

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Базовая кафедра экономики и менеджмента

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе

_____ Е.И. Луковникова

« _____ » _____ 2019 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Б1.В.ДВ.03.01

НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ

38.03.02 Менеджмент

ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ

Производственный менеджмент

Программа прикладного бакалавриата

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	3
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	4
3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ	
3.1 Распределение объёма дисциплины по формам обучения.....	4
3.2 Распределение объёма дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости	4
4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	5
4.1 Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий	5
4.2 Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам	6
4.3 Лабораторные работы.....	6
4.4 Практические занятия.....	7
4.5. Контрольные мероприятия: контрольная работа.....	7
5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	8
6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	8
7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	9
8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО – ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	10
9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....	10
9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ	10
9.2. Методические указания по выполнению контрольной работы.....	17
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	17
11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	18
Приложение 1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	19
Приложение 2. Аннотация рабочей программы дисциплины	24
Приложение 3. Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе	25
Приложение 4. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости по дисциплине.....	26

1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Вид деятельности выпускника

Дисциплина охватывает круг вопросов, относящихся к информационно-аналитическому виду профессиональной деятельности выпускника в соответствии с компетенциями и видами деятельности, указанными в учебном плане.

Цель дисциплины

Целью изучения дисциплины является: рассмотрение круга вопросов, связанных с функционированием рынка недвижимости, а также подходов и методов оценки недвижимого имущества.

Задачи дисциплины

- рассмотрение базовых понятий рынка недвижимости и нормативно-законодательной базы его регулирования;
- получение знаний студентами в области основных принципов, подходов и методов оценки объектов недвижимости;
- приобретение практических навыков в расчетах рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Код компетенции	Содержание компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
1	2	3
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	знать: <ul style="list-style-type: none">- закономерности функционирования рынка недвижимости; основные понятия, категории и методы оценки недвижимого имущества; действующую нормативно-правовую базу в сфере недвижимости; уметь: <ul style="list-style-type: none">- анализировать во взаимосвязи экономические явления и процессы на рынке недвижимости;- рассчитывать на основе типовых методик стоимость объекта недвижимого имущества; владеть: <ul style="list-style-type: none">- методами оценки стоимости недвижимого имущества.
ПК-15	умение проводить анализ рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании и финансировании	знать: <ul style="list-style-type: none">- рыночные и специфические риски для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании; уметь: <ul style="list-style-type: none">- анализировать рыночные и специфические риски для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании; владеть: <ul style="list-style-type: none">- методами анализа рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина Б1.В.ДВ.03.01 Экономика недвижимости относится к дисциплинам по выбору.

Дисциплина базируется на знаниях, полученных при изучении таких учебных дисциплин, как: Б1.Б.08 Институциональная экономика, Б1.Б.07 Введение в сферу профессиональной деятельности, Б1.Б.03.01 Правоведение.

Основываясь на изучении перечисленных дисциплин, Экономика недвижимости представляет основу для преддипломной практики и подготовки к государственной итоговой аттестации.

Такое системное междисциплинарное изучение направлено на достижение требуемого ФГОС уровня подготовки по квалификации бакалавр.

3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Распределение объема дисциплины по формам обучения

Форма обучения	Курс	Семестр	Трудоемкость дисциплины в часах						Контрольная работа	Вид промежуточной аттестации
			Всего часов (с экзаменом)	Аудиторных часов	Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Самостоятельная работа		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Очная	4	8	180	48	24	-	24	96	кр	экзамен
Заочная	5	-	180	22	10	-	12	149	кр	экзамен
Заочная (ускоренное обучение)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Очно-заочная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Распределение объема дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости

Вид учебных занятий	Трудоемкость (час.)	в т.ч. в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)	Распределение по семестрам, час
			8
1	2	3	4
I. Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего)	48	20	48
Лекции (Лк)	24	10	24
Практические занятия (ПЗ)	24	10	24

Контрольная работа		+	-	+
Групповые (индивидуальные) консультации		+	-	+
II. Самостоятельная работа обучающихся (СР)		96	-	96
Подготовка к практическим занятиям		48	-	48
Подготовка к экзамену в течение семестра		22	-	22
Выполнение контрольной работы		26	-	26
III. Промежуточная аттестация экзамен		36	-	36
Общая трудоемкость дисциплины	час.	180	-	180
	зач. ед.	5	-	5

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий

- для очной формы обучения:

№ темы	Наименование темы дисциплины	Трудоемкость, (час.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость; (час.)		
			учебные занятия		самостоятельная работа обучающихся
			лекции	практические занятия	
1	2	3	4	5	6
1.	Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости	72	12	12	48
2.	Оценка объектов недвижимого имущества	72	12	12	48
	ИТОГО	144	24	24	96

- для заочной формы обучения:

№ темы	Наименование темы дисциплины	Трудоемкость, (час.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость; (час.)		
			учебные занятия		самостоятельная работа обучающихся
			лекции	практические занятия	
1	2	3	4	5	6
1.	Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости	81	5	6	70
2.	Оценка объектов недвижимого имущества	90	5	6	79
	ИТОГО	171	10	12	149

4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам

<i>№ темы</i>	<i>Наименование темы</i>	<i>Содержание лекционных занятий</i>	<i>Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)</i>
1	2	3	4
1.	Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости	Предмет и задачи учебной дисциплины. Понятие «недвижимость». Недвижимость как экономическое благо. Специфика объектов недвижимости и их классификация. Основные фазы жизненного цикла недвижимости. Понятие, цели, функции рынка недвижимости. Классификация рынка недвижимости. Особенности спроса и предложения на рынке недвижимости. Субъектная структура рынка недвижимости. Участники рынка недвижимости. Понятие, признаки и классификация сделок на рынке недвижимости. Государственная регистрация объектов недвижимости и сделок с ними. Характеристика источников финансирования капитальных вложений на рынке недвижимости. Принципы финансово-экономических расчетов. Традиционные таблицы финансовых функций.	Лекция презентация (5 часов)
2.	Оценка объектов недвижимого имущества	Виды стоимости объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Основные принципы оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости и ее документальное оформление. Доходный подход к оценке недвижимости. Метод капитализации дохода. Метод прямой капитализации. Техника остатка. Ипотечно-инвестиционный анализ. Метод дисконтированных денежных потоков. Затратный подход к оценке недвижимости. Методы определения восстановительной стоимости объектов недвижимости. Виды и методы расчета износа. Подходы к оценке земельных участков. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Способ и техника корректировок. Анализ исходных данных по конкретным оцениваемым объектам недвижимости и выполнение расчетов для их оценки	Лекция презентация (5 часов)

4.3. Лабораторные работы

учебным планом не предусмотрено

4.4. Практические занятия

<i>№ п/п</i>	<i>Номер темы дисциплины</i>	<i>Наименование тем практических занятий</i>	<i>Объем (час.)</i>	<i>Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)</i>
1	1.	Недвижимость как социально-экономическая категория	4	Работа в малых группах (2 часа)
2	1.	Методы финансово-экономических расчетов, применяемых в сфере недвижимости	8	Работа в малых группах (2 часа)
3	2.	Доходный подход к оценке недвижимости	4	Работа в малых группах (2 часа)
4	2.	Затратный подход к оценке недвижимости	4	Работа в малых группах (2 часа)
5	2.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4	Работа в малых группах (2 часа)
ИТОГО			24	10

4.5. Контрольные мероприятия: контрольная работа

Цель: закрепление теоретических знаний по данной дисциплине и развитие навыков решения практических задач.

Структура: Структура работы: введение, теоретическая часть, практическая часть, заключение, список литературы.

Основная тематика: особенности функционирования рынка недвижимости и оценка объектов недвижимого имущества (по вариантам).

Рекомендуемый объем: 10-15 страниц.

Выдача задания, прием кр проводится в соответствие с календарным учебным графиком.

