

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Цыбиков Балдико Баторович
Должность: Ректор
Дата подписания: 11.09.2024 16:04:05
Уникальный программный ключ:
056af948c3e48c6f3c571e429957a8ae7b757ae8

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Бурятская государственная сельскохозяйственная академия
имени В.Р. Филиппова»**

Институт землеустройства, кадастров и мелиорации

СОГЛАСОВАНО
Заведующий выпускаю-
щей кафедрой
Кадастры и право

уч. ст., уч. зв.

ФИО

подпись

«__» _____ 20__ г.

УТВЕРЖДАЮ
Директор Института земле-
устройства, кадастров и ме-
лиорации

уч. ст., уч. зв.

ФИО

подпись

«__» _____ 20__ г.

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

дисциплины (модуля)

Б1.В.ДВ.01.02 Современные проблемы экономики недвижимости

**Направление подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры**

**Направленность (профиль)
"Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости"
магистр**

Обеспечивающая преподавание дисциплины кафедра Кадастры и право

Разработчик (и)

подпись

уч.ст., уч. зв.

И.О.Фамилия

Внутренние эксперты:
Председатель методической ко-
миссии Института землеустрой-
ства, кадастров и мелиорации

подпись

уч.ст., уч. зв.

И.О.Фамилия

Заведующий методическим ка-
бинетом УМУ

подпись

И.О.Фамилия

Улан – Удэ, 20__

ВВЕДЕНИЕ

1. Оценочные материалы по дисциплине (модулю) являются обязательным обособленным приложением к Рабочей программе дисциплины (модуля) и представлены в виде оценочных средств.

2. Оценочные материалы являются составной частью нормативно-методического обеспечения системы оценки качества освоения обучающимися указанной дисциплины (модуля).

3. При помощи оценочных материалов осуществляется контроль и управление процессом формирования обучающимися компетенций, из числа предусмотренных ФГОС ВО в качестве результатов освоения дисциплины (модуля).

4. Оценочные материалы по дисциплине (модулю) включают в себя:

- оценочные средства, применяемые при промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины (модуля).

- оценочные средства, применяемые в рамках индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов ВАРО;

- оценочные средства, применяемые для текущего контроля;

5. Разработчиками оценочных материалов по дисциплине (модулю) являются преподаватели кафедры, обеспечивающей изучение обучающимися дисциплины (модуля) в Академии. Содержательной основой для разработки оценочных материалов является Рабочая программа дисциплины (модуля).

1. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗУЧЕНИЯ
учебной дисциплины (модуля), персональный уровень достижения которых проверяется
с использованием представленных в п. 3 оценочных материалов

Компетенции, в формировании которых задействована дисциплина		Код и наименование индикатора достижений компетенции	Компоненты компетенций, формируемые в рамках данной дисциплины (как ожидаемый результат ее освоения)		
код	наименование		знать и понимать	уметь делать (действовать)	владеть навыками (иметь навыки)
1		2	3	4	5
Рекомендуемые профессиональные компетенции					
ПКС8	способность проводить анализ и обобщение научно-технической информации по теме исследования, осуществлять выбор методик и средств решения задачи	ИД-1 _{ПКС-8} имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологии	применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий

**2. РЕЕСТР
элементов оценочных материалов по дисциплине (модулю)**

Группа оценочных средств	Оценочное средство или его элемент	
	1	2
1. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины	вопросы для проведения зачета	
	Критерии оценивания зачета	
2. Средства для индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов (ВАРО)	Не предусмотрено	
3. Средства для текущего контроля	Перечень вопросов для проведения устных и письменных опросов	
	Критерии оценки	
	Шкала оценивания	
	Вопросы коллоквиумов	
	Критерии оценки	
	Шкала оценивания	
	Перечень тестов	
	Критерии оценки	
	Шкала оценивания	
	Перечень тем практических заданий	
	Критерии оценки	
	Шкала оценивания	

3. Описание показателей, критериев и шкал оценивания компетенций в рамках дисциплины (модуля)

Код и название компетенции	Код индикатора достижений компетенции	Индикаторы компетенции	Показатель оценивания – знания, умения, навыки (владения)	Уровни сформированности компетенций				Формы и средства контроля формирования компетенций
				компетенция не сформирована	минимальный	средний	высокий	
				Оценки сформированности компетенций				
				2	3	4	5	
				Оценка «неудовлетворительно»	Оценка «удовлетворительно»	Оценка «хорошо»	Оценка «отлично»	
Характеристика сформированности компетенции								
			Компетенция в полной мере не сформирована. Имеющихся знаний, умений и навыков недостаточно для решения практических (профессиональных) задач	Сформированность компетенции соответствует минимальным требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков в целом достаточно для решения практических (профессиональных) задач	Сформированность компетенции в целом соответствует требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков и мотивации в целом достаточно для решения стандартных практических (профессиональных) задач	Сформированность компетенции полностью соответствует требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков и мотивации в полной мере достаточно для решения сложных практических (профессиональных) задач		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Критерии оценивания								
ПКС-8 способность проводить анализ и обобщение научнотехнической информации по теме исследования, осуществлять выбор методик и средств решения задачи	ИД-1 пкс-8	Полнота знаний	представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	не знает и не имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	плохо знает и имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	знает и имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	в полной мере знает и имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	вопросы к зачёту вопросы для устного и письменного опроса, вопросы для коллоквиума, тесты, темы рефератов
		Наличие умений	применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологий	не умеет применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологий	плохо умеет применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологий	умеет применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологий, но допускает ошибки	в полной мере умеет применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологий	
		Наличие навыков (владение опытом)	применения наиболее совершенных на данный момент	не владеет навыками применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	владеет некоторыми навыками применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологий	владеет навыками применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях	владеет навыками применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях	

