озеленение и т.д.). Коммуникационные сети (канализация, газификация, теплоснабжение, водоснабжение и т.д.). Основные технико-экономические показатели, характеризующие степень интенсивности использования территории.	1	1
Тема 7. Государственная кадастровая оценка недвижимости Цель кадастровой оценки объектов недвижимости. Комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости. Методология и организация осуществления государственной кадастровой оценки.	2	2
Итого	8²	8³

4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Темы для самостоятельного изучения	Изучаемые вопросы	Количество часов	Формы самостоятельной работы	Методическое обеспечение	Формы отчетности
Тема 1. Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости	Общее правовое поле недвижимого имущества. Законодательное обеспечение оценки недвижимого имущества. Юридическая	4	Анализ литературных источников, подготовка к практическим занятиям	Учебная и научная литература, ресурсы Internet	Реферат Презентация Тест

² Реализуется в формате электронного обучения с применением дистанционных образовательных технологий.

³ Реализуется в формате электронного обучения с применением дистанционных образовательных технологий.

	экспертиза гражданских прав на объекты недвижимого имущества, земельные участки, сделок с ними и обременений. Основные операции с недвижимостью. Способы финансирования операций с недвижимостью.				
Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости	Финансовая математика в оценке недвижимости. Основы экономического анализа оценки недвижимости. Шесть функций денежной единицы (сложного процента): дисконтирование, сложный процент, текущая стоимость реверсии, текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы, накопление за период, фактор фонда возмещения. Таблицы функций сложного процента и их построение. Основы финансовых расчетов в оценке недвижимого имущества.	4	Анализ литературных источников, подготовка к практическим занятиям	Учебная и научная литература, ресурсы Internet	Реферат Презентация Тест
Тема 3. Процедура оценки недвижимости и Классификация недвижимости.	Основные составляющие недвижимости. Физические характеристики недвижимости. Понятие стоимости, цены и затрат на рынке недвижимости. Виды стоимости в оценке недвижимости. Объекты оценки. Необходимость проведения оценочных работ. Процедура	8	Анализ литературных источников, подготовка к практическим занятиям	Учебная и научная литература, ресурсы Internet	Реферат Презентация Тест

	<p>проведения и этапы оценки недвижимого имущества.</p> <p>Составление отчета об оценке недвижимого имущества. Структура отчета об оценке недвижимости.</p> <p>Документооборот при оценке недвижимого имущества.</p> <p>Информационное обеспечение оценочной деятельности.</p> <p>Международные стандарты оценки.</p> <p>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации.</p>				
<p>Тема 4.</p> <p>Подходы к оценке недвижимости и Затратный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. денежного</p>	<p>Принципы затратного подхода. Понятие полной восстановительной стоимости недвижимости и методы ее расчета. Укрупненные показатели восстановительной стоимости объекта недвижимости.</p> <p>Сметное ценообразование на рынке недвижимости. Понятие и виды износа объекта недвижимости.</p> <p>Устранимый и неустрашимый износ. Методы расчета физического, функционального и внешнего (экономического) износов. Стоимость земельного участка в затратном подходе к</p>	8	<p>Анализ литературных источников, подготовка к практическим занятиям</p>	<p>Учебная и научная литература, ресурсы Internet</p>	<p>Реферат</p> <p>Презентация</p> <p>Тест</p>

	оценке недвижимого имущества. Достоинства и недостатки затратного подхода. Доходный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы доходного подхода. Метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Построение чистого операционного дохода и потока денежных средств. Структура операционных расходов при эксплуатации недвижимого имущества. Учет рисков и расчет ставки капитализации. Достоинства и недостатки доходного подхода.				
Тема 5. Комплексная оценка земель. Цели и организация экономической оценки земельных участков.	Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Кластеризация и зонирование. Единичная и массовая оценка земель.	8	Анализ литературных источников, подготовка к практическим занятиям	Учебная и научная литература, ресурсы Internet	Реферат Презентация Тест
Тема 6. Ландшафтно-экологическая, социально-экономическая, градостроительная оценки территорий.	Система факторов и показателей экологической оценки территории населенных пунктов. Объекты с особым правовым режимом использования. Разработка схем ландшафтно-экологического зонирования.	8	Анализ литературных источников, подготовка к практическим занятиям	Учебная и научная литература, ресурсы Internet	Реферат Презентация Тест

