

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Макаренко Елена Николаевна

Документ

Дата подписания: 20.06.2026 12:36:54

Уникальный программный ключ:

c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

**УТВЕРЖДАЮ**

Начальник

учебно-методического управления

Т.К. Платонова

«25» мая 2026 г.

**Рабочая программа дисциплины**  
**Оценка и управление недвижимым имуществом**

Направление подготовки

38.04.01 Экономика

Направленность (профиль) программы магистратуры

38.04.01.12 Специалист в оценочной деятельности

Для набора 2026 года

Квалификация  
магистр

**КАФЕДРА            Финансовый мониторинг и финансовые рынки****Распределение часов дисциплины по семестрам / курсам**

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	<b>3 (2.1)</b>		Итого	
	13			
Неделя	уп	рп	уп	рп
Вид занятий				
Лекции	16	16	16	16
Практические	32	32	32	32
Итого ауд.	48	48	48	48
Контактная работа	48	48	48	48
Сам. работа	60	60	60	60
Часы на контроль	36	36	36	36
Итого	144	144	144	144

**ОСНОВАНИЕ**

Учебный план утвержден учёным советом Университета (протокол № 9 от 03.03.2026 г.).

Программу составил(и): к.э.н., доцент, Бричка Е.И.; к.э.н., профессор, Черкашина Т.А.

Зав. кафедрой: д.э.н., профессор Ю.С. Евлахова

Методический совет направления: д.э.н., доцент Е.М. Евстафьева

Директор института магистратуры: д.э.н., профессор Е.А. Иванова

### 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	ознакомление обучающихся с современными методиками оценки и управления недвижимого имущества; освоение обучающимися навыков проведения самостоятельной оценки различных объектов недвижимого имущества, относящегося ко II категории сложности в соответствии с национальными и международными стандартами оценки; обучить практическим навыкам формирования портфеля недвижимости и оценки его эффективности.
-----	--

### 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

<b>ПК-2. Способен проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой</b>
<b>ПК-4. Способен анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов</b>
<b>ПК-8. Способен осуществлять экспертизу (проверку) итогового документа об определении стоимостей</b>

#### В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

<b>Знать:</b>
актуальные проблемы научных исследований построения моделей определения стоимостей недвижимого имущества (соотнесено с индикатором ПК-2.1); рыночную информацию и ценообразующие факторы, существенно влияющих на рассчитываемую рыночную и кадастровую стоимость объектов капитального строительства (соотнесено с индикатором ПК-4.1); методы определения стоимости объектов недвижимого имущества (соотнесено с индикатором ПК-8.1)
<b>Уметь:</b>
применять средства для расчёта финансовых функций, используемых при оценке объектов недвижимости (соотнесено с индикатором ПК-2.2); пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов недвижимого имущества (соотнесено с индикатором ПК-4.2); выявлять ошибки при проведении проверки отчетов об оценке объектов недвижимого имущества (соотнесено с индикатором ПК-8.2)
<b>Владеть:</b>
навыками самостоятельной исследовательской работы (соотнесено с индикатором ПК-2.3); навыками эконометрического моделирования с применением современных инструментов; навыками работы с информационными базами данных (соотнесено с индикатором ПК-4.3); навыками оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа недвижимого имущества (соотнесено с индикатором ПК-8.3)

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### Раздел 1. «Основные характеристики недвижимости»

№	Наименование темы, краткое содержание	Вид занятия / работы / форма ПА	Семестр / Курс	Количество часов	Компетенции
1.1	Тема 1.1. «Особенности развития рынка недвижимости». Специфика функционирования рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Классификации субъектов и объектов рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения. Определение емкости рынка. Определение емкости рынка недвижимости. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Уровень риска на рынке недвижимости.	Лекционные занятия	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
1.2	Тема 1.1. «Особенности развития рынка недвижимости». Цели анализа рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения. Определение емкости рынка. О Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Уровень риска на рынке недвижимости.	Практические занятия	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
1.3	Тема 1.1. «Особенности развития рынка недвижимости». Цели анализа рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения. Определение емкости рынка. О Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Уровень риска на	Самостоятельная работа	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8

	рынке недвижимости.				
1.4	Тема 1.2. «Недвижимость как актив для управления». Недвижимость как объект для управления. Ликвидность рынка недвижимости. Риски инвестирования в недвижимость. Уровень риска инвестирования в недвижимость относительно по сравнению с инвестированием в ценные бумаги. Формирование ставки доходности на рынке недвижимости.	Лекционные занятия	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
1.5	Тема 1.2. «Недвижимость как актив для управления». Ликвидность рынка недвижимости. Риски инвестирования в недвижимость. Уровень риска инвестирования в недвижимость относительно по сравнению с инвестированием в ценные бумаги. Формирование ставки доходности на рынке недвижимости.	Самостоятельная работа	3	6	ПК-2 ПК-4 ПК-8
1.6	Тема 1.3. «Инструменты инвестирования в недвижимость». Собственный и заемный капитал как источники финансирования инвестиций. Характеристика инструментов инвестирования: ипотека, опционы, гибридная задолженность, право преимущественной аренды.	Лекционные занятия	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
1.7	Тема 1.3. «Инструменты инвестирования в недвижимость». Собственный и заемный капитал как источники финансирования инвестиций. Характеристика инструментов инвестирования: ипотека, опционы, гибридная задолженность, право преимущественной аренды.	Практические занятия	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
1.8	Тема 1.3. «Инструменты инвестирования в недвижимость». Характеристика инструментов инвестирования: ипотека, опционы, гибридная задолженность, право преимущественной аренды.	Самостоятельная работа	3	6	ПК-2 ПК-4 ПК-8
<b>Раздел 2. « Особенности оценки недвижимости как объекта для управления стоимостью»</b>					
№	Наименование темы, краткое содержание	Вид занятия / работы / форма ПА	Семестр / Курс	Количество часов	Компетенции
2.1	Тема 2.1 «Особенности затратного подхода в оценке недвижимости» Методы оценки недвижимого имущества в рамках затратного подхода. Методы расчета рыночной стоимости зданий и сооружений, Виды износа и способы его определения.	Лекционные занятия	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.2	Тема 2.1 «Практическое применение затратного подхода в оценке недвижимости» Методы расчета рыночной стоимости зданий и сооружений, Виды износа и способы его определения. Решение задач.	Практические занятия	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.3	Тема 2.1 «Особенности затратного подхода в оценке недвижимости» Методы расчета рыночной стоимости зданий и сооружений, Виды износа и способы его определения.	Самостоятельная работа	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.4	Тема 2.2 «Особенности доходного подхода» Методы определения рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода. Методы расчета ставок дисконтирования и капитализации. Методы расчета стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредитования.	Лекционные занятия	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.5	Тема 2.2 «Особенности доходного подхода» Методы определения рыночной стоимости недвижимости. Расчет ставок дисконтирования и капитализации. Методы расчета стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредитования. Решение задач	Практические занятия	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.6	Тема 2.2 «Особенности доходного подхода» Расчет ставок дисконтирования и капитализации. Методы расчета стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредитования.	Самостоятельная работа	3	6	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.7	Тема 2.3 «Сравнительный подход в оценке недвижимости» Выбор единицы сравнения. Решение задач по сопоставлению аналогов.	Лекционные занятия	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.8	Тема 2.3 «Сравнительный подход в оценке недвижимости» Выбор единицы сравнения. Решение задач по сопоставлению аналогов.	Практические занятия	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.9	Тема 2.3 «Сравнительный подход в оценке недвижимости» Выбор единицы сравнения. Источники информации. Объекты-аналоги.	Самостоятельная работа	3	6	ПК-2 ПК-4 ПК-8
2.10	Тема 2.4 «Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости» Понятие инвестиционной привлекательности. Критерии инвестиционной привлекательности. Основные инструменты измерения эффективности инвестиций в недвижимость. Период окупаемости. Чистая текущая стоимость. Внутренняя норма прибыли. Финансово управляемая норма прибыли.	Практические занятия	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
<b>Раздел 3. «Управление портфелем недвижимости»</b>					