			технологиях, применениях современных технологий		менных технологий	современных технологий, но допускает некоторые неточности	современных технологий	
--	--	--	---	--	-------------------	---	------------------------	--

4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы

4.1. Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков

4.1.1. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины

Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины: Б1.В.ДВ.01.02 Современные проблемы экономики недвижимости	
1) действующее «Положение о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся ФГБОУ ВО Бурятская ГСХА»	
Основные характеристики промежуточной аттестации обучающихся по итогам изучения дисциплины (модуля)	
1	2
Цель промежуточной аттестации -	установление уровня достижения каждым обучающимся целей и задач обучения по данной дисциплине, изложенным в п.2.2 настоящей программы
Форма промежуточной аттестации -	зачёт
Место процедуры получения зачёта в графике учебного процесса	1) участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоёмкости), отведённого на изучение дисциплины 2) процедура проводится в рамках ВАРО, на последней неделе семестра
Основные условия получения обучающимся зачёта:	1) обучающийся выполнил все виды учебной работы (включая самостоятельную) и отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине
Процедура получения зачёта -	Представлены в оценочных материалах по данной дисциплине
Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков:	

Перечень вопросов к зачету по дисциплине (модулю)

1. Недвижимость. Определение недвижимости. Состав и классификация объектов недвижимости. (ПКС-8)
2. Особенности недвижимости как товара. Стоимость и цена объектов недвижимости. (ПКС-8)
3. Объекты и субъекты оценки. Необходимость и цели оценки стоимости недвижимости. (ПКС-8)
4. Вещные права, предусмотренные действующим законодательством. Право собственности. Субъекты права. (ПКС-8)
5. Сделка. Виды и характеры сделок с недвижимостью их особенности.
6. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Принципы, особенности и методы ведения. (ПКС-8)
7. Сегментация рынка недвижимости. Основные характеристики каждого из сегментов рынка. (ПКС-8)
8. Основные показатели, характеризующие рынок недвижимости. (ПКС-8)
9. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Особенности рынка недвижимости. (ПКС-8)
10. Определение стоимости недвижимости. Виды стоимости недвижимости и их использование. (ПКС-8)
11. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. (ПКС-8)
12. Основные группы принципов оценки недвижимости и их взаимосвязь. (ПКС-8)
13. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя. (ПКС-8)
14. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях производителя. (ПКС-8)
15. Принципы оценки недвижимости, обусловленные рыночной средой. (ПКС-8)
16. Синтезирующий принцип оценки недвижимости (ПКС-8)
17. Подходы к определению стоимости объекта недвижимости. Выбор метода оценки недвижимости. (ПКС-8)
18. Процесс оценки и его этапы. (ПКС-8)
19. Необходимость временной оценки стоимости недвижимости. (ПКС-8)
- Основные операции в сопоставлении разновременных денежных сумм. (ПКС-8)
20. Экономический смысл функций фактора накопленной денежной единицы и текущей стоимости единицы и их применение. (ПКС-8)
21. Экономический смысл функций текущей стоимости аннуитета и взноса на амортизацию денежной единицы и их использование. (ПКС-8)
22. Экономический смысл функций накопления денежной единицы за период и фактора фонда возмещения и их применение в практике. (ПКС-8)
23. Подход, применяемый к оценке объектов недвижимости, приносящих доход, и структура доходного подхода. (ПКС-8)
24. Практика применения метода капитализации доходов в оценке недвижимости и его этапы. (ПКС-8)
25. Методы определения коэффициента капитализации. (ПКС-8)