	<p>Ландшафтно-рекреационные территории. Факторы социально-экономической оценки территории города. Программы социально-экономического развития города и его частей. Общественно-деловые зоны в границах планировочных структурных элементов (жилых группах, микрорайонах, жилых районах и т.д.). Транспортная (уличная) сеть города (соблюдение параметров, озеленение и т.д.). Коммуникационные сети (канализация, газификация, теплоснабжение, водоснабжение и т.д.). Основные технико-экономические показатели, характеризующие степень интенсивности использования территории.</p>				
<p>Тема 7. Государственная кадастровая оценка недвижимости</p>	<p>Цель кадастровой оценки объектов недвижимости. Комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости. Методология и организация осуществления государственной кадастровой оценки.</p>	8	<p>Анализ литературных источников, подготовка к практическим занятиям</p>	<p>Учебная и научная литература, ресурсы Internet</p>	<p>Реферат Презентация Тест</p>

ИТОГО		48⁴			
--------------	--	-----------------------	--	--	--

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

5.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы высшего образования

Код и наименование компетенции	Этапы формирования
УК-3. Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели	1. Работа на учебных занятиях 2. Самостоятельная работа
УК-2. Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла	1. Работа на учебных занятиях 2. Самостоятельная работа
УК-6. Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки	1. Работа на учебных занятиях 2. Самостоятельная работа

5.2. Описание показателей и критериев оценивания на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Оцениваемые компетенции	Уровень сформированности	Этап формирования	Описание показателей	Критерии оценивания	Шкала оценивания
УК -3	Пороговый	1. Работа на учебных занятиях 2. Самостоятельная работа	Знать: особенности представления результатов научной деятельности в устной и письменной форме при работе в российских и международных исследовательских коллективах Уметь: Следовать нормам, принятым в научном общении при работе в российских и международных исследовательских коллективах с целью решения научных и научно-образовательных	Реферат Презентация Тест	Шкала оценивания реферата Шкала оценивания презентации Шкала оценивания теста

⁴ Реализуется в формате электронного обучения с применением дистанционных образовательных технологий.

	Продвину тый	1. Работа на учебных занятиях 2. Самостоятельная работа	задач Знать: особенности представления результатов научной деятельности в устной и письменной форме при работе в российских и международных исследовательских коллективах Уметь: Следовать нормам, принятым в научном общении при работе в российских и международных исследовательских коллективах с целью решения научных и научно-образовательных задач Владеть: навыками анализа основных мировоззренческих и методологических проблем, в т.ч. междисциплинарного характера, возникающих при работе по решению научных и научно-образовательных задач в российских или международных исследовательских коллективах	Реферат Презентаци я Тест	Шкала оценивания реферата Шкала оценивания презентации Шкала оценивания теста
УК-2	Пороговый	1. Работа на учебных занятиях 2. Самостоятельная работа	Знать: принципы формирования концепции проекта в рамках обозначенной проблемы; основные требования, предъявляемые к проектной работе и критерии оценки результатов проектной деятельности; Уметь: – разрабатывать концепцию	Реферат Презентаци я Тест	Шкала оценивания реферата Шкала оценивания презентации Шкала оценивания теста

			<p>проекта в рамках обозначенной проблемы, формулируя цель, задачи, актуальность, значимость (научную, практическую, методическую и иную в зависимости от типа проекта), ожидаемые результаты и возможные сферы их применения;</p> <p>– уметь видеть образ результата деятельности и планировать последовательность шагов для достижения данного результата;</p> <p>—прогнозировать проблемные ситуации и риски в проектной деятельности.</p>		
Продвинутый	<p>1. Работа на учебных занятиях</p> <p>2. Самостоятельная работа</p>	<p>Знать: принципы формирования концепции проекта в рамках обозначенной проблемы; основные требования, предъявляемые к проектной работе и критерии оценки результатов проектной деятельности;</p> <p>Уметь:</p> <p>– разрабатывать концепцию проекта в рамках обозначенной проблемы, формулируя цель, задачи, актуальность, значимость (научную, практическую, методическую и иную в зависимости от типа проекта), ожидаемые результаты и возможные сферы их</p>	<p>Реферат</p> <p>Презентация</p> <p>Тест</p>	<p>Шкала оценивания реферата</p> <p>Шкала оценивания презентации</p> <p>Шкала оценивания теста</p>	