№	Наименование темы, краткое содержание	Вид занятия / работы / форма ПА	Семестр / Курс	Количество часов	Компетенции
3.1	Тема 3.1 «Формирование портфеля недвижимости» Современная портфельная теория. Общие принципы формирования инвестиционного портфеля. Цели формирования портфеля недвижимости и его структура.	Лекционные занятия	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
3.2	Тема 3.1 «Формирование портфеля недвижимости» Уровень риска портфеля недвижимости. Факторы, влияющие на ставку доходности портфеля.	Практические занятия	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
3.3	Тема 3.1 «Формирование портфеля недвижимости» Уровень риска портфеля недвижимости. Факторы, влияющие на ставку доходности портфеля.	Самостоятельная работа	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
3.4	Тема 3.2 «Управление портфелем недвижимости». Стратегия управления портфелем недвижимости. Стоимость инвестиционного портфеля. Планирование доходности портфеля недвижимости. Оптимизация портфеля недвижимости	Лекционные занятия	3	2	ПК-2 ПК-4 ПК-8
3.5	Тема 3.2 «Управление портфелем недвижимости». Расчет стоимости инвестиционного портфеля. Планирование доходности портфеля недвижимости. Оптимизация портфеля недвижимости	Практические занятия	3	4	ПК-2 ПК-4 ПК-8
3.6	Курсовая работа. Перечень тем курсовых работ представлен в Приложении 1, методические рекомендации к подготовке и оформлению - в Приложении 2. При подготовке курсовой работы и презентации на защиту используется LibreOffice	Самостоятельная работа	3	26	ПК-2 ПК-4 ПК-8
3.7	Подготовка к промежуточной аттестации	Экзамен	3	36	ПК-2 ПК-4 ПК-8

#### 4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Структура и содержание фонда оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации представлены в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины.

#### 5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

##### 5.1. Учебные, научные и методические издания

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Библиотека / Количество
1	Саталкина Н. И., Кулюкина Т. Н., Терехова Ю. О.	Оценка недвижимости: практический курс: учебное пособие	Тамбов: Тамбовский государственный технический университет (ТГТУ), 2014	ЭБС «Университетская библиотека онлайн»
2	Павлова В. А., Лепихина О. Ю.	Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие	Санкт-Петербург: Санкт- Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ), 2017	ЭБС «Университетская библиотека онлайн»
3	Горюнова, Н. Д., Никитина, Л. Н., Новикова, В. Н., Ратафьев, С. В., Смирнов, Н. А.	Оценка бизнеса и управление стоимостью фирмы: учебное пособие	Санкт-Петербург: Санкт- Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна, 2018	ЭБС «IPR SMART»
4	Бочаров, А. Ю., Мамаева, О. А., Ильина, М. В., Башкирова, Е. А.	Оценка недвижимости: учебное пособие	Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020	ЭБС «IPR SMART»
5		Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ)	, 1996	ЭБС «IPR SMART»
6		Финансовые исследования	, 2000	ЭБС «IPR SMART»

##### 5.2. Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

ИСС «КонсультантПлюс»

ИСС «Гарант»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru>

**5.3. Перечень программного обеспечения**

Операционная система РЕД ОС  
Libre Office

**5.4. Учебно-методические материалы для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья**

При необходимости по заявлению обучающегося с ограниченными возможностями здоровья учебно-методические материалы предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям здоровья и восприятия информации. Для лиц с нарушениями зрения: в форме аудиофайла; в печатной форме увеличенным шрифтом. Для лиц с нарушениями слуха: в форме электронного документа; в печатной форме. Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: в форме электронного документа; в печатной форме.

**6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Помещения для всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения:

- столы, стулья;
- персональный компьютер / ноутбук (переносной);
- проектор;
- экран / интерактивная доска.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа к электронной информационно-образовательной среде.