26. Определение стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков. Сфера применения этого метода на практике. (ПКС-8)
27. Базовые принципы сравнительного (рыночного) подхода для оценки недвижимости. Этапы реализации сравнительного (рыночного) подхода. (ПКС-8)
28. Определение единиц и элементов сравнения, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Последовательность внесения корректировок при оценке объекта недвижимости рыночным методом. (ПКС-8)
29. Методы выполнения корректировок (поправок). Практика применения метода анализа парных продаж в расчете стоимости объекта недвижимости при сравнительном (рыночном) подходе. (ПКС-8)
30. Метод валового рентного мультипликатора. Практика его применения. (ПКС-8)
31. Виды и методы управления недвижимостью. Структура системы управления недвижимостью. (ПКС-8)
32. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. (ПКС-8)
33. Принцип управления недвижимостью (ПКС-8)
34. Принцип управления собственностью территориально-хозяйствующих органов. (ПКС-8)
35. Критерии эффективности управления недвижимостью. (ПКС-8)
36. Инвестиционный проект. Оценка инвестиционного проекта. Источники и этапы инвестирования. Инвестиционная привлекательность. (ПКС-8)
37. Финансово-кредитные механизмы ипотеки. (ПКС-8)
38. Ипотека. Система залога недвижимости. Варианты погашения ипотечной задолженности. (ПКС-8)
39. Особенности оценки зданий и сооружений производственного назначения. (ПКС-8)
40. Метод парных продаж сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости. (ПКС-8)
41. Сущность и область применения затратного (имущественного) подхода к оценке недвижимости. Процедура оценки недвижимости затратным (имущественным) подходом. (ПКС-8)
42. Методы оценки рыночной стоимости участков земли при оценке недвижимости затратным (имущественным) подходом. (ПКС-8)
43. Восстановительная стоимость и стоимость замещения. Методы оценки стоимости зданий и сооружений при использовании затратного (имущественного) подхода оценки недвижимости. (ПКС-8)
44. Определение износа зданий и сооружений. Методы оценки износа при использовании затратного (имущественного) подхода оценки недвижимости. (ПКС-8)
45. Использование ипотечных кредитов в недвижимости. Методы определения стоимости залога при ипотеке. Варианты погашения ипотечной задолженности. (ПКС-8)
46. Недвижимость – объект вложения капитала. Простые методы оценки инвестиций в недвижимость. (ПКС-8)
47. Управление инвестициями в недвижимость и их оценка: срок окупаемости, чистая текущая стоимость доходов, ставка доходности проекта. (ПКС-8)
48. Управление инвестициями в недвижимость и их оценка: внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности проекта, ставка доходности финансового менеджмента. (ПКС-8)
49. Влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости и их учет при оценке недвижимости. (ПКС-8)
50. Регистрация прав на недвижимое имущество – основа экономических отношений и управления.

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

5.2. Критерии оценки к зачету

зачет /оценка «отлично» (86-100 баллов) ставится обучающемуся, обнаружившему систематические и глубокие знания учебно-программного материала, умения свободно выполнять задания, предусмотренные программой в типовой ситуации (с ограничением времени) и в нетиповой ситуации, знакомство с основной и дополнительной литературой, усвоение взаимосвязи основных понятий дисциплины в их значении приобретаемой специальности и проявившему творческие способности и самостоятельность в приобретении знаний.

зачет /оценка «хорошо» (71-85 баллов) ставится обучающемуся, обнаружившему полное знание учебно-программного материала, успешное выполнение заданий, предусмотренных программой в типовой ситуации (с ограничением времени), усвоение материалов основной литературы, рекомендованной в программе, способность к самостоятельному пополнению и обновлению знаний в ходе дальнейшей работы над литературой и в профессиональной деятельности.

зачет /оценка «удовлетворительно» (56-70 баллов) ставится обучающемуся, обнаружившему знание основного учебно-программного материала в объеме, достаточном для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, знакомство с основной литературой, рекомендованной программой, умение выполнять задания, предусмотренные программой.

незачет /оценка «неудовлетворительно» (менее 56 баллов) ставится обучающемуся, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий, слабые побуждения к самостоятельной работе над рекомендованной основной литературой. Оценка «неудовлетворительно» ставится обучающимся, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании академии без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

6. Оценочные материалы для организации текущего контроля успеваемости обучающихся

6.1 Перечень вопросов для проведения устных и письменных опросов

1. Понятие, виды недвижимости.
2. Определение недвижимости, делимость и неделимость недвижимости.
3. Правовые основы операций с недвижимостью.
4. Право собственности на объекты недвижимости. Вещное право.
5. 5.Право собственности на недвижимость. Субъекты права. Долевая и совместная собственность.
6. Право собственности и другие вещные права на землю.
7. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
8. Операции с недвижимостью подлежащие государственной регистрации.
9. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
10. Виды и характеристика сделок с недвижимостью.
11. Рынок недвижимости, его особенности, субъекты рынка.
12. Сегментация рынка недвижимости. Параметры сегментации.
13. Специфические особенности рынка недвижимости.
14. Основные показатели рынка недвижимости.
15. Классификация рынка недвижимости по признакам и видам рынков
16. недвижимости.
17. Сделки с недвижимостью находящейся в государственной собственности.
18. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.
19. Основные методы оценки стоимости недвижимости.
20. Оценка недвижимости методом капитализации дохода.
21. Метод прямой капитализации.
22. Шесть функций сложного процента.
23. Последовательность расчета стоимости недвижимости методом капитализации дохода
24. Выбор метода оценки.
25. Принципы оценки недвижимости в зависимости от рыночной среды.
26. Сбор и анализ информации для оценки недвижимости.
27. Технология оценки объектов недвижимости.
28. Основные принципы оценки объектов недвижимости.
29. Виды стоимости объектов недвижимости.
30. Основные факторы влияющие на стоимость недвижимости.
31. Виды и методы управления недвижимостью.
32. Структура системы управления недвижимостью.
33. Принципы управления недвижимостью.
34. Оценка наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
35. Собственность территории и принципы управления ею.
36. Критерии эффективности управления недвижимостью.
37. Участники и источники финансирования недвижимости.
38. Роль и место инвестиций в развитии экономики.
39. Инвестиционный проект. Источники и этапы инвестирования.
40. Оценка инвестиционных проектов.
41. Оценка эффективности привлеченных средств.
42. Эффективность недвижимости, показатели эффективности.
43. Принцип использования доходного метода оценки.
44. Метод капитализации. Порядок расчета чистого дохода.
45. Метод дисконтирования денежных потоков.
46. Четыре метода дисконтирования на после налоговой основе.
47. Принципы и методы затратного подхода в оценке недвижимости.
48. Определение стоимости земельного участка.
49. Определение восстановительной стоимости.
50. Определение величин накопленного износа.
51. Принципы и методы сравнительного подхода в оценке недвижимости.