			<p>применения; – уметь видеть образ результата деятельности и планировать последовательность шагов для достижения данного результата; —прогнозировать проблемные ситуации и риски в проектной деятельности. Владеть: – навыками составления плана-графика реализации проекта в целом и плана-контроля его выполнения; – навыками конструктивного преодоления возникающих разногласий и конфликтов.</p>		
УК-6	Пороговый	<p>1. Работа на учебных занятиях 2. Самостоятельная работа</p>	<p>Знать: Оценивает свои ресурсы и их пределы (личностные, ситуативные, временные), оптимально их использует для успешного выполнения порученного задания. Уметь: Определять приоритеты профессионального роста и способы совершенствования собственной деятельности на основе самооценки по выбранным критериям</p>	<p>Реферат Презентация Тест</p>	<p>Шкала оценивания реферата Шкала оценивания презентации Шкала оценивания теста</p>
	Продвинутый	<p>1. Работа на учебных занятиях 2. Самостоятельная работа</p>	<p>Знать: Оценивает свои ресурсы и их пределы (личностные, ситуативные, временные), оптимально их использует для</p>	<p>Реферат Презентация Тест</p>	<p>Шкала оценивания реферата Шкала оценивания презентац</p>

			<p>успешного выполнения порученного задания.</p> <p>Уметь: Определять приоритеты профессионального роста и способы совершенствования собственной деятельности на основе самооценки по выбранным критериям;</p> <p>Владеть: Выстраивает гибкую профессиональную траекторию, используя инструменты непрерывного образования, с учетом накопленного опыта профессиональной деятельности и динамично изменяющихся требований рынка труда</p>		и Шкала оценивани я теста
--	--	--	--	--	------------------------------------

Шкала оценивания презентации

Критерии оценивания	Баллы
Свободное изложение и владение материалом. Полное усвоение сути проблемы, достаточно правильное изложение теории и методологии, анализ фактического материала и чёткое изложение итоговых результатов, грамотное изложение текста.	30
Достаточное усвоение материала. Описание не содержит грубых ошибок; основные выводы изложены и, в основном, осмыслены.	20
Поверхностное усвоение теоретического материала. Недостаточный анализ экономических показателей. Суть проблемы изложена нечётко; в использовании понятийного аппарата встречаются несущественные ошибки; основные результаты изложены и, в основном, осмыслены.	15
Неудовлетворительное усвоение теоретического и фактического материала по проблемам поведенческой экономической теории. Суть проблемы и выводы изложены плохо; в использовании понятийного аппарата встречаются грубые ошибки; основные выводы изложены и осмыслены плохо.	5

Шкала оценивания теста

Критерии оценивания	Баллы
Свободное владение материалом	10

Достаточное усвоение материала	8
Поверхностное усвоение материала	5
Неудовлетворительное усвоение материала	2

Шкала оценивания реферата

Критерии оценивания	Баллы
Тема исследования актуальная, содержание реферата соответствует теме, оформление соответствует методическим рекомендациям; знание учащимся изложенного в реферате материала, умение грамотно и аргументировано изложить суть проблемы; присутствие личной заинтересованности в раскрываемой теме, продемонстрировать собственную точку зрения, аргументы и комментарии, выводы; умение свободно беседовать по любому пункту плана, отвечать на вопросы по теме реферата; умение анализировать фактический материал и статистические данные, использованные при написании реферата.	10
Тема исследования актуальна; есть незначительные замечания по оформлению реферата; у обучающегося возникают трудности при ответе на вопросы по теме реферата и формулировке сути рассматриваемой проблемы.	5
Тема реферата раскрыта недостаточно полно; есть существенные замечания по оформлению реферата; затруднения в изложении, аргументировании; студент не может ответить на вопросы по теме реферата; отсутствие личной заинтересованности в рассматриваемой теме.	2
Тема реферата не актуальная; оформление реферата не соответствует предъявляемым требованиям; не раскрыта суть рассматриваемой проблемы.	0