**7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Методические указания по освоению дисциплины представлены в Приложении 2 к рабочей программе дисциплины.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

**1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания**

1.1 Показатели и критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
<b>ПК-2: Способен проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой</b>			
Знать актуальные проблемы научных исследований построения моделей определения стоимостей недвижимого имущества	Представление доклада на основе изучения лекций и дополнительной литературы	Раскрыта точно и полно тема доклада; представленная в ответах информация соответствует материалам лекции и учебной литературы	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)
Уметь применять средства для расчёта финансовых функций, используемых при оценке объектов недвижимости	Демонстрация умения применять методы по определению ставки капитализации, дисконтирования, чистого операционного дохода, рыночной стоимости объекта недвижимости при решении задач	Аргументированно и логично изложен материал, умение отстаивать свою позицию; достаточность и полнота используемых источников информации решения задач	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)
Владеть навыками самостоятельной исследовательской работы	Формулировка выводов при подготовке результатов научного исследования	Аргументированы выводы и рекомендации	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)
<b>ПК-4: Способен анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов</b>			
Знать рыночную информацию и ценообразующие факторы, существенно влияющих на рассчитываемую рыночную и кадастровую стоимость объектов капитального строительства	Систематизация рыночной информации на основе изучения информации и ценообразующих факторов, существенно влияющих на рассчитываемую рыночную и кадастровую стоимость объектов капитального строительства	Перечислены все ценнообразующие факторы; Описан точно и полно даны определения видов стоимостей	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)

Уметь пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов недвижимого имущества	Анализ информации об объектах недвижимого имущества для определения рыночной стоимости и формирования, и управления оптимальным портфелем недвижимости	Полно и содержательно дан ответ об источниках информации	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)
Владеть навыками эконометрического моделирования с применением современных инструментов; навыками работы с информационными базами данных	Формулировка выводов и рекомендаций проведения экономико-статистического анализа недвижимого имущества	Подготовлены результаты научного исследования; достаточность и полнота используемых источников информации	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)
<b>ПК-8: Способен осуществлять экспертизу (проверку) итогового документа об определении стоимостей</b>			
Знать методы определения стоимости объектов недвижимого имущества	Систематизация информации о различных подходах и методах определения стоимости объектов недвижимого имущества	Полнота и содержательность ответа на вопрос к опросу; достаточность и полнота используемых источников информации при написании курсовой работы; тестовые задания выполнены	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)
Уметь выявлять ошибки при проведении проверки отчетов об оценке объектов недвижимого имущества	Анализ информации об объектах недвижимого имущества для определения рыночной стоимости различными методами	Полно и содержательно дан ответ об источниках информации	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)
Владеть навыками оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа недвижимого имущества	Формулировка выводов и рекомендаций при проведении сбора и анализа финансовой и нефинансовой информации при оценке конкретного объекта недвижимости	Аргументированно и логично изложен материал, умение отстаивать свою позицию; достаточность и полнота используемых источников информации при решении задач	Вопросы к экзамену (1-48), расчетные задания к экзамену (1-24), вопросы для опроса (раздел 1-3), темы докладов (1-15), тесты (раздел 1-2), расчетные задачи (1-10), кейс-задача (кейс 1), темы курсовых работ (1-22)

## 1.2 Шкалы оценивания:

Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация осуществляется в рамках накопительной балльно-рейтинговой системы в 100-балльной шкале:

84-100 баллов (оценка «отлично»)

67-83 баллов (оценка «хорошо»)

50-66 баллов (оценка «удовлетворительно»)  
0-49 баллов (оценка «неудовлетворительно»)

## **2. 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**

### **Вопросы к экзамену**

1. Перечислите и дайте определение объектам, которые относятся Гражданским кодексом к недвижимости.
2. Опишите особенности недвижимости как объекта оценки.
3. Дайте классификацию объектов недвижимости.
4. Опишите принципы оценки, которые используются в доходном, затратном и сравнительном подходах к оценке недвижимости.
5. Перечислите основные цели оценки объектов недвижимости
6. Опишите сложности оценки недвижимости в Российской Федерации.
7. Назовите и опишите характеристики объекта недвижимости (физические, экономические и т.д.), которые определяют его стоимость.
8. Дайте характеристику признаков сегментирования рынка недвижимости.
9. Опишите информацию, необходимую собрать для оценки объекта недвижимости.
10. Назовите факторы, оказывающие влияние на выбор оценщиком подходов и методов определения рыночной или иной стоимости объекта недвижимости.
11. Опишите основные требования к отчету об оценке недвижимости.
12. Дайте определение кадастровой и рыночной стоимости объекта недвижимости и укажите различия между ними.
13. Охарактеризуйте методы, которые включает сравнительный подход к оценке недвижимости.
14. Дайте характеристику процедуры оценки недвижимости методом сравнения продаж.
15. Опишите этапы процедуры оценки недвижимости методом сравнения продаж.
16. Опишите порядок внесения корректировок в стоимость единицы сравнения аналогичных объектов в рамках сравнительного подхода.
17. Опишите методы расчета поправок в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости.
18. Опишите критерии достоверности информации о сопоставимых продажах объектов недвижимости.
19. Укажите элементы сравнения, которые используются при подборе аналогов для оцениваемого объекта недвижимости.
20. Охарактеризуйте процедуру оценки рыночной стоимости земельного участка.
21. Укажите факторы, которые учитываются при определении варианта НЭИ земельного участка.
22. Охарактеризуйте экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения
23. Дайте характеристику особенностям применения затратного подхода к оценке недвижимости
24. Опишите как учитываются особенности ценообразования в строительстве для определения затрат на восстановление зданий и сооружений.
25. Укажите факторы деления износа на устранимый и неустранимый.
26. Охарактеризуйте методы расчета нормы возврата капитала, которые можно использовать для оценки недвижимости, и укажите при каких условиях.
27. Дайте понятие общего накопленного износа.
28. Опишите методы расчета накопленного износа.
29. Дайте характеристику экономического содержания, сфер использования и принципы доходного подхода к оценке недвижимости
30. Опишите методы доходного подхода, необходимые условия для их использования
31. Опишите метод дисконтированных денежных потоков, сферу его применения, этапы оценки. Определение длительности прогнозного периода, факторы ее определяющие
32. Назовите принципы, на которых базируется доходный подход к оценке недвижимости.
33. Охарактеризуйте виды доходов, которые можно капитализировать при оценке объектов недвижимости.