52. Технология реализации метода анализа продаж.
53. Элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта.
54. Процесс и порядок внесения поправок.
55. Ситуация на рынке жилья.
56. Финансово-кредитные механизмы ипотеки.
57. Ипотека и система залога недвижимости.
58. Риски при финансировании недвижимости.
59. Выдача и погашение ипотечного кредита.
60. Проблемы развития ипотеки в России и пути их решения.

Критерии оценивания:

- правильность ответа по содержанию (учитывается количество и характер ошибок при ответе);
- полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);
- сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);
- логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);
- использование дополнительного материала;
- рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутость выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей обучающихся).

Шкала оценивания устных и письменных ответов

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Обучающийся полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса (задания); обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно.
71 – 85 баллов «хорошо»	Обучающийся достаточно полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса (задания); обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно. Допускает 1-2 ошибки, исправленные с помощью наводящих вопросов.
56 - 70баллов «удовлетво-рительно»	Обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.
Менее 55 баллов «неудовлетворительно»	Обучающийся обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание (вопрос), допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Отмечаются такие недостатки в подготовке обучающегося, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

6.2. Вопросы для коллоквиумов

1. . Вещные права, предусмотренные законодательством.
2. Права собственника недвижимости.
3. Субъекты и объекты правовых отношений.
4. Принудительное изъятие собственности, случаи и порядок изъятия.
5. Общая и совместная собственность, признаки и порядок пользования.
6. Порядок выдела доли из общей или совместной собственности.
7. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления, отличительные особенности.
8. Право доверительного управления и траст, отличительные особенности.
9. Доверительная собственность, права и обязанности пользователя доверительной собственностью.

10. Сервитут, понятие принципы использования.
11. Сделки с недвижимостью. Виды сделок.
12. Порядок заключения сделок.
13. Действительная сделка, признаки, характеристика.
14. Возмездная и безвозмездная сделки.
15. Недействительная или ничтожная сделки, причины их появления и особенности. Оспоримые сделки.
16. Категория сделок, подлежащих обязательной государственной регистрации. Порядок регистрации сделок с недвижимостью.
17. . Виды сделок с недвижимостью.
18. Отличительные особенности сделок с недвижимостью от других видов сделок.
19. Характеристика сделок купли - продажи, дарения, наследования. Их особенности и обратимость.
20. Характеристика сделок мены и аренды, порядок оформления.
21. Приватизация и деприватизация.
22. Рынок недвижимости, его уникальность и особенности.
23. Маркетинговые исследования рынка недвижимости.
24. Сегментация рынка недвижимости, параметры сегментации.
25. Виды рынков недвижимости, их характеристика.
26. Первичный и вторичный рынок недвижимости, их характеристика; причины, влияющие на спрос и предложение по каждому из них.
27. Рынок продавца и рынок покупателя недвижимости, их влияние на стоимость и цену недвижимости.
28. Конкуренция и конкурентоспособность на рынке недвижимости.
29. Рыночный спрос на недвижимость и методы его изучения.
30. Коэффициент емкости и коэффициент проникновения на рынок недвижимости, их характеристика.
31. Классификация рынка недвижимости.
32. Сделки с государственной собственностью. Виды и условия сделок.
33. Посредники на рынке недвижимости, характеристика их деятельности и участие в сделках.
34. Виды и характеристика проводимых оценок недвижимости.
35. Принципы и назначения анализа основных методов оценки недвижимости.
36. Норма капитализации, порядок ее расчета.
37. Составные элементы ставки дисконта, порядок их расчета.
38. Применяемые методы оценки в зависимости от цели использования объекта недвижимости.
39. Факторы, влияющие на определение реальной цены на рынке недвижимости.
40. Прямая капитализация. Принципы и сущность.
41. Условия и принципы удешевления будущих цен.
42. Шесть функций сложного процента, их сущность и условия использования.
43. Принципы выбора оценки недвижимости в зависимости от рыночной среды и назначения использования недвижимости.
44. Влияние конкуренции на стоимость недвижимости.
45. Необходимая информация, используемая при оценке недвижимости.
46. Оценка предприятия, объекты недвижимости предприятия, подходы к их оценке.
47. Пользователь недвижимости, применяемые методы оценки.
48. Принципы оценки земельных участков и строений, находящихся на них.
49. Восстановительная стоимость, ее отличие от стоимости замещения.
50. Структура руководства в управлении имуществом.
51. Виды и методы управления имуществом.
52. Принципы управления недвижимостью.
53. Принципы наилучшего и наиболее эффективного управления земельным участком.
54. Собственность территориального органа управления (город, район), принципы и цель управления его.
55. Объекты и субъекты территориальной собственности.
56. Принципы управления предприятиями (фирмами) являющимися собственностью территорий.
57. Критерии эффективности управления недвижимостью.
58. Участники инвестиционного рынка недвижимости.
59. Объекты недвижимости, финансируемые федеральными органами.
60. Объекты недвижимости, финансируемые местными органами.
61. Инвестиционный проект, его цель и возможные направления инвестиций.
62. Условия выдачи кредитов под инвестирование недвижимости.
63. Этапы в оценке инвестиционного проекта.
64. Источники инвестиций в недвижимость и ожидаемый результат.