5.3. Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы высшего образования

Примерные варианты тестов

1. Ставку капитализации можно рассчитать как:
 - А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
 - Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
 - В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
 - Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
2. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:
 - А. Определение рыночной стоимости.
 - Б. Совершение сделки купли-продажи
 - В. А и Б.
3. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?
 - А. Доходный
 - Б. Затратный
 - В. Сравнительный

4. В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:
- А. Ожидания;
 - Б. Замещения;
 - В. Вклада;
 - Г. Наилучшего и наиболее эффективного использования.
5. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?
- А. Доходный
 - Б. Затратный
 - В. Сравнительный
6. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?
- А. Физический износ
 - Б. Функциональный износ.
 - В. Внешний износ
 - Г. А, Б и В.
 - Д. А и Б.
7. Ипотечная постоянная определяется как отношение:
- А. Ипотечного кредита ко всему инвестируемому капиталу;
 - Б. Выплат по долгу к сумме ипотечного кредита;
 - В. Ежегодных выплат по обслуживанию долга ко всему инвестируемому капиталу
8. Ипотечным кредитом стоит воспользоваться в случае, если:
- А. Ипотечная постоянная равна ставке капитализации;
 - Б. Ипотечная постоянная больше ставки капитализации;
 - В. Ипотечная постоянная меньше ставки капитализации.
9. Время от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки - это:
- А. Срок экономической жизни;
 - Б. Срок физической жизни;
 - В. Хронологический возраст;
 - Г. Эффективный возраст.
10. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?
- А. Да
 - Б. Нет
11. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?
- А. Для объектов социального значения
 - Б. Для объектов на стадии строительства
 - В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - В. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
12. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости АЗС?
- А. Доходный
 - Б. Затратный
 - В. Сравнительный
13. Методами определения полной стоимости воспроизводства являются:
- А. Метод прямой капитализации;
 - Б. Метод сравнительной единицы;
 - В. Метод количественного анализа;
 - Г. А, Б и В;
 - Д. Б и В.
14. Какой из методов определения коэффициента капитализации относится к методам инвестиционной группы:
- А. Метод рыночной экстракции;

- Б. Кумулятивный;
- В. Метод связанных инвестиций.
15. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка (землепользования) играет:
- А. Наличие удобного подъезда;
- Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
- В. Местоположение.
16. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:
- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.
17. Мультипликатор валовой ренты это:
- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
18. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?
- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- В. А и Б
19. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:
- А. Которое физически возможно
- Б. Которое юридически допустимо
- В. Которое финансово реализуемо
- Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки
- Д. А, Б, В и Г.
- Е. А, Б, В
- Ж. Б, В.
20. Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:
- А. Премию за риск изменения политической ситуации;
- Б. Премию за риск нестабильности;
- В. Премию за риск инвестиционного менеджмента;
- Г. Премию за риск изменения рыночной конъюнктуры.
- Д. Все ответы верны.
21. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:
- А. Внесение в уставный капитал.
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б
22. Какие из перечисленных методов являются методами определения полной стоимости воспроизводства:
- А. Метод количественного обследования;
- Б. Метод сравнительной единицы
- В. Метод капитализации
- Г. А и Б.
- Д. А, Б, В.
23. Какие виды износа учитываются при определении суммарного износа объекта недвижимости:
- А. Функциональный.
- Б. Внешний

В. Физический

Г. А, Б и В.

Д. А и Б.

Е. А и В.

Ж. Б и В.

24. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

А. Определение рыночной стоимости.

Б. Совершение сделки купли-продажи

В. А и Б.

25. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

А. Достоверность исходной информации;

Б. Точность процедур анализа;

В. Соответствие цели и задачи оценки;

Г. Трудоемкость расчетов;

Д. А, Б, В.