Оценка	Критерии оценки контрольной работы
Зачтено	Оценка «зачтено» выставляется обучающемуся, если он представил контрольную работу в установленной форме и в срок, глубоко разобрался в изучаемой проблеме, исчерпывающе полно, четко и логически последовательно отвечает на вопросы, демонстрирует способности анализировать и оценивать ситуацию на рынке недвижимости. Контрольная работа представляет собой отработку практических навыков в области решения задач на применение методов финансового экономического расчетов и методов оценки недвижимости, выполненные обучающимся, освоившим все необходимые компетенции. Это совокупность теоретических и аналитических результатов, полученных обучающимся в ходе самостоятельной работы с источниками литературы (с учетом индивидуального задания). Контрольная работа отражает качество работы обучающегося при изучении дисциплины экономика недвижимости.
Не зачтено	Оценка «не зачтено» выставляется обучающемуся, если он не представил контрольную работу в установленной форме, не разобрался в решении практических задач и анализе ситуации на рынке недвижимости, не освоил необходимых компетенций.

**5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К
ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

<i>№, наименование тем дисциплины</i>	<i>Компетенции</i>	<i>Компетенции</i>		<i>Σ комп.</i>	<i>t_{ср}, час</i>	<i>Вид учебных занятий</i>	<i>Оценка результатов</i>
		<i>ОК</i>	<i>ПК</i>				
		<i>3</i>	<i>15</i>				
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1. Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости	72	+	+	2	36	Лк, ПЗ, СР	тесты, экзамен, кр
2. Оценка объектов недвижимого имущества	72	+	+	2	36	Лк, ПЗ, СР	тесты, экзамен, кр
<i>всего часов</i>	144	72	72	2	72		

6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Экономика недвижимости: Методические указания по выполнению контрольной работы / О.А. Чикишева. - Братск: ФГОБУ ВО «БрГУ», 2019. - 36 с.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

<i>№</i>	<i>Наименование издания</i>	<i>Вид занятия (Лк, ПЗ, СР, кр)</i>	<i>Количество экземпляров в библиотеке, шт.</i>	<i>Обеспеченность, (экз./ чел.)</i>
1	2	3	4	5
Основная литература				
1.	Экономика недвижимости : учебное пособие / В. Н. Бердникова. - Братск : БрГУ, 2015. - 191 с. - ISBN 978-5-8166-0422-2	Лк, ПЗ, СР, кр	38	1
2.	Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью : учебное пособие / О.В. Дидковская, А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева, Л.В. Аверина ; Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет». - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. - 184 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-9585-0631-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=	Лк, ПЗ, СР, кр	1 (ЭР)	1

	438351			
3.	Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман ; под ред. В.А. Швандерой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 463 с. - Библиогр.: с. 446-447. - ISBN 978-5-238-01152-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=436850	Лк, ПЗ, СР, кр	1 (ЭР)	1
Дополнительная литература				
4.	Информационные методы оценки недвижимости : учебник для студентов учреждений высшего образования, обучающихся по направлению "Строительство" / С. А. Болотин, Н. В. Брайла, Т. Л. Симанкина. - Москва : Академия, 2014. - 208 с. - (Высшее образование: Аспирантура). - ISBN 978-5-4468-0572-3	Лк, ПЗ, СР, кр	14	0,56
5.	Суховольская, Н.Б. Теоретические основы экономики недвижимости: Тексты лекций для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» (уровень бакалавриата) / Н.Б. Суховольская ; Министерство сельского хозяйства РФ, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Кафедра экономики. - СПб. : СПбГАУ, 2016. - 80 с. : табл. - Библиогр. в кн.. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=445996	Лк, ПЗ, СР, кр	1(ЭУ)	1
6.	Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник / Н.Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2018. - 253 с. : ил. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-394-02368-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=496100	Лк, ПЗ, СР, кр	1(ЭУ)	1

8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Электронный каталог библиотеки БрГУ
http://irbis.brstu.ru/cgi/irbis64r_15/cgiirbis_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=.
2. Электронная библиотека БрГУ
<http://ecat.brstu.ru/catalog> .
3. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online»
<http://biblioclub.ru> .
4. Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань»

<http://e.lanbook.com> .

5. Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"
<http://window.edu.ru> .

6. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru> .

7. Университетская информационная система РОССИЯ (УИС РОССИЯ)
<https://uisrussia.msu.ru/> .

8. Национальная электронная библиотека НЭБ <http://xn--90ax2c.xn--p1ai/how-to-search/>.

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ

Цель выполнения практических работ: выполнение практических заданий для приобретения теоретических знаний, умений и навыков в области рынка недвижимости.

Порядок выполнения:

Изучить лекционный материал и источники, основную и дополнительную литературу по темам. Используя изученный материал, выполнить предложенные задания.

Форма отчетности:

Наличие выполненных заданий, оформленных в электронной форме.

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

1. Подобрать источники по теме практического занятия.

2. Проработать основную и дополнительную литературу, термины, формулы для расчета, сведения, требующиеся для запоминания и являющиеся основополагающими в данной теме. Конспектирование прочитанных литературных источников.

3. Проработка материалов по изучаемому вопросу, с использованием рекомендуемых ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. На основании изученной литературы по теме выполнение заданий для самостоятельной работы.

5. Ответить на контрольные вопросы для самопроверки.

Основная литература 1-3, рекомендуемая в разделе 7

Дополнительная литература 4-6, рекомендуемая в разделе 7.

Практическое занятие № 1

Тема: Недвижимость как социально-экономическая категория

Тестовые задания

1. Отметьте правильные ответы

Понятие недвижимости:

- а) определяется законодательством;
- б) определяется предпринимательской практикой;
- в) определяется в экономической теории;
- г) является условным и не имеет точного определения.

2. Дополните

К вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Ценность недвижимости как экономического блага в большей степени определяется:

- а) его редкостью;
- б) его полезностью;
- в) затратами на его производство;
- г) субъективной оценкой потребителя.

3. Главный фактор ценности объектов жилищной недвижимости:

- а) сравнительные преимущества местоположения;
- б) величина общей площади;
- в) архитектурное решение;
- г) затраты на строительство

4. Определяющий фактор недвижимого имущества:

- а) неразрывная связь с землей;
- б) мобильность;
- в) высокая стоимость;
- г) высокая капиталоемкость.

5. Понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют:

- а) правовые отношения;
- б) физический объект;
- в) все перечисленное.

6. Коммерческие объекты недвижимости — это:

- а) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
- б) объекты, приносящие доход;
- в) объекты, приобретенные в расчете на значительный прирост стоимости в будущем;
- г) все перечисленное.

7. Величина земельной парцеллы для различных видов участков составляет:

- а) не более 3 метров;
- б) не более 6 метров;
- в) не более 10 метров;
- г) не более 15 метров.

8. Недвижимость обладает максимальной полезностью среди других благ, поскольку:

- а) удовлетворяет жизненно важную материальную потребность, делает возможным само нормальное существование человека;
- б) удовлетворяет нематериальные потребности;
- в) является наиболее дорогостоящим товаром;
- г) позволяет извлекать доход.

9. Недвижимость выделяется среди других благ, поскольку:

- а) обладает максимальной полезностью;
- б) полностью не потребляется в процессе использования;
- в) удовлетворяет общественные потребности;
- г) обладает свойством редкости.

10. Для объектов недвижимости характерна:

- а) повышенная ликвидность;
- б) пониженная ликвидность;
- в) нулевая ликвидность;
- г) одинаковая ликвидность.

11. Экономика недвижимости – это:

- а) гипотезу;
- б) общую экономическую теорию;
- в) универсальную теорию;
- г) конкретную экономическую науку.

12. Такой вид недвижимости, как дороги, выполняет прежде всего функцию:

- а) общественного блага;
- б) частного блага;
- в) удовлетворения нематериальных потребностей;
- г) другое.

13. Недвижимость как экономическое благо:

- а) не потребляется в процессе удовлетворения потребностей;
- б) полностью потребляется в процессе удовлетворения потребностей;
- в) частично потребляется в процессе удовлетворения потребностей;

г) может как полностью, так и частично потребляться в процессе удовлетворения потребностей.

14. Родовые признаки недвижимости:

- а) мобильность;
- б) долговечность;
- в) уникальность;
- г) высокая стоимость;
- д) материальность

15. Двойственный характер удовлетворения потребности в жилье заключается в том, что:

а) данная потребность удовлетворяется как посредством приобретения в собственность объекта жилищной недвижимости, так и посредством приобретения жилищных услуг на условиях найма или аренды;

б) потребитель имеет право на приобретение двух и более квартир;

в) потребитель имеет право иметь в собственности квартиру и частный дом;

г) собственник имеет право использовать жилое помещение как для личного использования, так и для извлечения дохода.