65. Информация, используемая в оценке эффективности инвестиционного проекта.
66. Порядок выдачи инвестиционных ссуд.
67. Инвестиционная привлекательность, факторы ее обеспечивающие.
68. Доходный метод в оценке недвижимости.
69. Порядок определения чистого операционного и потенциального дохода.
70. Последовательность дисконтирования денежных потоков.
71. Четыре метода дисконтирования на посленалоговой основе.
72. Затратный метод в оценке недвижимости.
73. Применяемые методы и порядок определения стоимости земельного участка.
74. Сферы использования затратного подхода в оценке недвижимости.
75. Основные этапы реализации затратного подхода в оценке недвижимости.
76. Порядок определения восстановительной стоимости.
77. Порядок определения величины накопленного совокупного износа.
78. Физический и функциональный износы, их характеристика.
79. Остаточная и фактическая стоимость объекта недвижимости, характеристика и метод расчета.
80. Сравнительный (рыночный) подход в оценке стоимости недвижимости. Методы применения.
81. Случаи использования сравнительного метода.
82. Элементы сравнения в зависимости от вида объекта, влияющие на его стоимость.
83. Суть и принцип использования валового рыночного мультипликатора.
84. Метод прямого анализа продаж.
85. Способы определения величины поправок используемые при реализации метода анализа продаж.
86. Суть и назначение ипотеки. Ситуация на рынке жилья.
87. Типы ипотечных кредитов. Критерии эффективности заемного капитала.
88. Виды рисков при ипотечном кредитовании и система гарантий возврата ипотечных кредитов.

Критерии оценивания:

- полнота раскрытия темы;
- правильность формулировки и использования понятий и категорий;
- правильность выполнения заданий/ решения задач и т.д.

Шкала оценивания коллоквиумов

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Глубокое и прочное усвоение программного материала. Полные, последовательные, грамотные и логически излагаемые ответы при видоизменении задания. Свободно справляется с поставленными задачами, может обосновать принятые решения, демонстрирует владение разносторонними навыками и приемами выполнения практических работ.
71-85 баллов «хорошо»	Знание программного материала, грамотное изложение, без существенных неточностей в ответе на вопрос, правильное применение теоретических знаний, владение необходимыми навыками при выполнении практических задач
56-70 баллов «удовлетворительно»	Демонстрирует усвоение основного материала, при ответе допускаются неточности, при ответе недостаточно правильные формулировки, нарушение последовательности в изложении программного материала, затруднения в выполнении практических заданий
Менее 55 баллов «неудовлетворительно»	Слабое знание программного материала, при ответе возникают ошибки, затруднения при выполнении практических работ. Не было попытки выполнить задание

6.3 Комплект тестовых заданий
Тесты (выбрать один вариант ответа)

1. Обременительные условия:
 - а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
 - б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.
2. Частное (гражданское) право это:

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между юридическими лицами и политическим обществом;
- б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
- в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.
3. К абсолютным правам относятся:
- а) вещные права;
- б) обязательственные права;
- в) авторское право.
4. Полномочие это:
- а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;
- б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.
5. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:
- а) является собственником переданной недвижимости;
- б) утратил право на собственность недвижимости.
6. Право собственности на недвижимость возникает:
- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации.
7. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:
- а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;
- б) передаче другим лицам правомочие на владение;
- в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
- г) передаче в залог.
8. Совместная собственность на недвижимость может быть:
- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
- б) делимой по решению суда;
- в) делиться не может.
9. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:
- а) без согласия всех участников совместной собственности;
- б) с согласия всех участников;
- в) преимущественно в приобретении имеют участники общей собственности.
10. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:
- а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
- б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.
11. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:
- а) пользоваться вверенным ему имуществом;
- б) распоряжаться вверенным ему имуществом;
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.
12. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:
- а) осуществляют права владения;
- б) осуществляют права пользования;
- в) осуществляют права распоряжения;
- г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.
13. При доверительной собственности:
- а) передается в траст имущество;
- б) передается в траст пакет акций ОАО;
- в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов получаемых по акциям.
14. При доверительном управлении:
- а) доверительный управляющий от своего имени имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться всем доверенным ему имуществом;
- б) доверительный управляющий может распоряжаться доверенным ему имуществом только с согласия доверителя.
15. Сделка считается действительной если она:
- а) имеет законченное содержание;
- б) соблюдена форма сделки;
- в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;
16. Сделка считается ничтожной:

- а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;
- в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

17. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

18. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

19. Договор купли – продажи недвижимости производится:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) с обязательной государственной регистрацией;
- г) можно не регистрировать сделку.