34. Охарактеризуйте роль ипотечного кредита в развитии рынка недвижимости.
35. Дайте характеристику внутренней ставки доходности проекта.
36. Охарактеризуйте методы расчета коэффициента капитализации для оценки недвижимости
37. Охарактеризуйте особенности и методы расчета коэффициента дисконтирования для объектов недвижимости.
38. Дайте характеристику современной нормативно-правовой базы в области кадастровой оценки объектов недвижимости.
39. Назовите показатели инвестиционной привлекательности объектов недвижимости на дисконтированной основе.
40. Охарактеризуйте факторы, которые обуславливают различие в результатах оценки объекта недвижимости различными подходами.
41. Дайте характеристику этапов процедуры кадастровой оценки земель населенных пунктов.
42. Опишите общие принципы формирования портфеля недвижимости.
43. Опишите цели формирования портфеля недвижимости и его структуру. Уровень риска портфеля недвижимости.
44. Охарактеризуйте факторы, влияющие на ставку доходности портфеля недвижимости.
45. Опишите стратегии управления портфелем недвижимости.
46. Опишите методы определения стоимости инвестиционного портфеля.
47. Опишите методы определения доходности портфеля недвижимости. Оптимизация портфеля недвижимости.
48. Охарактеризуйте понятие и методы оценки эффективности инвестиций в недвижимость

### **Расчетные задачи к экзамену.**

1. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать ЧОД от з/у.
2. Определить величину действительного валового дохода при следующих условиях: площадь 100 кв.м, арендная ставка 6000 руб/кв.м/год, загрузка 90%, операционные расходы 100 000 руб./год.
3. 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.
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. Оценить офисный центр методом дисконтирования денежных потоков.  
Прогнозная величина денежных потоков: 1 год–100 000 дол.; 2 год– 150 000 дол.; 3 год– 200 000 дол.;  
Стоимость реверсии - 2 500 000 дол.  
Данные для расчёта ставки дисконтирования:  
- Ставка доходности ОВВЗ – 6%;  
- ставка доходности ОФЗ РФ – 8%;  
- премия за риск инвестиций в оцениваемый объект - 3%;  
- премия за инвестиционный менеджмент – 1%;  
- типичный срок экспозиции – 4 месяца.

6. Определите общую ставку капитализации недвижимости по следующим данным рынка: доля стоимости земли-100 000 усл. ед., стоимость здания -900 000 усл. ед., ставка дисконта-12 %, ставка возмещения - 8 %.

7. 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%.

8. Фирма сдает в аренду помещение (ежегодный чистый доход от аренды – 300 тыс. усл. ед. Эта сумма инвестируется в банк под 11% годовых), в котором планирует в конце пятого года сделать ремонт. Ремонт сегодня стоит 500 тыс. усл. ед. и дорожает на 25% в год. Достаточно ли фирме будет накопленной суммы в банке, чтобы произвести ремонт.

9. Здание имеет оставшийся срок экономической жизни 40 лет. Ставка капитализации земли - 8 %, Рассчитайте ставку капитализации здания с учетом предпосылки Инвуда.

10. 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 больший 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.

11. Оценивается двухэтажное офисное здание площадью 1000 кв.м., требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. метров, в котором проведён косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 долларов. Имеются также следующие данные по парным продажам. Рассчитать поправку на косметический ремонт и рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1 000 кв.м.

12. Рассчитать затраты на восстановление здания. Площадь – 2800 кв.м, затраты на строительство и прибыль 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%.

13. Оценивается отдельно стоящее трехэтажное административное кирпичное здание, расположенное в северном округе города. Для анализа сравнительных продаж определен аналог, расположенный в центральном округе. Аналог был продан за 150 млн. усл. ед. В базе данных есть следующая информация:

Объект	Местоположение	Физические характеристики и назначение	Цена, млн. усл.ед.
А	Северный округ	2-этажное блочное здание под офис	30
Б	Центральный округ	2-этажное блочное здание под офис	90
С	Центральный округ	3-этажное кирпичное здание, промышленный объект	120
Д	Северный округ	3-этажное кирпичное здание, промышленный объект	80

14. 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 80000 д.е. Ставка дисконтирования 17%.

15. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 800 тыс. руб. в год. 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 Ринга.

16. Фирма сдает в аренду помещение (ежегодный чистый доход от аренды – 100 тыс. усл. ед. Эта сумма инвестируется в банк под 14% годовых), в котором планирует в конце четвертого года сделать ремонт. Ремонт сегодня стоит 200 тыс. усл. ед. и дорожает на 25% в год. Достаточно ли фирме будет накопленной суммы в банке, чтобы произвести ремонт

17. Рассчитайте физический износ долговременных элементов здания

№ п/п	Элементы здания	Восстановительная стоимость, усл. ед.	Износ, в %	Накопленный износ, усл.ед.
1	Фундамент	5 000	20	
2	Подземные инженерные системы	900	20	
3	Сантехника и водопровод	6 000	30	
4	Электросистема	7 000	40	
	Всего			

18. Рассчитать затраты на восстановление здания. Площадь – 1500 кв.м, затраты на строительство и прибыль 1 кв. м – 950 д.е. Физический износ – 10%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 0%.

19. Типичный срок экономической жизни дома - 50 лет, его хронологический (фактический) возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст определен на основании анализа состояния и характера окружающей среды и равен 25 годам из-за плохого состояния и месторасположения (рядом с АЗС). Нормативный срок жизни - 70 лет. Определите износ дома.

20. Финансирование осуществляется на 70% за счет собственных средств и на 30% за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств -6 %, а для собственных - 16%. Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

21. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.

22. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 500 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 1 000 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 13% и 16% соответственно. Рассчитать ЧОД от з/у.

23. Ставка аренды уменьшилась с 500 руб. за кв.м в год до 400руб. за кв.м в год для единого объекта недвижимости из-за плохой экологии. Площадь единого объекта недвижимости 1 000 кв.м. Ставка капитализации для объектов аналогов 10%. Определить величину внешнего устаревания здания, если доля земельного участка в едином объекте недвижимости составляет 0,5.

24. Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на восстановление для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не

выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

### **Критерии оценивания:**

– 84-100 баллов (оценка «отлично») - наличие твердых и достаточно полных знаний в объеме пройденной программы дисциплины в соответствии с поставленными программой курса целями и задачами обучения; правильные, уверенные действия по применению полученных знаний, умений и навыков на практике, грамотное и логически стройное изложение материала при ответе, усвоение основной и знакомство с дополнительной литературой;

– 67-83 балла (оценка «хорошо») - наличие определенных знаний в объеме пройденной программы дисциплины в соответствии с поставленными программой курса целями и задачами обучения; правильные действия по применению полученных знаний, умений и навыков на практике, грамотное и логически стройное изложение материала при ответе, усвоение основной литературы;

– 50-66 баллов (оценка «удовлетворительно») - наличие некоторых знаний в объеме пройденной программы дисциплины в соответствии с поставленными программой курса целями и задачами обучения; неуверенные действия по применению полученных знаний, умений и навыков на практике, грамотное и логически стройное изложение материала при ответе, усвоение с частью основной литературы;

– 0-49 баллов (оценка «неудовлетворительно») - ответы не связаны с вопросами, наличие грубых ошибок в ответе, непонимание сущности излагаемого вопроса, неумение применять знания, умения и навыки на практике, неуверенность и неточность ответов на дополнительные и наводящие вопросы.

## **Вопросы для опроса**

### Раздел 1 «Основные характеристики недвижимости»

1. Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости, родовые признаки и классификация объектов недвижимости.
2. Цели и принципы оценки недвижимости.
3. В чем суть деления вещей на «движимые» и «недвижимые»? Противоречия определения «недвижимого имущества» в Гражданском кодексе и в оценочной практике.
4. Раскройте сущностные характеристики объектов недвижимости.
5. Охарактеризуйте основные элементы предприятия как особого объекта недвижимости.
6. Для каких целей может проводиться оценка недвижимости? Рассмотрите ситуации, когда проведение независимой оценки законодательно обязательно.
7. В чем заключаются различия или противоречия между принципами сбалансированности и соответствия, принципами ожидания и спроса и предложения?
8. Рассмотрите классификацию жилых объектов недвижимости.
9. Рассмотрите основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости.
10. Охарактеризуйте виды стоимости объектов недвижимости.
11. Рассмотрите варианты определения вида стоимости в соответствии с возможными целями и задачами оценки.

### Раздел 2 «Особенности оценки недвижимости как объекта для управления стоимостью»

1. Общая характеристика методов доходного подхода к оценке недвижимости.
2. Метод капитализации доходов к оценке недвижимости.
3. Оценка недвижимости с применением техники остатка.
4. В каких случаях не целесообразно применение затратного подхода при оценке объектов недвижимости?
5. Определяет ли полная восстановительная стоимость верхнюю границу стоимости улучшения?
6. Охарактеризуйте методы определения восстановительной стоимости объектов недвижимости.
7. Определите область применения и ограничения затратного подхода.
8. Содержание сравнительного подхода при оценке недвижимости.
9. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
10. Корректировки и методы определения величин поправок.
11. Критерии инвестиционной привлекательности.

### Раздел 3 «Управление портфелем недвижимости»

1. Принципы и цели формирования инвестиционного портфеля.
2. Факторы, влияющие на ставку доходности портфеля.
3. Стратегия управления портфелем недвижимости.
4. Методы расчета стоимости инвестиционного портфеля

**Инструкция по выполнению:** на устный ответ на 1 вопрос выделяется от 5 до 10 минут.

#### **Критерии оценивания:**

Максимальное количество баллов – 15 баллов (за 3 вопроса).

Каждый вопрос оценивается максимум в 5 баллов:

- 5 баллов выставляется обучающемуся, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, в соответствии с логикой изложения
- 4 балла выставляется обучающемуся, если в ответе на поставленный вопрос были неточности;
- 2-3 балла выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций;
- 0-1 балла выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу

#### **Темы докладов**

1. Правовые основы оценки недвижимости.
2. Методические основы оценки недвижимости.
3. Экономическая целесообразность и практические применения оценки недвижимости.
4. Рынки недвижимости. Закономерности развития, специфика и особенности функционирования.
5. Фондовый рынок, его влияние на процесс формирования стоимости недвижимости и основных средств.
6. Рынок земли. Правовые основы и закономерности развития в современном периоде.
7. Область применения затратного подхода к оценке недвижимости и основных средств.
8. Возможности использования методов сравнительного подхода к оценке недвижимости.
9. Оценка объектов недвижимости в «пассивных» секторах рынка, в том числе в сфере антикризисного управления.
10. Оценка стоимости объектов недвижимости при аренде.
11. Оценка ликвидационной стоимости предприятия как имущественного комплекса в условиях финансовой несостоятельности (банкротства).
12. Оценка недвижимости в сфере антикризисного управления.
13. Кадастровая оценка и классификация земель по ценности сельскохозяйственных земель.
14. Актуализация кадастровой оценки земель.
15. Оптимизация портфеля недвижимости.

**Инструкция по выполнению:** на выступление с докладом выделяется 10-20 минут.

#### **Критерии оценивания:**

Максимальное количество баллов – 15 баллов (за 3 доклада).

Каждый доклад оценивается максимум в 5 баллов:

- 5 баллов выставляется обучающемуся, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, в соответствии с логикой изложения
- 4 балла выставляется обучающемуся, если в ответе на поставленный вопрос были неточности;
- 2-3 балла выставляется обучающемуся, если уровень овладения материалом не позволяет раскрыть ключевые позиции соответствующих компетенций;
- 0-1 балла выставляется в случае, если обучающийся не владеет материалом по заданному вопросу

#### **Тесты**

Раздел 1 «Основные характеристики недвижимости»

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 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.

6. 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.

7. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости:

- А. Да;
- Б. Нет.

8. 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.

Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Совершение сделки купли-продажи;
- В. А и Б.

9. 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.

10. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка:
- А. Затратный;
  - Б. Сравнительный;
  - В. Доходный.

Раздел 2 «Особенности оценки недвижимости как объекта для управления стоимостью»

1. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости АЗС:
- А. Доходный;
  - Б. Затратный;
  - В. Сравнительный.
2. 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.
3. Какой из методов определения коэффициента капитализации относится к методам инвестиционной группы:
- А. Метод рыночной экстракции;
  - Б. Кумулятивный;
  - В. Метод связанных инвестиций.
4. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка (землепользования) играет:
- А. Наличие удобного подъезда;
  - Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
  - В. Местоположение.
5. 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.
6. 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
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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;
- В. 4 500 000 рублей.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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;

17. 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.