16. Арендный объект недвижимости используется в качестве:

- а) товара;
- в) потребительского блага;
- г) нематериального блага;
- д) источника дохода.

17. Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, — это:

- а) земельный фонд;
- б) земельный участок;
- в) земельная площадь.

18. Недвижимость как товар может присутствовать на рынке в следующих модификациях:

- а) объект торгов;
- б) квартира;
- в) предприятие как имущественный комплекс;
- г) жилищные услуги на условиях найма или аренды;
- д) право собственности на объект недвижимости;
- е) земельные участки;

19. Недвижимость является:

- а) экономическим благом;
- б) потребительским благом;
- в) природным благом;
- г) не является благом.

20. Недвижимость как товара имеет следующие специфические особенности:

- а) инвестиционный характер;
- б) высокая ликвидность недвижимости;
- в) низкая капиталоемкость
- г) низкая ликвидность недвижимости;
- д) низкая стоимость;
- е) высокие транзакционные издержки.

Практическое занятие № 2

**Тема: Методы финансово-экономических расчетов,
применяемых в сфере недвижимости**

Задачи для решения

Задача №1. Стоимость земли, приобретенной за 200 тыс.руб., повышается на 15% в год. Сколько будет стоить земля через четыре года?

Задача №2. Земельный собственник рассчитывает, что земельный массив площадью 100 акров через 4 года может быть продан за 10000 рублей за акр. Какова сегодняшняя стоимость земельного участка? Процентная ставка равна 15%.

Задача №3. Клиент планирует приобрести дачу. Ее ориентировочная стоимость через 5 лет будет равна 250 000 руб. Какую сумму следует депонировать сегодня при ставке 10%, чтобы в указанные сроки приобрести объект недвижимости?

Задача №4. Определите, какая сумма будет накоплена на счете, если сумма вклада равна 20 000 рублей, процентная ставка = 18%, а начисление осуществляется по схеме: а) ежегодно; б) по полугодиям; в) ежемесячно?

Задача №5. Риэлтерская компания имеет в наличии 5 000 000 руб. Их можно разместить в банк под 13% годовых. Определите примерный срок, необходимый для удвоения суммы.

Задача №6. Вы владеете объектом недвижимости, прогнозная цена которого через два года составит 800 000 рублей. Существуют два предложения: один клиент предлагает сегодня за этот объект 650 000 рублей, второй - 680 000 рублей с отсрочкой платежа на полгода. Какой вариант вы выберете, если годовая процентная ставка равна 10%?

Задача №7. Существует три варианта вложения свободных денежных средств в размере 1 000 000 рублей:

- 1) приобрести квартиру и сдавать ее в аренду, получая ежеквартально 18 тыс. руб.;
- 2) купить облигации крупной компании и получить по истечении года 76 тыс. рублей;
- 3) открыть депозит на год под 12% годовых при ежемесячном начислении %.

Задача №8. Определите наилучший из двух предложенных вариантов распределения капиталовложений в строительство объекта, если процентная ставка 12% и срок строительства 2 года.

Варианты	Периоды освоения			
	6 месяцев	12 месяцев	18 месяцев	24 месяцев
1	48	82	82	28
2	24	48	72	96

Задача №9. На протяжении четырех лет в начале каждого года арендатор выплачивает собственнику недвижимости 36000 рублей в год. Определите текущую стоимость ежегодных денежных поступлений. Процентная ставка равна 10%.

Задача №10. Существует два варианта вложения средств в размере 50000 долл. в недвижимость:

- 1 - инвестиции будут приносить ежегодный доход 10000 долл. в течение 30 лет;
- 2 - доход будет получен только через 20 лет и составит 1000000 долл. Выберите наиболее выгодный вариант, если процентная ставка равна 10%.

Задача №11. Банк предоставил вам ипотечный кредит в сумме 1000000 рублей под 12% годовых на 15 лет. Выплаты производятся ежемесячно. Определите размер регулярного платежа.

Задача №12. Заемщик в начале каждого месяца выплачивает 2000 рублей на протяжении 5 лет. Если процентная ставка равна 12%, то какая сумма позаимствована?

Задача №13. Банк предлагает вам ссуду 30 000 у.е. на покупку квартиры. Вы должны подписать договор по выплате вами 4860 у.е. в конце каждого года в течение последующих 10 лет. Определите процентную ставку.

Задача №14. Вы заняли 1 млн. руб. под 8% годовых. Возвращать необходимо равными суммами в конце каждого года. Определите размер ежегодного платежа, сумму выплачиваемых ежегодно процентов, размер ежегодно выплачиваемой основной части долга.

Задача №15. Компания сдает в аренду здание в течение 5 лет, что приносит ей по окончании каждого года 10000 у.е.. На протяжении последующих 5 лет платежи увеличиваются до 15000 у.е. Определите текущую стоимость потока платежей, если процентная ставка равна 15%.

Задача №16. На протяжении 25 лет в конце каждого года недвижимость должна приносить доход в виде арендной платы по следующей схеме: первые 5 лет – по 60 000 рублей ежегодно, последующие 20 лет – 70 000 рублей. Данному потоку соответствует ставка дисконта 12%. Определите текущую стоимость потока платежей.

Задача №17. Инвестиционная компания приняла решение о покупке через 10 лет объекта недвижимости за 1 млн. рублей. Достаточно ли суммы, накопленной на счете этой компании к концу 10-го года, если ежегодно она планирует пополнять счет на 50 000 рублей. Процентная ставка- 15%.

Задача №18. Родители планируют за 3 года накопить средства на оплату обучения сына. Для этого они открывают депозитный счет, приносящий 7% годовых, и планируют ежемесячно пополнять его на 5 тыс. рублей. Сколько стоит обучение сына?

Задача №19. К моменту свадьбы, которая ориентировочно состоится через 7 лет, необходимо накопить 100 000 рублей. Какую сумму следует вносить ежемесячно на счет, приносящий 8% годовых?

Задача №20. В течение 6 лет ежегодно вносится вклад в размере 5 000 рублей в облигации строительной компании. Чему будет равна сумма к получению, если начисляется в начале каждого года 10%.

Практическое занятие № 3

Тема: Доходный подход к оценке недвижимости

Задачи для решения

Задача №1 . Старое офисное здание в центре деловой части большого города в настоящее время приносит ежегодно 180 000 руб. чистого операционного дохода. Ожидается, что доход будет постоянно снижаться в течение оставшихся 10 лет экономически полезной жизни. Исходя из недавних многочисленных продаж аналогичных объектов земля была оценена в 500 000 руб. По этому виду недвижимости инвесторы хотят получить доход на уровне 10% годовых. Какова общая стоимость здания и земли?

Задача № 2. Отдельно стоящий магазин для розничной торговли сдан в аренду на 25 лет на условиях абсолютной чистой аренды за 100 000 долл. в год, вносимых в конце каждого года. У арендатора есть опцион на покупку земли через 10 лет за 75 000 долл. Собственность свободна и не обременена долгами. В этом случае инвесторы стремятся к получению 12%-ного дохода на инвестиции. Какова текущая стоимость всего объекта?

Задача №3 . Небольшой промышленный склад сдан в аренду на 5 лет при ежемесячной арендной плате 30000 рублей. Прогнозируется увеличение стоимости объекта к концу 5-го года на 30%. Склад строился с привлечением ипотечного кредита, который был взят на 7 лет под 16% годовых в размере 1 млн. рублей. Погашение кредита осуществляется равными ежегодными платежами. Инвесторы хотят получить отдачу на собственный капитал в размере 20%. Определите стоимость склада.

Задача № 4. Инвестиционный проект по строительству гостиницы был лишь на 20% профинансирован за счет собственных средств, остальные 80% финансирования - ипотечный кредит, предоставленный на 10 лет под 15% годовых и погашаемый равными ежегодными платежами. Прогнозируется, что ежегодный чистый доход от гостиницы будет составлять 400 тыс. рублей. Планируется перепродажа объекта через 8 лет, причем ожидается, что через 8 лет собственность будет стоить столько же, сколько и сейчас. Определите текущую стоимость гостиницы, если инвесторы ожидают 18%-ную отдачу от инвестиций.