Е. А, Б, В и Г.

26. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

А. Определение рыночной стоимости.

Б. Определение ликвидационной стоимости

В. А и Б.

27. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?

А. Затратный

Б. Сравнительный

В. Доходный

28. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 300 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 10 000 000 рублей

Б. 14 400 000 рублей

В. 9 000 000 рублей

29. Цена аналогичного объекта на рынке составляет 50 000 рублей/кв.м., его местоположение лучше, чем у оцениваемого (вклад 10%) и в отличие от оцениваемого проведен ремонт (вклад 20%). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м.

А. 5 000 000 рублей

Б. 3 500 000 рублей

В. 6 000 000 рублей

Г. 4 500 000 рублей

30. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 4 млн. руб. в год.

Коэффициент капитализации для собственного капитала 25%, ипотечная постоянная 15%, доля заемных средств 50%. Определить инвестиционную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

А. 16 000 000 рублей

Б. 26 666 667 рублей

В. 20 000 000 рублей

Г. 4 000 000 рублей.

31. Если потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 250 000 рублей в квартал, коэффициент потерь от недозагрузки и неуплаты арендных платежей составляет 10%, операционные расходы равны 150 000 рублей/год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 7 500 000 рублей

Б. 750 000 рублей

В. 2 500 000 рублей

32. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 20 000 000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 18 000 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

А. 2 000 000 рублей

Б. 1 500 000 рублей

В. 1 000 000 рублей

33. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей. Определите стоимость оцениваемого склада.

А. 2 500 000 рублей

Б. 1 500 000 рублей

В. 3 000 000 рублей

Г. 1 800 000 рублей.

34. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

А. 12 500 000 рублей

Б. 11 000 000 рублей

В. 13 000 000 рублей

Г. 23 500 000 рублей

35. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 11 000 000 рублей

Б. 1 000 000 рублей

В. 1 200 000 рублей

Г. 12 000 000 рублей

36. Цена сопоставимого объекта 40 000 рублей/кв.м., его состояние хуже, чем у оцениваемого (вклад фактора 25%) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м..

А. 40 000 000 рублей

Б. 50 050 000 рублей

В. 49 950 000 рублей

В. 30 050 000 рублей

37. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 400 000

рублей в квартал, а чистый операционный доход составляет 100 000 рублей в месяц.

Определите стоимость оцениваемого склада.

А. 2 400 000 рублей

Б. 9 600 000 рублей

В. 500 000 рублей

Г. 1 800 000 рублей.

38. Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 12%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 10 000 000 рублей

Б. 14 400 000 рублей

В. 12 000 000 рублей

39. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а суммарный накопленный износ здания составляет 20%. Чему равна стоимость воспроизводства здания?

А. 12 000 000 рублей

Б. 10 000 000 рублей

В. 8 000 000 рублей

Примерные темы рефератов

1. Необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике.
2. Объекты и субъекты стоимостной оценки.
3. Имущественный комплекс предприятия и недвижимость как объекты оценки.
4. Влияние специфических характеристик оцениваемого объекта на процесс оценки.
5. Права и обязанности эксперта-оценщика, требования к качеству оценочных работ и ответственность оценщика.
6. Основные цели оценки.
7. Виды стоимости, используемые в оценке.
8. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
9. Единство и противоположность рыночной стоимости и рыночной цены.
10. Взаимосвязь целей оценки, видов стоимости, объектов оценки.
11. Принципы оценки.
12. Принципы, основанные на представлениях пользователя и на представлениях производителя.
13. Принципы, связанные с рыночной средой.

Примерные темы презентаций

1. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, сфера его действия.
2. Виды стоимости, определяемые при оценке.
3. Взаимосвязь между видом стоимости, целью и объектом оценки.
4. История развития оценочной деятельности.
5. Возрождение стоимостной оценки в России.
6. Международные и отечественные стандарты оценки.
7. Регулирование оценочной деятельности в РФ.
8. Закон об оценочной деятельности, стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Нормативно-правовое обеспечение стоимостной оценки в России.
9. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
10. Саморегулируемые организации оценщиков.