20. При сделке дарения недвижимости:

- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
- б) проведенная сделка не имеет обратной силы.

21. Договор ренты:

- а) заключается в устной форме;
- б) заключается в письменной форме;
- в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

22. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

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

23. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) возраст;
- в) дефицитность;
- г) передаваемость.

24. При оценке здания и сооружения классифицируются по следующим критериям: варианты использования сооружения (класс А, Б, С, Д и S), качество постройки, общая площадь. Назовите два других критерия:

- а)
- б)

23. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:

- а) жилья;
- б) коммерческой недвижимости;
- в) дачных участков;
- г) земельных участков;
- д) наземного транспорта.

24. Эластичный рынок недвижимости это когда:

- а) спрос превышает предложение;
- б) спрос соответствует предложению;
- в) предложение превышает спрос.

25. Рынок продавца это когда:

- а) спрос превышает предложение;
- б) предложение превышает спрос;
- в) спрос идентичен предложению.

26. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

- а) спрос;
- б) количество предложений;
- в) качество предлагаемой недвижимости;
- г) цена;

- д) разновидность предлагаемой недвижимости;
 - е) возраст недвижимости.
27. Выставление на конкурс объектов недвижимости это:
- а) способ показать качественные характеристики объекта;
 - б) знакомство с объектами недвижимости;
 - в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.
28. Инвестиционная программа объекта выставляемого на конкурс включает в себя:
- а) проект реконструкции объекта;
 - б) источники и объемы инвестиций;
 - в) сохранение определенного числа рабочих мест;
 - г) реализация мероприятий по охране окружающей среды;
 - д) оценку экономического положения объекта.
29. Тендерный комитет организует:
- а) разработку, распространение и разъяснение тендерной документации;
 - б) разработку мероприятий по реконструкции объектов недвижимости;
 - в) разработку мероприятий по погашению задолженности перед бюджетами различных уровней;
 - г) определение уставного капитала ОАО;
 - д) процедуру торгов и ее оформление.
30. Посредниками рынка недвижимости являются:
- а) риэлтерские компании;
 - б) страховые компании;
 - в) банки;
 - г) брокеры;
 - д) службы технической инвентаризации недвижимости.
31. При стоимостном методе оценки недвижимости за основу принимается:
- а) доход, который принесет приобретенная недвижимость;
 - б) "физическая" стоимость строений и земли;
 - в) сравнение с подобными проданными объектами, с учетом корректирующих коэффициентов.
32. Текущая стоимость объекта оценки это:
- а) отношение потока доходов к дисконту;
 - б) отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества;
 - в) отношение чистого текущего дохода к норме капитализации.
33. Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору:
- а) за риск;
 - б) за стоимость денег с учетом дохода будущих периодов;
 - в) эффективную налоговую ставку.
34. Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:
- а) равной ставке процента по денежным вкладам;
 - б) ниже ставки процента по денежным вкладам;
 - в) выше ставки процента по денежным вкладам.
35. Будущая стоимость единичного вложения по сложным процентам это:
- а) будущая стоимость аннуитета;
 - б) приращение вложенной суммы во времени по согласованным процентам;
 - в) текущая стоимость единичного вложения по периодам.
36. Фактор фонда замещения это:
- а) текущая стоимость обычного аннуитета;
 - б) аннуитетные платежи, вносимые в конце каждого момента времени заданного периода;
 - в) метод возврата инвестиционных вложений.
37. Накопление денежной единицы за период это:
- а) будущая стоимость аннуитета;
 - б) приращение вложенной суммы в течение времени по согласованным процентам;
 - в) текущая стоимость единичного вложения по периодам.
38. Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги:
- а) ставка дисконта;
 - б) накопление;
 - в) ставка дохода на капитал;
 - г) номинальная годовая ставка;
 - д) дисконтирование;
 - е) а, б;
 - ж) а, в;
 - з) б, г;
 - и) г, д;

к) б, д;

л) б, в.

39. Функциями сложного процента являются:

а) накопленная сумма денежной единицы;

б) накопление денежной единицы;

в) фонд возмещения;

г) текущая стоимость единицы;

д) текущая стоимость единичного аннуитета;

е) взнос на амортизацию;

ж) все вышеназванные;

з) а, б, д;

и) г, в, е.

40. Верно ли утверждение: "Накопление единицы за период – обратная величина текущей стоимости единицы":

а) верно;

б) неверно.

41. Что является обратной величиной текущей стоимости единицы?

а) текущая стоимость;

б) текущая стоимость аннуитета;

в) фактор фонда возмещения;

г) будущая стоимость единицы;

д) взнос на амортизацию единицы.

43. Если номинальная процентная ставка составляет 16% в год, а темп инфляции определен в 10% в год, то реальная процентная ставка составит:

а) 6%;

б) 26%;

в) 3%;

г) 10%;

д) -6%;

е) 16%.