Задача №5 . Предположим, что речь идет об отдельно стоящем магазине розничной торговли, сданном в аренду на 10 лет при ежегодной арендной плате 12 000 долл. Типичным финансированием является ипотека на 75% от стоимости объекта, предоставляемая на 15 лет

под 10%. Инвесторы в собственный капитал хотят получить 14 процентную отдачу. Как ожидается, через 10 лет собственность будет стоить столько же, сколько и сейчас.

а. Каков общий коэффициент капитализации, если коэффициент Эллвуда равен 0,03813.

б. Какова оценочная стоимость собственности?

в. Какова при данной оценочной стоимости основная сумма ипотечного кредита?

Практическое занятие № 4

Тема: Затратный подход к оценке недвижимости

Задачи для решения

Задача №1. Общая площадь здания, подлежащая сдаче в аренду, равна 10 000 кв. метров., из которых 400 кв.метров свободны, а остальные сданы в аренду за 120 рублей за кв.метр. Операционные расходы составляют 45% потенциального валового дохода. Определите чистый операционный доход.

Задача №2. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продажи, если стоимость продажи 75 000 ден. ед., стоимость участка 17 000 ден. ед, а стоимость восстановления 7000 ден. ед.

Задача №3. Определить накопленный износ оцениваемого объекта недвижимости методом сравнения продаж

Показатели	Объект А	Объект Б	Объект В
Цена продажи, ден. ед	200 000	150 000	350 000
Стоимость участка, ден. ед	50 000	30 000	100 000
Стоимость нового строительства на дату оценки, ден.ед	220 000	180 000	360 000

Задача №4. Определите величину внешнего износа с помощью метода капитализации потери дохода

Чистый операционный доход, ден. ед	400 000
Потеря чистого дохода за счет внешних факторов, ден. ед	50 000
Чистый операционный доход земли, ден. ед	100 000
Норма капитализации здания %	10

Задача №5. Склад 40 X 50 м имел удобное расположение около основной дороги , но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе., которое оттянуло основной поток автомашин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки, В результате уровень арендной платы упал на 20 ден.ед./кв.м в год по сравнению с тем, какой она была бы, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5. Какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды.

Задача №6. Определите неустраняемый физический износ по следующим данным

	Восстановительная стоимость, усл.ед	Эффективный возраст, лет	Срок жизни, лет
Кровля	3 900	10	12
Покрытие пола	6 000	5	7
Потолки	8 000	2	15
Окраска	3 500	10	15
Тепловоздухоснабжение	15 500	7	20
Электрооборудование	31 000	5	10

Задача №7 . Определить затратным подходом стоимость дачи, если ее площадь равна 100 м²., площадь гаража, расположенного на территории дачи – 60 м². На основе анализа рынка было выявлено, что стоимость 1 м² здания равна 200 долл, а стоимость 1 м² гаража = 100 долл. Эксперт-оценщик оценил стоимость всех других сооружений на даче в 2000 долл.

Для улучшения внешнего вида рекомендовано осуществить небольшой косметический ремонт дачи, стоимость которого составляет по мнению эксперта 500 долл. Кроме того, имеются разрушения фундамента с южной стороны дачи, для их ликвидации требуется 1000 долл. Однако, оценщик не рекомендовал проводить ремонт фундамента, поскольку это не позволит увеличить стоимость дачи на указанную величину затрат по ремонту. На даче отсутствует охранная сигнализация. Ее установка не только приведет к повышению уровня сохранности имущества, но и сделает данный объект более привлекательным для покупателей. Стоимость установки охранной сигнализации равна 400 долл. Рыночная стоимость земельного участка = 5000 долл. Из-за открытия в 900-х метрах от дачи наркологической клиники стоимость дачи снизилась на 1000 долл. Определить:

1. Какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней?
2. Какова сумма всего накопленного износа?
3. Какова общая расчетная стоимость дачи, определенная в соответствии с затратным подходом?

Практическое занятие № 5

Тема: Рыночный подход к оценке недвижимости

Задачи для решения

Задача №1 . Необходимо оценить стоимость театра на 500 мест. Недавно на том же рынке были проданы три сопоставимых театра. Имеется следующая информация:

Сопоставимый объект	Общая цена, \$	Количество мест
А	230000	450
Б	275000	550
В	195000	375

Задача №2 . Необходимо оценить 20-квартирный жилой комплекс. Были выявлены три недавние продажи сопоставимых объектов, данные по которым подтверждены продавцами и покупателями:

Сопоставимый объект	Цена продажи, \$	ЧОД, \$	Количество квартир
1	600000	100000	25
2	750000	128000	30
3	450000	74000	18

Объект оценки, объекты 1 и 2 имеют плавательные бассейны, 3 - нет. Для определения поправки на наличие бассейна оценщиком были выявлены несколько пар сопоставимых продаж:

	Продажная цена (долл.)				
	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4	Пара 5
Дом с бассейном	85000	94000	91000	91000	91000
Дом без бассейна	69000	78500	72750	74500	74500

Объект 1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако, его ландшафт лучше (это различие оценено по методу парных продаж в \$5000).

Объект 3 находится в двух кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект - в восьми кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от остановки отнимает от стоимости \$3000. Местоположение объекта 1 и 2 схожее.

Темпы роста цен на данный вид собственности на местном рынке составили 0,5% в месяц. Объект 1 был продан 3 месяца назад, объект 2 - 6 месяцев назад, объект 3 - два дня назад.

Объект 2 был продан при благоприятном финансировании, предоставленном продавцом (предоставление покупателю ипотечного кредита). Это добавило к цене \$15000 по сравнению с обычным финансированием.

9.2. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы

Целью выполнения контрольной работы является закрепление теоретических знаний по

данной дисциплине и развитие навыков решения практических задач.

Структура работы: введение, теоретическая часть, практическая часть, заключение, список литературы.

Во введении излагаются актуальность темы, ее практическая значимость. Здесь же формулируются цель и основные задачи контрольной работы, приводится ее структура. Объем введения 1-2 страницы.

Первый раздел является теоретическим и посвящен теоретическим аспектам изучаемого экономического вопроса. Глава выполняется на основе методологических исследований отечественных и зарубежных авторов с использованием законодательных актов государства и нормативных документов. Также должен быть проведен анализ современного состояния проблемы. В этой части контрольной работы приводится фактический и статистический материал, необходимый для иллюстрации доказательства выдвигаемых тезисов о существующем состоянии.

Во втором разделе необходимо решить задачи, охватывающие весь курс изучаемой дисциплины. При работе над практическими заданиями необходимо пользоваться лекционным материалом, а также учебной литературой.

Первый раздел может состоять из двух-трех параграфов. Объем двух глав – 10-15 страниц.

В заключении необходимо сформулировать выводы и рекомендации, которые были получены в результате проведенного исследования. Заключение занимает 1-2 страницы текста.

Разработаны 10 вариантов заданий, содержание которых предложено в соответствующих методических указаниях.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

- Microsoft Windows Professional 7 Russian Upgrade Academic OPEN No Level
- Microsoft Office Professional Plus 2010 Russian Academic OPEN 1 license No Level
- Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Security.
- Adobe Reader
- doPDF;
- 7-Zip
- ИСС «Кодекс». Информационно-справочная система
- справочно-правовая система «Консультант Плюс»

11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

<i>Вид занятия</i>	<i>Наименование аудитории</i>	<i>Перечень основного оборудования</i>	<i>№ПЗ (согласно п. 4.3,4.4 РПД)</i>
1	2	3	4
Лк	Лекционная аудитория (мультимедийный класс)	Персональный компьютер AMD FX-4100, интерактивная доска ActivBoard 595 Pro, интерактивный планшет Wacom PL-720, колонки акустические	
ПЗ	Дисплейный класс	Оборудование-10 шт. ПК P4-640 (монитор TFT 17 LG L1753S-SF); проектор EPSON Multi Media Projector EB-S62	№1-№5
кр	Читальный зал №1	Оборудование 10 ПК i5-2500/Н67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	
СР	Читальный зал №1	Оборудование 10 ПК i5-2500/Н67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)