11. Основные этапы процесса оценки.
12. Процедура заключения договора на оценочные работы.
13. Основные разделы договора.
14. Права и ответственность заказчика и оценщика.

Примерные вопросы для подготовки к зачету по дисциплине

1. Необходимость, объекты и цели оценки недвижимости в современных условиях.
2. Основные принципы оценки недвижимости.
3. Международные стандарты оценки.
4. Виды стоимости, используемые при оценке недвижимости.
5. Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «будущая стоимость денежной единицы» и «текущая стоимость денежной единицы».
6. Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «текущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в погашение кредита»
7. Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «будущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в фонд накопления».
8. Экономическое содержание доходного подхода к оценке недвижимости. Его преимущества и недостатки.
9. Оценка недвижимости методом капитализации дохода.
10. Ставка капитализации и способы её расчёта.
11. Общая характеристика оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.
12. Основные этапы оценки денежных потоков в прогнозный период при использовании метода дисконтированных денежных потоков.
13. Расчёт величины стоимости недвижимости в послепрогнозный период.
14. Определение ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов.
15. Определение ставки дисконтирования по модели средневзвешенной стоимости капитала.
16. Экономическое содержание сравнительного подхода к оценке недвижимости. Его преимущества и недостатки.
17. Основные этапы оценки недвижимости методами объекта-аналога и сделок.
18. Сравнительная характеристика методов компании-аналога, сделок и отраслевых коэффициентов.
19. Понятие и виды оценочных мультипликаторов.
20. Процедура составления списка объектов аналогов, критерии отбора и роль финансового анализа.
22. Оценка недвижимости предприятия методом капитализации дохода.
23. Оценка чистого операционного дохода от вложений в недвижимость.
24. Оценка недвижимости предприятия методом сравнительных продаж.
25. Сущность и виды поправок, используемых при оценке недвижимости методом сравнительных продаж.
26. Экономическое содержание затратного подхода к оценке недвижимости предприятия. Его преимущества и недостатки.
27. Оценка стоимости земельного участка. Техника остатка для земли

5.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Основными формами текущего контроля являются тест, презентация, написание рефератов.

Реферат – письменная работа по одному из актуальных вопросов в рамках

дисциплины. Цель подготовки реферата – обобщение различных научных идей, концепций, точек зрения по наиболее важным изучаемым проблемам на основе самостоятельного анализа монографических работ и учебной литературы.

Обучающемуся предоставляется право самостоятельно выбрать тему реферата из списка рекомендованных тем приведенных в рабочей программе дисциплины. Не допускается в одной группе написания двух и более рефератов по одной теме.

Подготовка реферата должна осуществляться в соответствии с планом, текст должен иметь органическое внутреннее единство, строгую логику изложения, смысловую завершенность.

Реферат должен иметь определенную структуру: содержание, введение, два-три параграфа основной части, заключение и список использованных источников и литературы, приложение (при необходимости).

Во введении (максимум 3-4 страницы) раскрывается актуальность темы, излагаются основные точки зрения, формируются цель и задачи исследования. В основной части раскрывается содержание понятий и положений, вытекающих из анализа изученной литературы и результатов эмпирических исследований. В заключении подводятся итоги авторского исследования в соответствии с выдвинутыми задачами, делаются самостоятельные выводы и обобщения. Объем реферата должен составлять 10 – 15 страниц машинописного (компьютерного) текста.

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета. Зачет проводится устно по вопросам.

Шкала оценивания зачета

Критерий оценивания	Баллы
- полное усвоение теоретического и практического материала, студентом дан исчерпывающий и обоснованный ответ на вопрос; - показано умение грамотно применять полученные теоретические знания в практических целях; - продемонстрировано знание дополнительного материала.	15-20
- ответ отличается четкостью и краткостью, мысли излагаются в логической последовательности.	9-14
- нет четкости в умении обосновывать, высказываемые положения; - ответ был многословным, мысли излагались недостаточно четко и без должной логической последовательности.	4-8
- нет четкости в умении обосновывать, высказываемые положения; - ответ был не многословным, мысли излагались не четко и без должной логической последовательности.	0-3

Итоговая шкала оценивания результатов освоения дисциплины

Итоговая оценка по дисциплине выставляется по приведенной ниже шкале. При выставлении итоговой оценки преподавателем учитывается работа обучающегося в течение освоения дисциплины, а также оценка по промежуточной аттестации.