18. Цена сопоставимого объекта 10 000 000 рублей, его местоположение хуже, чем у оцениваемого (вклад 750 000 рублей) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей). Определить стоимость оцениваемого объекта:

- А. 10 700 000 рублей;
- Б. 10 800 000 рублей;
- В. 9 200 000 рублей;
- В. 9 300 000 рублей.

19. Коэффициент капитализации для собственного капитала 21%, ипотечная постоянная 19%, доля заемных средств в стоимости 50%. Определить общий коэффициент капитализации:

- А. 20%;
- Б. 18%.

20. Ожидаемая доходность инвестиций в ценные бумаги есть:

- А. Предполагаемая инвестором будущая доходность ценной бумаги.
- Б. Математическое ожидание доходности ценной бумаги.
- В. Среднее арифметическое из последних трех значений доходности ценной бумаги.

### **Критерии оценивания:**

По разделу 1

Максимальное количество баллов – 10 баллов.

- 1 балл – дан верный ответ на тестовое задание;
- 0 баллов – дан неверный ответ на тестовое задание.

По разделу 2

Максимальное количество баллов – 20 баллов.

- 1 балл – дан верный ответ на тестовое задание;
- 0 баллов – дан неверный ответ на тестовое задание.

### **Расчетные задачи**

#### **Задача №1.**

Необходимо рассчитать ставку капитализации при следующих условиях: безрисковая ставка – 6%, срок экспозиции объекта оценки 3 мес., премия за риск инвестиций в объект недвижимости 4%, премия за инвестиционный менеджмент – 3%. Норма возврата на капитал необходимо определить методом Инвуда. Ставка по кредитам на такую недвижимость – 12%, эффективный возраст – 30 лет, полный срок службы – 60 лет.

#### **Задача №2.**

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа

и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать ЧОД от з/у.

### **Задача №3.**

Определить стоимость земельного участка методом остатка. Рыночная стоимость единого готового объекта 2 млн. руб. Затраты на строительство улучшений 500 тыс. руб. Проценты за пользование кредитом 20% от затрат на строительство. Сумма кредита 300 тыс. руб. ПП 25 % от стоимости годового объекта.

### **Задача №4.**

Определить величину действительного валового дохода при следующих условиях: площадь 100 кв.м, арендная ставка 6000 руб/кв.м/год, загрузка 90%, операционные расходы 100 000 руб./год.

### **Задача №5.**

Ставка аренды уменьшилась с 500 руб. за кв.м в год до 400руб. за кв.м в год для единого объекта недвижимости из-за плохой экологии. Площадь единого объекта недвижимости 1 000 кв.м. Ставка капитализации для объектов аналогов 10%. Определить величину внешнего устаревания здания, если доля земельного участка в едином объекте недвижимости составляет 0,5.

### **Задача №6.**

Определить величину совокупного износа по мультипликативной модели. Физический износ 15%, функциональный 10%, внешний 5%.

### **Задача №7.**

Здание имеет срок жизни 9 лет. Ставка капитализации земли - 8 %. Рассчитайте ставку капитализации здания с учетом предпосылки Инвуда.

### **Задача №8.**

Оптовый рынок площадью в 4 гектара куплен за 120 000 000 у.е. и приносит ежемесячный доход по 50 у.е. с каждого квадратного метра. Определить коэффициент капитализации.

### **Задача №9.**

Оценивается двухэтажное офисное здание площадью 1000 кв.м., требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. метров, в котором проведён косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 долларов. Имеются также следующие данные по парным продажам. Рассчитать поправку на косметический ремонт и рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1 000 кв.м.

### **Задача №10.**

Оценивается двухэтажное офисное здание площадью 1000 кв.м., требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. метров, в котором проведён косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 долларов. Имеются также следующие данные по парным продажам. Рассчитать поправку на косметический ремонт и рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1 000 кв.м.

### **Критерии оценивания:**

Максимальное количество баллов, которое студент может получить за решение задач — 20 баллов.

– 2 балла –задача решена верно, результаты интерпретированы, использовались при решении современные нормативно-правовые акты;

– 1 балл –задача решено верно, отсутствуют комментарии к решению, основанные на современных нормативно-правовых актах;

– 0 баллов –задача решена не верно.

## **Кейс 1 Оценка стоимости торгово-развлекательного центра**

*Ситуация:* В экспертный совет одной из саморегулируемых организаций оценщиков поступил на экспертизу отчет об оценке объекта недвижимости, который был подготовлен для банка с целью кредитования под залог объекта недвижимости. Заказчику необходимо подтвердить (или опровергнуть) достоверность обоснованной в представленном отчете величины рыночной стоимости объекта.

*Задача:* провести экспертизу отчета об оценке и подготовить ответ заказчику с учетом актуальной информации на дату проведения экспертизы.

*Необходимая информация для решения кейса:* информация, имеющаяся в отчете об оценке (отчет см. в Интернете), Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», актуальные Федеральные стандарты оценки.

### **Критерии оценивания:**

Максимальное количество баллов, которое студент может получить — 20 баллов.

– 15-20 баллов выставляется студенту, если изложенный материал фактически верен, выявлено наличие глубоких исчерпывающих знаний в объеме изученной темы, грамотное и логически стройное изложение материала;

– 10-14 - если изложенный материал фактически верен, выявлено наличие твердых и достаточно полных знаний в объеме изученной темы, грамотное и логически стройное изложение материала;

– 7-9 баллов- если материал изложен в верно, но недостаточно полно, имеются недостатки в логике и последовательности изложения материала;

– 0-6 баллов если материал слабо связан с темой, при наличии грубых ошибок, непонимания сущности излагаемого вопроса, неуверенности и неточности ответов.