№ компетенции	Элемент компетенции	Тема	ФОС
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	1. Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости	Вопросы к экзамену № 1.1 – 1.13
		2. Оценка объектов недвижимого имущества	Вопросы к экзамену № 2.1 – 2.13
ПК-15	умение проводить анализ рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании и финансировании	1. Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости	Вопросы к экзамену № 1.1 – 1.13
		2. Оценка объектов недвижимого имущества	Вопросы к экзамену № 2.1 – 2.13

2. Экзаменационные вопросы

№ п/п	Компетенции		ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ	№ и наименование темы
	Код	Определение		
1	2	3	4	5
1.	ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	1.1 Понятие недвижимости и ее характерные черты	1. Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости
			1.2 Классификация объектов недвижимости	
			1.3 Недвижимость как экономическое благо	
			1.4 Недвижимость как товар	
			1.5 Недвижимость как товар	
			1.6 Недвижимость как источник дохода	
			1.7 Рынок недвижимости: сущность, функции, цели	
			1.8 Жизненный цикл недвижимости	
			1.9 Методы накопления и дисконтирования	
			1.10 Аннуитетное накопление капитала. Фактор фонда возмещения	
			1.11 Текущая стоимость аннуитета. Взнос на амортизацию денежной суммы	
			1.12 Принципы оценки	

			недвижимости	
			1.13 Виды стоимости объектов недвижимости	
			2.1 Подходы к оценке земельных участков	2. Оценка объектов не-движимого имущества
			2.2 Методы оценки земельных участков	
			2.3 Доходный подход. Метод прямой капитализации	
			2.4 Доходный подход. Метод дисконтированных денежных потоков	
			2.5 Техника остатка	
			2.6 Ипотечно-инвестиционный анализ: традиционная техника	
			2.7 Ипотечно-инвестиционный анализ: техника Эллвуда	
			2.8 Методика затратного подхода	
			2.9 Методы определения восстановительной стоимости	
			2.10 Определение физического износа	
			2.11 Определение функционального и экономического износа	
			2.12 Рыночный подход к оценке объектов недвижимости	
			2.13 Способ и техника корректировок стоимости недвижимости	
2.	ПК-15	умение проводить анализ рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании и финансировании	1.1 Понятие недвижимости и ее характерные черты	1. Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости
			1.2 Классификация объектов недвижимости	
			1.3 Недвижимость как экономическое благо	
			1.4 Недвижимость как товар	
			1.5 Недвижимость как товар	
			1.6 Недвижимость как источник дохода	
			1.7 Рынок недвижимости: сущность, функции, цели	
			1.8 Жизненный цикл недвижимости	
			1.9 Методы накопления и дисконтирования	
			1.10 Аннуитетное накопление капитала. Фактор фонда возмещения	
			1.11 Текущая стоимость аннуитета. Взнос на амортизацию денежной суммы	
			1.12 Принципы оценки недвижимости	

		1.13 Виды стоимости объектов недвижимости	
		2.1 Подходы к оценке земельных участков	2. Оценка объектов недвижимого имущества
		2.2 Методы оценки земельных участков	
		2.3 Доходный подход. Метод прямой капитализации	
		2.4 Доходный подход. Метод дисконтированных денежных потоков	
		2.5 Техника остатка	
		2.6 Ипотечно-инвестиционный анализ: традиционная техника	
		2.7 Ипотечно-инвестиционный анализ: техника Эллууда	
		2.8 Методика затратного подхода	
		2.9 Методы определения восстановительной стоимости	
		2.10 Определение физического износа	
		2.11 Определение функционального и экономического износа	
		2.12 Рыночный подход к оценке объектов недвижимости	
		2.13 Способ и техника корректировок стоимости недвижимости	

3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
Знать <i>(ОК-3):</i> - основные понятия, категории и инструменты экономической науки; - закономерности функционирования рынка недвижимости; <i>(ПК-15):</i> - рыночные и специфические риски для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании; Уметь	отлично	Оценка 5 «отлично» ставится обучающимся, усвоившим взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении с формируемыми компетенциями, проявившему творческие способности в понимании, изложении и использовании учебного материала, освоившим основную литературу и знакомым с дополнительной литературой, рекомендованной программой.
	хорошо	Оценка 4 «хорошо» выставляется обучающемуся, обнаружившему полное знание учебного материала, формирующего компетенции, освоившему основную литературу, рекомендованную программой.

<p>(ОК-3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализировать во взаимосвязи экономические явления, процессы и институты на рынке недвижимости; - выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения с учетом критериев социально-экономической эффективности; <p>(ПК-15):</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализировать рыночные и специфические риски для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании; <p>Владеть</p> <p>(ОК-3):</p> <ul style="list-style-type: none"> – современными методами финансово-экономических расчетов и оценки недвижимого имущества <p>(ПК-15):</p> <ul style="list-style-type: none"> методами анализа рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании 	удовлетворительно	Оценка 3 «удовлетворительно» ставится обучающимся, усвоившим необходимые знания по формируемым компетенциям, но допустившим неточности в ответе на экзамене.
	неудовлетворительно	Оценка 2 «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, обнаружившему существенные пробелы в знаниях основного учебного материала, позволяющего сформировать компетенции, допустившему принципиальные ошибки в ответе на экзамене.

4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности

Дисциплина «Экономика недвижимости» направлена на ознакомление с теоретическими вопросами, связанными с основами функционирования рынка недвижимости.

Изучение дисциплины «Экономика недвижимости» предусматривает:

- лекции;
- практические занятия;
- самостоятельную работу;
- выполнение контрольной работы;
- экзамен.

Этапы формирования компетенций в рамках дисциплины соответствуют ее темам.

В ходе освоения темы 1 «Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости» обучающиеся должны уяснить, что такое недвижимое имущество, в чем заключаются особенности функционирования рынка недвижимости, какие виды сделок заключаются на рынке недвижимости.

Необходимо овладеть навыками и умениями применения методов финансово-

экономических расчетов применительно к сфере недвижимости.

В процессе изучения дисциплины рекомендуется на первом этапе обратить внимание на отличительные черты недвижимого имущества.

В ходе освоения раздела 2 «Оценка объектов недвижимого имущества» обучающиеся должны уяснить сущность и основное содержание подходов к оценке недвижимого имущества.

Необходимо овладеть навыками и умениями применения методов оценки недвижимого имущества.

В процессе изучения дисциплины рекомендуется на втором этапе обратить внимание на формирование отчета об оценке недвижимого имущества.

При подготовке к экзамену рекомендуется особое внимание уделить вопросам, указанным в ФОС.

В процессе проведения практических занятий происходит закрепление знаний, формирование умений и навыков в области оценки недвижимого имущества.

Самостоятельную работу необходимо начинать с проработки конспекта лекций, обобщения, систематизации, углубления и конкретизации полученных теоретических знаний с использованием основной и дополнительной литературы, а также рекомендуемых ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Работа с литературой является важнейшим элементом в получении знаний по дисциплине. Прежде всего, необходимо воспользоваться списком рекомендуемой по данной дисциплине литературы. Дополнительные сведения по изучаемым темам можно найти в периодической печати и Интернете.

Предусмотрено проведение аудиторных занятий в виде лекций и практических занятий в сочетании с внеаудиторной работой.

В процессе консультации с преподавателем обучающийся может уточнить отдельные положения по изучаемым вопросам по дисциплине.

АННОТАЦИЯ
рабочей программы дисциплины
Экономика недвижимости

1. Цель и задачи дисциплины

Целью изучения дисциплины является: рассмотрение круга вопросов, связанных с функционированием рынка недвижимости, а также подходов и методов оценки недвижимого имущества.

Изучение настоящей дисциплины ставит следующие задачи:

- рассмотрение базовых понятий рынка недвижимости и нормативно-законодательной базы его регулирования;
- получение знаний студентами в области основных принципов, подходов и методов оценки объектов недвижимости;
- приобретение практических навыков в расчетах рыночной стоимости объектов недвижимого имущества..