Количество баллов	Оценка по традиционной шкале
81-100	Зачтено
61-80	Зачтено
41-60	Зачтено

0-40	Не зачтено
------	------------

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Основная литература

1. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости: учебник для вузов. — Саратов: Ай, Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — Текст: электронный. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>
2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для вузов. — 2-е изд. — Москва: Юрайт, 2022. — 153 с. — Текст: электронный. — URL: <https://urait.ru/bcode/492582>
3. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для вузов. — 3-е изд. — Москва: Юрайт, 2022. — 196 с. — Текст: электронный. — URL: <https://urait.ru/bcode/492512>

6.2. Дополнительная литература

1. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: учебное пособие для вузов. — 2-е изд. — Москва: Юрайт, 2022. — 487 с. — Текст: электронный. — URL: <https://urait.ru/bcode/493355>
2. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика: учебник для вузов / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — Москва: Юрайт, 2022. — 517 с. — Текст: электронный. — URL: <https://urait.ru/bcode/507297>
3. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров. — 2-е изд. — Москва: ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/read?id=340859>
4. Гровер, Р. .. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для вузов / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд. — Москва: Юрайт, 2020. — 347 с. — Текст: электронный. — URL: <https://urait.ru/bcode/451292>
5. Кинг, А. Оценка справедливой стоимости для финансовой отчетности: новые требования FASB. — Москва: Альпина Паблицер, 2020. — 383 с. — Текст: электронный. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/96864.html>
6. Котляров, М. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов. — 2-е изд. — Москва: Юрайт, 2022. — 238 с. — Текст: электронный. — URL: <https://urait.ru/bcode/491046>
7. Оценка недвижимости: учебное пособие / А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, М. В. Ильина, Е. А. Башкирова. — Самара: Самарский государственный технический университет, 2020. — 280 с. — Текст: электронный. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/105046.html>
8. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] — 3-е изд. — Москва: Юрайт, 2022. — 457 с. — Текст: электронный. — URL: <https://urait.ru/bcode/489681>
9. Храпова, Е. В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости: учебное пособие / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, С. В. Тарута. — Омск: Омский государственный технический университет, 2020. — 149 с. — Текст: электронный. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115439.html>

6.3. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов. – [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://torgi.gov.ru>.
2. Комитет по конкурентной политике Московской области. – [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://zakaz-mo.mosreg.ru>.
3. Единый портал торгов Московской области. – [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://torgi.mosreg.ru>.

7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов;
2. Методические рекомендации по подготовке к практическим занятиям.

8. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Лицензионное программное обеспечение:

Microsoft Windows

Microsoft Office

Kaspersky Endpoint Security

Информационные справочные системы:

Система ГАРАНТ

Система «КонсультантПлюс»

Профессиональные базы данных

fgosvo.ru – Портал Федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования

pravo.gov.ru - Официальный интернет-портал правовой информации

www.edu.ru – Федеральный портал Российское образование

Свободно распространяемое программное обеспечение, в том числе отечественного производства

ОМС Плеер (для воспроизведения Электронных Учебных Модулей)

7-zip

Google Chrome

9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Материально-техническое обеспечение дисциплины включает в себя:

- учебные аудитории для проведения занятий лекционного и семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, укомплектованные учебной мебелью, доской, демонстрационным оборудованием.

- помещения для самостоятельной работы, укомплектованные учебной мебелью, персональными компьютерами с подключением к сети Интернет и обеспечением доступа к электронным библиотекам и в электронную информационно-образовательную среду МГОУ;

- помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования, укомплектованные мебелью (шкафы/стеллажи), наборами демонстрационного оборудования и учебно-наглядными пособиями.