### **Темы курсовых работ**

1. Особенности использования сравнительного подхода при оценке жилой недвижимости (на примере г. Ростова-на-Дону)
2. Особенности оценки сельскохозяйственных угодий.
3. Особенности оценки лесных земель.
4. Особенности оценки земельных участков в крупных городах
5. Анализ ценообразующих факторов коммерческой недвижимости.
6. Особенности оценки земельного участка при ограниченном рынке
7. Особенности оценки залога в целях кредитования (на примере торговой недвижимости)
8. Оценка стоимости земельного участка в составе имущественного комплекса предприятия
9. Особенности оценки прав аренды земельных участков
10. Сравнение рыночной и кадастровой оценки земель (на примере ...)
11. Основные направления совершенствования системы государственного регулирования рынка земли и недвижимости
12. Кадастровая оценка недвижимости для целей налогообложения
13. Исследование ценообразующих факторов при кадастровой оценке земельных участков
14. Участие органов местного самоуправления в регулировании земельных отношений и кадастровой оценки
15. Основные понятия, цели и особенности регулирования рынка земли и недвижимости
16. Основные принципы, методы и формы государственного регулирования рынка недвижимости
17. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности
18. Понятие, задачи и содержание управления земельными ресурсами
19. Планирование, прогнозирование, проектирование использования земель
20. Оценка эффективности управления федеральной недвижимостью
21. Финансово-экономический анализ эффективности землепользования
22. Управление стоимостью муниципальной недвижимости

### **Критерии оценивания:**

– 84-100 баллов (оценка «отлично») выставляется студенту, если изложенный материал фактически верен, демонстрируется наличие глубоких исчерпывающих знаний в области изучаемого вопроса,

грамотное, свободное и логически стройное изложение материала, широкое использование дополнительной литературы и эффективной презентации;

– 67-83 балла (оценка «хорошо») выставляется студенту, если отмечается наличие твердых и достаточно полных знаний в рамках темы курсовой работы; четкое изложение материала с использованием презентации; допускаются отдельные логические и стилистические погрешности;

– 50-66 баллов (оценка «удовлетворительно») выставляется студенту, если отмечается изложение материала курсовой работы с отдельными ошибками, с использованием неэффективной презентации;

– 0-49 баллов (оценка «неудовлетворительно») выставляется студенту, если курсовая работа логически не закончена, содержит грубые ошибки, отсутствует презентация к докладу, студент не понимает сущности излагаемого материала, не уверен в ответах на дополнительные вопросы.

### **3 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

Процедуры оценивания включают в себя текущий контроль и промежуточную аттестацию.

Текущий контроль успеваемости проводится с использованием оценочных средств, представленных в п. 2 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации.

Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена и защиты курсовой работы.

Экзамен проводится по расписанию промежуточной аттестации в устном виде. Количество вопросов в экзаменационном задании – 3. Проверка ответов и объявление результатов производится в день экзамена. Результаты аттестации заносятся в ведомость и зачетную книжку студента. Студенты, не прошедшие промежуточную аттестацию по графику, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.

Защита курсовой работы проводится по расписанию промежуточной аттестации. При оценке курсовой работы учитываются: актуальность работы; глубина раскрытия темы; оригинальность и аргументированность выводов, их значение; качество работы (включая библиографию). Результаты заносятся в ведомость и зачетную книжку студента.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебным планом предусмотрены следующие виды занятий:

- лекции;
- практические занятия.

В ходе лекционных занятий рассматриваются вопросы, относящиеся к оценке и управлению недвижимым имуществом предприятия, даются рекомендации для самостоятельной работы и подготовки к практическим занятиям.

В ходе практических занятий углубляются и закрепляются знания студентов по ряду рассмотренных на лекциях вопросов, развиваются навыки сбора, анализа и синтеза информации.

При подготовке к практическим занятиям каждый студент должен:

- изучить рекомендованную учебную литературу;
- изучить конспекты лекций;
- подготовить ответы на все вопросы по изучаемой теме.

В процессе подготовки к практическим занятиям студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя.

Вопросы, не рассмотренные на лекциях и практических занятиях, должны быть изучены студентами в ходе самостоятельной работы. Контроль самостоятельной работы студентов над учебной программой курса осуществляется в ходе занятий методом устного опроса и посредством тестирования. В ходе самостоятельной работы каждый студент обязан прочитать дополнительную литературу по изучаемой теме, дополнить конспекты лекций недостающим материалом, выписками из рекомендованных первоисточников. Выделить непонятные термины, найти их значение в энциклопедических словарях.

Для подготовки к занятиям, текущему контролю и промежуточной аттестации студенты могут воспользоваться электронно-библиотечными системами. Также обучающиеся могут взять на дом необходимую литературу на абонементе университетской библиотеки или воспользоваться читальными залами.

### Методические рекомендации по написанию, требования к оформлению докладов

В целях расширения и закрепления полученных знаний при изучении данной дисциплины, студенту предлагается написать доклад. Тему доклада студент выбирает, исходя из круга научных интересов. Выполнение доклада преследует главную цель – использовать возможности активного, самостоятельного обучения в сочетании с другими формами учебных занятий и заданий по дисциплине.

Выполнение доклада позволяет решать следующие задачи обучения:

- глубже изучить отдельные темы учебной дисциплины;
- активизировать творческие способности учащихся, реализовать преимущества целенаправленной самоподготовки;
- позволяет дополнить текущий контроль знаний студентов;
- выработать навыки выполнения самостоятельной письменной работы, уметь работать с литературой, четко и последовательно выражать свои мысли.

#### Требования, предъявляемые к докладу:

- полное, глубокое и последовательное освещение темы;
- использование разнообразной литературы и материалов – учебных, статистических, нормативных, научных источников;
- ссылки на используемую литературу по тексту;
- самостоятельность изложения;
- аккуратность оформления работы;
- соблюдение установленных сроков написания и предоставления работы преподавателю.

#### Оформление доклада.

При написании доклада студенту следует соблюдать следующие требования к его оформлению:

1. Доклад выполняется на бумаге формата А4 машинописным способом: размер шрифта – 14 шрифт через полтора интервала; размер полей: левое – 30 мм, правое – 10 мм, верхнее и нижнее – 20 мм; нумерация страниц – в правом верхнем углу. Объем доклада: 10-15 листов.

2. Библиографические ссылки на использованные источники литературы при их цитировании рекомендуется оформлять подстрочными сносками. Цифровая нумерация подстрочных сносок начинается самостоятельно на каждом листе.

3. Каждая таблица, рисунок в докладе должны иметь сноску на источник литературы, из которого они заимствованы.

#### **Структура доклада:**

- титульный лист;
- лист содержания,
- основная часть работы,
- список использованной литературы,
- приложения.