44. Решение о строительстве платного моста, жизненный цикл которого 150 лет, ежегодная прибыль в размере 8% будет принято при условии, что номинальная процентная ставка составит:

а) не более 2%;

б) не более 15%;

в) 8% или менее;

г) 8% или более;

д) для принятия решения отсутствует информация.

45. Строительная фирма хочет взять кредит на покупку оборудования в сумме 600 тыс. руб. со сроком службы и погашения кредита за один год. Расчеты показывают, что это приобретение позволит получить дополнительный годовой доход в сумме 45 тыс. руб. Компания осуществляет инвестиции в оборудование при условии, что процентная ставка составит:

а) 6%;

б) 8%;

в) 10%;

г) 12%;

д) 15%.

46. Уровень цен на строительные материалы в первый год не изменится, номинальная процентная ставка составляет 8%. Во втором году темп инфляции, по прогнозам Минфина составит 4%. Если реальная процентная ставка во втором году останется на том же уровне, что и в первом году, то номинальная процентная ставка во втором году должна:

а) возрасти на 12%;

б) вырасти на 4%;

в) снизиться на 4%;

г) вырасти на 8%;

д) остаться неизменной 8%.

47. При определении восстановительной стоимости применяется метод:

а) сметный;

б) доходный;

в) индексный.

48. При оценке бизнеса предприятия используются:

а) бизнес-план;

б) комментарии в аудиторском отчете;

в) информация об объекте недвижимости;

- г) предписания пожарных органов и энергонадзора;
 д) информация о договорах между владельцами, управляющими и совладельцами.
49. Стоимость в использовании (потребительская стоимость):
 а) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность;
 б) рассчитывается на основе рыночной стоимости;
 в) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника.
50. Ликвидационная стоимость определяется:
 а) на основе рыночной стоимости;
 б) на основе восстановительной стоимости;
 в) на основе стоимости замещения;
 г) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.
51. Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:
 а) доходный;
 б) рыночный;
 в) восстановительный;
 г) замещение;
 д) с учетом износа;
 е) затратный.
52. Верно ли утверждение: "Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами":
 а) верно;
 б) неверно.
53. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:
 а) полезность;
 б) возраст;
 в) дефицитность;
 г) передаваемость.
54. Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:
 а) сравнительный;
 б) доходный;
 в) затратный;
 г) все вышеперечисленные.
55. Что из нижеследующего не является подходами к оценке недвижимости:
 а) доходный;
 б) рыночный;
 в) восстановление;
 г) замещение;
 д) с учетом износа;
 е) затратный.
56. Какие экономические принципы при оценке различных видов стоимости недвижимости относятся к:
 А – стоимости использования;
 Б – стоимости обмена;
 В – общие принципы.
 а) ожидания;
 б) спроса и предложения;
 в) конкуренции;
 г) остаточной продуктивности;
 д) сбалансированности;
 е) изменения;
 ж) полезности;
 з) вклада;
 и) наилучшего и наиболее эффективного использования;
 к) замещения;
 л) экономической величины;
 м) экономического разделения;
 н) соответствия.
57. Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан:
 а) на исследовании объекта недвижимости как системы взаимосвязанных элементов;
 б) на создание объекта отвечающего требованиям потребителей на момент его сдачи;

- в) на ориентации и максимальном учете запросов потребителей.
58. Управление недвижимым имуществом осуществляется:
- а) государством: через механизм купли-продажи, аренды;
 - б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
 - в) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий.
59. При использовании земельных участков возможны и решаемы следующие инвестиционные ситуации:
- а) имеется свободный земельный участок;
 - б) инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохраной зоне;
 - в) инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя;
 - г) инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного месторождения.
60. Критерий в оценке недвижимости это:
- а) признак, обозначающий предмет оценки;
 - б) признак оценки;
 - в) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости.
61. Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью:
- а) получения рекомендаций по управлению недвижимостью;
 - б) изучения спроса и предложений на недвижимость;
 - в) изучения качества выставленной на реализацию недвижимости;
 - г) получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости.
62. Эффективное управление недвижимостью включает в себя подходы:
- а) системный;
 - б) затратный;
 - в) маркетинговый;
 - г) воспроизводственный;
 - д) доходный;
 - е) функциональный;
 - ж) сравнительный.
63. Пользователь недвижимости подбирает для себя:
- а) определенный вид и участок земли;
 - б) участок, обладающий значительным потенциалом повышения стоимости;
 - в) участок, обеспечивающий значительную остаточную стоимость.
64. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:
- а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
 - б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
 - в) если он обеспечен инженерными сетями;
 - г) если он вдали от транспортных сетей.
65. Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью:
- а) действующего законодательства;
 - б) функционального подхода;
 - в) перспективных решений по районной планировке участка.
66. Финансовое обоснование инвестиционного проекта решает задачи:
- а) финансирование инвестиционного проекта;
 - б) снижение инфляционных процессов;
 - в) определение денежных потоков;
 - г) системы подбора потенциальных приобретателей недвижимости;
 - д) получаемого дохода от реализации недвижимости;
 - е) ставки дисконтирования.
67. Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:
- а) обеспечение доходной части бюджета территории;
 - б) развитие хозяйственных связей с внешними территориями;
 - в) решение социально-экономических проблем территории.
68. Управление собственностью со стороны административно-хозяйственных органов территории осуществляется в отношении:
- а) влияния на управление акционерных обществ базирующихся на подведомственной им территории;
 - б) объектов собственности;
 - в) управлением долей собственности входящей в уставной капитал акционерных обществ.
69. Управление собственностью территории направлено:
- а) на оптимизацию структуры собственности;
 - б) на полное освобождение от собственности путем её приватизации;