2. Структура дисциплины

2.1 Общая трудоемкость дисциплины составляет 180 часа, 5 зачетных единицы

2.2 Основные разделы дисциплины:

- 1 - Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости
- 2 - Оценка объектов недвижимого имущества

3. Планируемые результаты обучения (перечень компетенций)

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

ОК-3 - способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

ПК-15 - анализ рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании и финансировании

4. Вид промежуточной аттестации: экзамен

*Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе
на 20__-20__ учебный год*

1. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие дополнения:

2. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие изменения:

Протокол заседания кафедры № _____ от «___» _____ 20__ г.,
(разработчик)

Заведующий кафедрой _____
(подпись)

(Ф.И.О.)

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО
КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)

№ компетенции	Элемент компетенции	Тема	ФОС
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	1. Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости.	<i>Тесты, задания для решения к ПЗ№1-2</i>
		2. Оценка объектов недвижимого имущества	<i>Тесты, задания для решения к ПЗ№3-5</i>
ПК-15	умение проводить анализ рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании и финансировании	1. Теоретические и правовые основы функционирования рынка недвижимости.	<i>Тесты, задания для решения к ПЗ№1-2</i>
		2. Оценка объектов недвижимого имущества	<i>Тесты, задания для решения к ПЗ№3-5</i>

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
Знать (ОК-3): - основные понятия, категории и инструменты экономической науки; - закономерности функционирования рынка недвижимости; (ПК-15): - рыночные и специфические риски для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании; Уметь (ОК-3): - анализировать во взаимосвязи экономические явления, процессы и институты на рынке	отлично	90% правильных ответов на тестовые задания
	хорошо	70% правильных ответов на тестовые задания
	удовлетворительно	50% правильных ответов на тестовые задания

<p>недвижимости; - выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения с учетом критериев социально-экономической эффективности; <i>(ПК-15):</i> - анализировать рыночные и специфические риски для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании; Владеть <i>(ОК-3):</i> – современными методами финансово-экономических расчетов и оценки недвижимого имущества <i>(ПК-15):</i> методами анализа рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании в объекты недвижимости и их финансировании</p>	неудовлетворительно	Менее 50% правильных ответов на тестовые задания
---	----------------------------	--

ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ПО ТЕМАМ ДИСЦИПЛИНЫ

ВАРИАНТ 1

1. Понятие недвижимости:
 - а) определяется законодательством;
 - б) определяется предпринимательской практикой;
 - в) определяется в экономической теории;
 - г) является условным и не имеет точного определения.
2. Ценность недвижимости как экономического блага в большей степени определяется:
 - а) его редкостью;
 - б) его полезностью;
 - в) затратами на его производство;
 - г) субъективной оценкой потребителя.
3. К социальным факторам, влияющим на стоимость недвижимости, относятся:
 - а) платежеспособность населения;
 - б) общий вид;
 - в) тенденции изменения размера семьи;
 - г) уровень благоустройства территории.
4. По форме собственности различают:
 - а) первичный и вторичный рынки недвижимости;
 - б) рынки незавершенного строительства, нового строительства и строительства, подлежащего реконструкции;
 - в) рынки жилой недвижимости, производственных зданий, непроизводственных зданий и помещений, гостиниц, торговых помещений и т. д.;
 - г) рынки частных, государственных и муниципальных объектов недвижимости.
5. В соответствие со следующими данными определите норму возврата капитала. В объект недвижимости вложены инвестиции в размере 100 млн. руб. Предполагается, что данный объект будет приносить доход в течение 20 лет (причем поток доходов убывающий), ставка доходности инвестиций составляет 11%.

- а) 0,05;
- б) 0,11;
- в) 0,16;
- г) 0,025.

6. Принцип замещения гласит:

- а) недвижимость обладает стоимостью, только если она может быть полезна потенциальному собственнику для реализации определенной экономической функции;
- б) максимальная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта;
- в) стоимость объекта недвижимости должна включать текущую стоимость всех будущих доходов и учитывать постоянный рост этой стоимости под влиянием увеличения спроса и ограничения предложения.

7. Хронологический возраст здания представляет собой период времени:

- а) равный нормативному сроку службы;
- б) равный продолжительности фактической эксплуатации;
- в) от момента готовности объекта до настоящего момента;
- г) от момента начала строительства до настоящего момента.

8. Инвестор приобрел земельный участок за 400 000 рублей. На рынке сложилась тенденция увеличения стоимости земли на 3% в год. Предполагаемый период владения земельным участком 10 лет. Определите продажную цену земли через 10 лет.

- а) 490, 8 тыс. руб.;
- б) 5,5 млн.руб.;
- в) 1,2 млн.руб.;
- г) 537,6 тыс. руб.

9. Какая из ниже перечисленных корректировок при внесении должна быть проведена первой:

- а) переданные права на недвижимость;
- б) условия продажи;
- в) местоположение;
- г) время продажи.

10. Субъект правоотношения (сделки) с недвижимостью - это:

- а) имущество, по поводу которого совершается сделка;
- б) лицо, совершающее сделку с недвижимостью.

11. Определить затратным подходом стоимость загородного дома, если имеются следующие данные:

стоимость здания равна 300 тыс.руб., устранимый физический износ загородного дома — 30 тыс.руб., неустранимый физический износ дачи - 20 тыс.руб., устранимое функциональное устаревание - 10 тыс.руб., рыночная стоимость земельного участка равна 50 тыс.руб.

- а) 200 тыс.руб.;
- б) 250 тыс.руб.;
- в) 190 тыс.руб.;
- г) 310 тыс.руб.

12. Гостиничный комплекс оценен в 100 млн. руб. Приносимый им ежегодный чистый операционный доход на протяжении четырех лет составляет 10 млн. руб. На основе этих данных определите общий коэффициент капитализации.

- а) 0,25;
- б) 10;
- в) 2,5;
- г) 0,10.

13. Определите стоимость земельного участка, если известно, что чистый операционный доход земельного участка с улучшениями составляет 520 тыс.руб., стоимость улучшений (здания) равна 3200 тыс.руб., ставка доходности инвестиций – 12%, норма возврата капитала – 3%.

- а) 333 тыс.руб.;
- б) 3467 тыс.руб.;

- в) 267 тыс.руб.;
- г) 1333 тыс.руб.

14. Для определения размера регулярного взноса на депозитный счет, средства которого через n лет будут использованы для приобретения объекта недвижимости, необходимо воспользоваться следующим методом финансово-экономических расчетов, применяемых в оценке недвижимости:

- а) аннуитетное накопление;
- б) фактор фонда возмещения;
- в) дисконтирование;
- г) взнос на амортизацию денежной суммы.

15. К принципам, связанным с объектом недвижимости (прежде всего с землей) относятся следующие:

.....,,,
.....,,,
.....

16. Применение метода остатка для земли осуществляется в определенной последовательности. Укажите ее.

- а) определение чистого операционного дохода всей недвижимости;
- б) определение стоимости земли путем капитализации части доходов, относящихся к земле;
- в) определение ставки капитализации земли;
- г) определение части чистого операционного дохода, относящегося к зданию.

ВАРИАНТ 2

1. Стационарность объектов недвижимости является:

- а) относительной;
- б) абсолютной;
- в) переменной;
- г) характерной только для некоторых объектов недвижимости.

2. Главным фактором ценности объектов жилищной недвижимости являются:

- а) сравнительные преимущества местоположения;
- б) величина общей площади;
- в) архитектурное решение;
- г) затраты на строительство.

3. Инвестор приобрел земельный участок за 500 000 рублей. На рынке сложилась тенденция увеличения стоимости земли на 4% в год. Предполагаемый период владения земельным участком 8 лет. Определите продажную цену земли через 8 лет.

- а) 4,2 тыс. руб.;
- б) 7,3 млн.руб.;
- в) 684,2 млн.руб.;
- г) 890, 8 тыс. руб.

4. К экономическим факторам, влияющим на стоимость недвижимости, относятся:

- а) состояние дорог;
- б) тенденции изменения численности населения;
- в) зонирование;
- г) финансовое состояние предприятий.

5. По функциональному назначению различают:

- а) рынки жилой недвижимости, производственных зданий, непромышленных зданий и помещений, гостиниц, торговых помещений и т. д.;
- б) рынки незавершенного строительства, нового строительства и строительства, подлежащего реконструкции;
- в) рынки частных, государственных и муниципальных объектов недвижимости;
- г) первичный и вторичный рынки недвижимости.