Во введении указывается теоретическое и практическое значение темы и ее вопросов. Здесь также важно сформулировать цели и задачи, связанные с изучением и раскрытием темы, вкратце аргументировать план работы. Объем введения обычно не превышает 1 страницы.

В заключении приводятся основные, ключевые положения и выводы, которые вытекают из содержания работы. Весьма уместна и важна формулировка того, что дало вам изучение данной темы для накопления знаний по изучаемому курсу. Объем заключения может составлять до 2 страниц.

В списке использованной литературы источники приводятся в следующем порядке: сначала нормативно-правовые акты; затем научная, учебная литература, а также статьи из периодических изданий в алфавитном порядке с указанием полных выходных данных: фамилия и инициалы автора, название работы, место и год издания, название издательства; в конце списка приводятся официальные Интернет-ресурсы.

### **Методические рекомендации по написанию, требования к оформлению курсовой работы**

Курсовая работа должна включать в себя: титульный лист; содержание; введение (1-2 стр.); основную часть (2 главы, 4 параграфа); заключение (1-2 стр.); список использованной литературы (не менее 10 источников). В конце работы могут быть представлены приложения. Работа представляется в сброшюрованном виде. Объем курсовой работы составляет от 25 до 35 страниц.

Курсовая работа набирается на компьютере в текстовом редакторе. Рекомендуется следующий вариант форматирования текста:

- шрифт – размер шрифта – 14,
- междустрочный интервал – полуторный,
- выравнивание текста на странице – по ширине,
- отступ в первой строке абзаца – 1,25.

В таблицах и рисунках: размер шрифта – 12, междустрочный интервал – одинарный, выравнивание текста – по ширине или слева.

Работа печатается на одной стороне листа формата А4 со следующими ПОЛЯМИ: слева – 30 мм, сверху – 20 мм, снизу – 20 мм, справа – 10 мм.

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР СТРАНИЦЫ** печатают на середине верхнего поля страницы. Первой страницей считается титульный лист. На титульном листе нумерация страниц не ставится, на следующей странице ставится цифра «2» и т.д.

Каждая глава начинается с новой страницы. Предыдущая страница должна быть заполнена на 50% и более. ЗАГОЛОВКИ располагают посередине страницы без точки на конце. Переносить слова в заголовке не допускается.

**РИСУНКИ** должны иметь наименование, нумерация сквозная или в пределах главы. Рисунок размещается под текстом, в котором впервые дана ссылка на него, или на следующей странице, а при необходимости – в приложении.

На все иллюстрации должны быть даны ссылки в тексте. Ссылки на рисунки в тексте можно оформить двумя способами:

- 1) непосредственно в предложении: например, «... в соответствии с рисунком 2 ...»;
- 2) после предложения в круглых скобках: например, (см. рис. 2).

Не допускается расположение двух рисунков подряд! Между рисунками обязательно следует расположить текст с комментариями к очередному рисунку

При оформлении рисунка в виде диаграммы в названии рисунка необходимо указать в том числе название страны, наименование организации (например, в США; в России; ПАО «Сбербанк России» и т.п.), период исследования (например, за 2016-2019 гг.; в 2019 году (по месяцам) и единицы измерения (например, млн.руб.; %; шт. и т.п.) (см.рис.Ж.2).

На все таблицы должны быть даны ссылки в тексте.

Ссылки на таблицу в тексте можно оформить двумя способами:

- 1) непосредственно в предложении: например, «... в соответствии с таблицей 1.2 ...»;
- 2) после предложения в круглых скобках: например, (см. табл. 1.2).

Таблица размещается под текстом, в котором впервые дана ссылка на нее, или на следующей странице, а при необходимости (если таблица на целую страницу и более) – в приложении. Таблицы в приложениях обозначают отдельной нумерацией арабскими цифрами с добавлением перед цифрой обозначения приложения (например: Таблица Г.1).

Таблицы нумеруют арабскими цифрами либо в пределах всей курсовой работы (сквозная нумерация), либо в пределах главы. В случае нумерации таблицы в пределах главы, номер таблицы состоит из номера главы и порядкового номера таблицы, разделенных точкой (например, в главе 1 первая таблица нумеруется цифрой 1.1, во второй главе первая таблица нумеруется цифрой 2.1 и т.п.).

Название следует помещать над таблицей. Название таблицы должно отражать ее содержание, быть точным и кратким. В названии таблицы (как и в названиях рисунков) следует указать в том числе название страны, наименование организации (например, во Франции; в России; ПАО «Сбербанк России» и т.п.), период исследования (например, за 2017-2019 гг.; в 2019 году (по месяцам) и единицы измерения (например, тыс.руб.; кв.м; куб.м; га и т.п. ).

При переносе части таблицы на другую страницу слева над таблицей следует писать слова «Продолжение таблицы» и указывают номер таблицы (например, Продолжение таблица 3.2). Название таблицы второй раз не указывается.

Размер шрифта текста в таблице – 12. Интервал: междустрочный 1,0 строки.

Заголовки граф и строк таблицы следует писать с прописной буквы, а подзаголовки граф - со строчной буквы, если они составляют одно предложение с заголовком, или с прописной буквы, если они имеют самостоятельное значение. В конце заголовков и подзаголовков таблиц точки не ставят. Заголовки и подзаголовки граф указывают в единственном числе.

ПРИЛОЖЕНИЯ должны иметь общую с остальной частью работы сквозную нумерацию страниц. В тексте работы на все приложения должны быть даны ссылки.

Приложения располагают в порядке ссылок на них в тексте работы. Приложения должны быть перечислены в оглавлении работы с указанием их номеров, заголовков и страниц.

Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием наверху посередине страницы слова «Приложение» и его обозначения (см.рис.А.4).

Приложение должно иметь заголовок, который записывают симметрично относительно текста с прописной буквы отдельной строкой.

Приложения обозначают заглавными буквами русского алфавита начиная с А, за исключением букв Е, З, Й, О, Ч, Ъ, Ы, Ь. После слова «Приложение» следует буква, обозначающая его последовательность.

Допускается обозначение приложений буквами латинского алфавита, за исключением букв I и O.

ССЫЛКИ на источники даются по тексту или в квадратных скобках, с указанием источника и страницы (например: [4, с. 5]).

Список литературы оформляется в соответствии с ГОСТ Р 7.0.5-2008 в алфавитном порядке.