6. Суть принципа возрастающего и уменьшающегося дохода состоит в следующем:

- а) для каждого типа землепользования существует оптимальная величина застройки земельного участка, при которой обеспечивается максимальная стоимость земли;
- б) по мере добавления капитала и труда к земле доходность увеличивается до определенной величины и может наступить момент, когда затраты будут превышать стоимость объекта недвижимости;
- в) имущественные права, признаваемые законом, можно разделить или соединить таким образом, чтобы при его реализации его общая стоимость увеличилась;
- г) доход, остающийся после оплаты факторов производства (труд, капитал, материальные ресурсы), приходится на землю.

7. Долговечность здания равна:

- а) нормативному сроку службы;
- б) хронологическому возрасту;
- в) периоду времени от момента готовности объекта до его саморазрушения;
- г) периоду времени от начала строительства объекта до окончания нормативного срока службы.

8. В каком высказывании имеет место физический износ:

- а) многоэтажный дом без лифта;
- б) в доме отсутствует мусоропровод;
- в) торговый центр расположен в районе с убывающей численностью населения;
- г) коттедж с неисправностями в водоснабжении и канализации.

9. Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке складского помещения:

- а) цена за кубический метр полезного объема здания, руб./м.куб.;
- б) цена за квадратный метр площади здания без учета земли, руб./м.кв.;
- в) цена за квадратный метр площади здания с учетом земли, руб./м.кв.;
- г) количество комнат, шт.

10. Сделка с недвижимостью - это:

- а) передача ключей от входных дверей;
- б) изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, связанных с объектом недвижимости;
- в) подписание документа о передаче объекта недвижимости от одного лица другому.

11. Определить затратным подходом стоимость загородного дома, если имеются следующие данные:

стоимость здания равна 1200 тыс.руб., устранимый физический износ загородного дома — 130 тыс.руб., неустранимый физический износ дачи -120 тыс.руб., устранимое функциональное устаревание - 110 тыс.руб., рыночная стоимость земельного участка равна 350 тыс.руб.

- а) 1190 тыс.руб.;
- б) 1950 тыс.руб.;
- в) 490 тыс.руб.;
- г) 1310 тыс.руб.

12. В соответствие со следующими данными определите ставку капитализации. В объект недвижимости вложены инвестиции в размере 100 млн. руб. Предполагается, что данный объект будет приносить доход в течение 10 лет (причем поток доходов убывающий), ставка доходности инвестиций составляет 10%.

- а) 0,11;
- б) 0,1;
- в) 0,02;
- г) 0,2.

13. Определите стоимость земельного участка, если известно, что чистый операционный доход земельного участка с улучшениями составляет 600 тыс.руб., стоимость улучшений (здания) равна 3600 тыс.руб., ставка доходности инвестиций – 10%, норма возврата капитала – 4%.

- а) 960 тыс.руб.;
- б) 4286 тыс.руб.;
- в) 686 тыс.руб.;

- в) имущественные права, признаваемые законом, можно разделить или соединить таким образом, чтобы при его реализации его общая стоимость увеличилась;
- г) для каждого типа землепользования существует оптимальная величина застройки земельного участка, при которой обеспечивается максимальная стоимость земли.
7. Инвестор приобрел земельный участок за 200 000 рублей. На рынке сложилась тенденция увеличения стоимости земли на 10% в год. Предполагаемый период владения земельным участком 6 лет. Какова продажная цена земли через 6 лет.
- а) 1,02 тыс. руб.;
- б) 2,3 млн.руб.;
- в) 354,3 млн.руб.;
- г) 520, 8 тыс. руб.
8. В каком высказывании имеет место функциональный износ:
- а) в доме протекает крыша;
- б) коттедж с неисправностями в водоснабжении и канализации;
- в) квартира расположена далеко от автобусной остановки;
- г) многоэтажный дом без лифта.
9. Какая из ниже перечисленных корректировок при внесении должна быть проведена первой:
- а) условия финансирования;
- б) физические характеристики;
- в) зонирование;
- г) время продажи.
10. Определить затратным подходом стоимость загородного дома, если имеются следующие данные:
стоимость здания равна 800 тыс. руб., устранимый физический износ загородного дома — 130 тыс.руб., неустранимый физический износ дачи - 20 тыс.руб., устранимое функциональное устаревание - 40 тыс.руб., рыночная стоимость земельного участка равна 250 тыс.руб.
- а) 860 тыс.руб.;
- б) 360 тыс.руб.;
- в) 1240 тыс.руб.;
- г) 310 тыс.руб.
11. В соответствие со следующими данными определите норму возврата капитала. В объект недвижимости вложены инвестиции в размере 100 млн. руб. Предполагается, что данный объект будет приносить в течение 10 лет (причем поток доходов убывающий), ставка доходности инвестиций составляет 10%.
- а) 0,11;
- б) 0,2;
- в) 0,1;
- г) 0,02.
12. Определите стоимость земельного участка, если известно, что чистый операционный доход земельного участка с улучшениями составляет 615 тыс.руб., стоимость улучшений (здания) равна 3900 тыс.руб., ставка доходности инвестиций – 10%, норма возврата капитала – 5%.
- а) 4100 тыс.руб.;
- б) 600 тыс.руб.;
- в) 200 тыс.руб.;
- г) 300 тыс.руб.
13. Для определения суммы, накопленной в результате регулярных взносов на депозитном счете, средства которого будут использованы для приобретения объекта недвижимости, необходимо воспользоваться следующим методом финансово-экономических расчетов, применяемых в оценке недвижимости:
- а) аннуитетное накопление;
- б) определение текущей стоимости аннуитета;
- в) взнос на амортизацию денежной суммы;

г) дисконтирование.

14. Коммерческие объекты недвижимости — это:

- а) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
- б) объекты, приносящие доход;
- в) объекты, приобретенные в расчете на значительный прирост стоимости в будущем;
- г) все перечисленное.

15. Формула, в соответствии с которой определяется стоимость объекта С (метод прямой капитализации доходов), имеет следующий вид:

16. Разместите в необходимом порядке перечисленные корректировки продаж участка с улучшениями:

- а) рыночные условия;
- б) размер;
- в) местоположение;
- г) дата продажи;
- д) качество построек.

ВАРИАНТ 4

1. Под первичным рынком недвижимости принято понимать:

- а) совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенным), а также приватизированными объектами;
- б) сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость;
- в) сделки, совершаемые на рынке жилой недвижимости;
- г) сделки, совершаемые на рынке коммерческой недвижимости.

2. Величина земельной parcelлы для различных видов участков составляет:

- а) не более 3 метров;
- б) не более 6 метров;
- в) не более 10 метров;
- г) не более 15 метров.

3. Товарищество собственников жилья — это:

- а) организация, в которой собственники жилья объединяют свои доли в общем имуществе и вносят их в качестве паевого вклада в уставный капитал;
- б) единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости;
- в) объединение собственников жилья, при образовании которого все участники сохраняют за собой оба вида имущественной собственности

4. К административным факторам, влияющим на стоимость недвижимости, относятся:

- а) финансовое состояние предприятий;
- б) тенденции изменения численности населения;
- в) состояние дорог;
- г) зонирование.

5. Земельный спекулянт полагает, что сможет через три года продать земельному застройщику земельный массив площадью 200 га по цене 1000 рублей за гектар. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена, оплаченная сегодня позволит спекулянту получить накапливаемый земельный доход в 15% годовых?

- а) 131,5 тыс. руб.;
- б) 87,6 тыс.руб.;
- в) 231,8 тыс.руб.;
- г) 304,1 тыс. руб.

6. Первоначальная стоимость объекта нового строительства в большинстве случаев соответствует условию:

- а) у объекта имеется только моральный износ;
- б) у объекта полностью отсутствует износ;

- в) у объекта имеется только физический износ;
г) величина общего износа не превышает нормативных значений.
7. Объектами земельных отношении могут быть:
- а) земельный участок в определенных границах фиксированной площади и местоположения;
б) право на земельную долю;
в) все перечисленное.
8. В каком высказывании имеет место внешний износ:
- а) склад имеет низкий потолок, в нем повышенная влажность;
б) в торговом центре потрескались плиты перекрытия;
в) офис расположен в старом доме, поэтому электропроводка не выдерживает нагрузки, связанной с использованием ЭВМ;
г) квартира расположена недалеко от оживленной магистрали.
9. Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценки земли под застройку здания для бизнес-центра?
- а) цена за квадратный метр общей площади участка земли, руб./м.кв.;
б) количество комнат в офисе, шт.;
в) количество офисов в здании, шт;
г) цена за квадратный метр общей, полезной и сдаваемой в аренду площади, руб./м.кв.
10. Методу Ринга соответствует:
- а) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;
б) прямолинейный возврат капитала;
в) равномерно-аннуитетное возмещением капитала;
г) неизменчивость стоимости капитала.
11. Определить затратным подходом стоимость загородного дома, если имеются следующие данные:
стоимость здания равна 600 тыс.руб., устранимый физический износ загородного дома — 80 тыс.руб., неустранимый физический износ дачи - 100 тыс. руб., устранимое функциональное устаревание - 10 тыс.руб., рыночная стоимость земельного участка равна 150 тыс.руб.
- а) 560 тыс.руб.;
б) 940 тыс.руб.;
в) 260тыс.руб.;
г) 310 тыс.руб.
12. В соответствие со следующими данными определите норму возврата капитала. В объект недвижимости вложены инвестиции в размере 100 млн. руб. Предполагается, что данный объект будет приносить в течение 40 лет (причем поток доходов убывающий), ставка доходности инвестиций составляет 10%.
- а) 0,1;
б) 0,125;
в) 0,2;
г) 0,025.
13. Определите стоимость земельного участка, если известно, что чистый операционный доход земельного участка с улучшениями составляет 620 тыс.руб., стоимость улучшений (здания) равна 4000 тыс.руб., ставка доходности инвестиций – 12%, норма возврата капитала – 2%.
- а) 500 тыс.руб.;
б) 4429 тыс.руб.;
в) 429 тыс.руб.;
г) 3000 тыс.руб.
14. Для определения суммы, накопленной в результате регулярных взносов на депозитном счете, средства которого будут использованы для приобретения объекта недвижимости, необходимо воспользоваться следующим методом финансово-экономических расчетов, применяемых в оценке недвижимости:
- а) дисконтирование;
б) аннуитетное накопление;

- в) взнос на амортизацию денежной суммы;
- г) определение текущей стоимости аннуитета.

15. В оценочной теории операционные расходы владельца недвижимости делятся на три группы:,,

16. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

- а) предпроектная;
- б) эксплуатации;
- в) строительства;
- г) проектирования;
- д) закрытия.

ВАРИАНТ 5

1. Недвижимость обладает максимальной полезностью среди других благ, поскольку:

- а) удовлетворяет жизненно важную материальную потребность, делает возможным само нормальное существование человека;
- б) удовлетворяет нематериальные потребности;
- в) является наиболее дорогостоящим товаром;
- г) позволяет извлекать доход.

- а) только после окончания строительства;
- б) в любой момент жизненного цикла;
- в) только после начала эксплуатации;
- г) после появления на вторичном рынке.

3. Кондоминиум – это:

- а) организация, в которой собственники жилья объединяют свои доли в общем имуществе и вносят их в качестве паевого вклада в уставный капитал;
- б) объединение собственников жилья, при образовании которого все участники сохраняют за собой оба вида имущественной собственности;
- в) единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости.

4. Под вторичным рынком недвижимости понимаются:

- а) сделки, совершаемые на рынке коммерческой недвижимости;
- б) совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенным), а также приватизированными объектами;
- в) сделки, совершаемые на рынке жилой недвижимости;
- г) сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей.

5. Земельный спекулянт полагает, что сможет через три года продать земельному застройщику земельный массив площадью 100 га по цене 2000 рублей за гектар. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена, оплаченная сегодня позволит спекулянту получить накапливаемый земельный доход в 10% годовых?

- а) 150,2 тыс. руб.;
- б) 266,2 тыс.руб.;
- в) 287,8 тыс.руб.;
- г) 404,1 тыс. руб.

6. К физическим факторам, влияющим на стоимость недвижимости, относятся:

- а) платежеспособность населения;
- б) общий вид;
- в) уровень благоустройства территории;
- г) тенденции изменения размера семьи.

7. 100%-ная амортизация объекта недвижимости соответствует:

- а) 100%-му физическому износу;
- б) 100%-му моральному износу;

- в) окончанию нормативному сроку службы объекта;
 г) нулевому стоимостному эквиваленту.
8. В каком высказывании имеет место функциональный износ:
 а) офис расположен вдали от деловой части города;
 б) в торговом центре потрескались плиты перекрытия;
 в) квартира расположенная недалеко от оживленной магистрали;
 г) офис расположен в старом доме, поэтому электропроводка не выдерживает нагрузки, связанной с использованием ЭВМ.
9. Какая из ниже перечисленных корректировок при внесении должна быть проведена первой?
 а) время продажи;
 б) размер, м кв.;
 в) местоположение;
 г) качество строительства.
10. Методу Хоскольда соответствует:
 а) равномерно-аннуитетное возмещением капитала;
 б) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;
 в) прямолинейный возврат капитала;
 г) неизменчивость стоимости капитала.
11. Определить затратным подходом стоимость загородного дома, если имеются следующие данные:
 стоимость здания равна 500 тыс.руб, устранимый физический износ загородного дома — 80 тыс.руб., неустранимый физический износ дачи - 40 тыс.руб., устранимое функциональное устаревание - 10 тыс.руб., рыночная стоимость земельного участка равна 150 тыс.руб.
 а) 520 тыс.руб.;
 б) 780 тыс.руб.;
 в) 220тыс.руб.;
 г) 390 тыс.руб.
12. В соответствие со следующими данными определите ставку капитализации. В объект недвижимости вложены инвестиции в размере 100 млн. руб. Предполагается, что данный объект будет приносить в течение 40 лет (причем поток доходов убывающий), ставка доходности инвестиций составляет 10%.
 а) 0,1;
 б) 0,025;
 в) 0,2;
 г) 0,125.
13. Определите стоимость земельного участка, если известно, что чистый операционный доход земельного участка с улучшениями составляет 1300 тыс.руб., стоимость улучшений (здания) равна 6000 тыс.руб., ставка доходности инвестиций – 15%, норма возврата капитала – 5%.
 а) 667 тыс.руб.;
 б) 40000 тыс.руб.;
 в) 500 тыс.руб.;
 г) 2000 тыс.руб.
14. Для определения текущей стоимости регулярных платежей, получаемых в течение n лет от сдачи в аренду объекта недвижимости, необходимо воспользоваться следующим методом финансово-экономических расчетов, применяемых в оценке недвижимости:
 а) накопление;
 б) определение текущей стоимости аннуитета;
 в) фактор фонда возмещения;
 г) дисконтирование.
15. В терминах оценки недвижимости и инвестиций в рамках кумулятивного метода коэффициент капитализации состоит из ставки и ставки.....

16. Определите правильную последовательность действий при применении метода дисконтирования денежных доходов при расчете стоимости объекта недвижимости:
- а) установление продолжительности получения дохода от объекта недвижимости;
 - б) дисконтирование денежных потоков;
 - в) определение ставки дисконтирования;
 - г) прогнозирование величины денежных потоков;
 - д) сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи.

Программа составлена в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент от « 12 » января 2016 г. № 7 и учебными планами ФГБОУ ВО «БрГУ»: для набора 2016 г. заочной формы обучения от 05 мая 2016 г. № 343. для набора 2018 г. очной формы обучения от 12 марта 2018 г. № 130.

Программу составил (и):

Чикишева О.А., ст. преподаватель базовой кафедры ЭиМ _____

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании базовой кафедры ЭиМ от «16» января 2019 г., протокол № 9

Заведующий базовой кафедрой ЭиМ _____ М.И.Черутова

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий выпускающей базовой кафедрой ЭиМ _____ М.И.Черутова

Директор библиотеки _____ Т.Ф.Сотник

Рабочая программа одобрена методической комиссией факультета ЭиУ от «17» января 2019 г., протокол №5

Председатель методической комиссии факультета ЭиУ _____ Е.В.Трапезникова

СОГЛАСОВАНО:

Начальник учебно-методического управления _____ Г.П. Нежевец

Регистрационный №534