- в) на проведение банкротства предприятий расположенных на подведомственной территории;
70. Недвижимость как товар на рынке недвижимости:
- а) со временем сохраняет свои потребительские качества;
 - б) цена на недвижимость практически стабильна;
 - в) с течением времени теряет свои качественные потребительские качества.
71. Федеральные органы как участники финансового рынка недвижимости производят вложение средств и решают вопросы:
- а) строительства жилых домов социального жилищного фонда для очередников бюджетных организаций;
 - б) производства высокоэффективных строительных материалов;
 - в) выдачу ипотечных кредитов;
 - г) страхование ипотечных ссуд.
72. Из местных бюджетов средства выделяются на:
- а) строительство жилья для военнослужащих;
 - б) развитие базы стройиндустрии и промышленности стройматериалов;
 - в) льготное или бесплатное предоставление инженерно подготовленных участков земли под жилищное строительство;
 - г) ремонт, развитие и реконструкция объектов жилищно-коммунального назначения.
73. Участие банков в создании объектов недвижимости сводится:
- а) к строительству отдельных крупных объектов коммунального хозяйства межрегионального значения;
 - б) к строительству коммунальных объектов, включая территории для нового жилищного строительства;
 - в) к залому недвижимости;
 - г) к использованию вторичного рынка закладных.
74. Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:
- а) привлечения средств для его выполнения;
 - б) целесообразности проекта;
 - в) его стоимости;
 - г) его окупаемости;
 - д) привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных специалистов.
75. На первом этапе оценки инвестиционного проекта производится:
- а) определение всех затрат на застройку;
 - б) исчисление стоимости земли и доходности при выполнении инвестиционного проекта;
 - в) определение валовой стоимости проекта.
76. Частные инвестиции в недвижимость направлены на:
- а) получение прибыли;
 - б) регулирование экономики;
 - в) создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей.
77. Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость это:
- а) объем средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;
 - б) размер капиталовложений предусмотренных инвестиционным проектом;
 - в) работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект.
78. Выгодность инвестиций в недвижимость это когда:
- а) доход от инвестиций в сферу производства выше банковского депозита;
 - б) доход от банковского депозита равен доходу от инвестиций;
 - в) доход от банковского депозита выше доходов от инвестиций.
79. Рынок инвестиций когда:
- а) есть спрос на инвестиции, но нет инвесторов;
 - б) есть предложение инвестиционных средств, но нет инвестиционных проектов;
 - в) есть предложение инвесторов и спрос на инвестиции.
80. К экономическим факторам при оценке инвестиционного проекта относятся:
- а) процентные ставки по кредитам;
 - б) ценообразование;
 - в) инфляция;
 - г) положение конкурентов.
81. Для объективной оценки эффективности инвестиций в недвижимость необходимо иметь данные по:
- а) стоимости строительства;
 - б) наличию подобных объектов недвижимости;
 - в) себестоимости основных видов производственной деятельности предприятий в расчетном периоде;
 - г) возможным источникам и условиям финансирования.

82. Метод дисконтирования при выдаче инвестиционного ипотечного кредита предусматривает:
- пересчет и приведение выданного кредита на конец срока;
 - удержание финансовых платежей по ссуде из выдаваемого кредита.
83. На инвестиционную привлекательность влияют:
- чистая текущая стоимость доходов;
 - характеристика объекта;
 - ставка дохода финансового менеджмента;
 - ассортимент выпускаемой продукции.
84. На социальную эффективность недвижимости влияет:
- прирост населения;
 - уровень занятости;
 - количество строящихся объектов недвижимости;
 - достижения научно-технического прогресса.
85. Строительная компания предполагает взять банковскую ссуду на строительство жилого комплекса. Годовая процентная ставка составляет 18%. Ожидаемая норма прибыли – 20%. При указанных условиях фирма:
- не будет строить жилой комплекс;
 - будет строить жилой комплекс;
 - несмотря на убыток, решит строить комплекс;
 - не может принять окончательное решение на основе имеющейся информации;
 - такой ситуации не должно быть.
86. Жилищно-коммунальное управление при вложении инвестиций в объект недвижимости принимает во внимание:
- номинальную процентную ставку;
 - реальную процентную ставку;
 - номинальную процентную ставку за вычетом реальной ставки процента;
 - только другие не указанные выше формы;
 - реальную процентную ставку за вычетом номинальной ставки процента.
87. Исходные данные:
- | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| - ожидаемая норма чистой прибыли (%): | 19 | 17 | 15 | 13 | 11 | 9 |
| - объем капитальных вложений (инвестиций) | 220 | 250 | 300 | 360 | 430 | 500 |
- в недвижимость (млн. руб.)
- Если процентная ставка составит 15%, то инвестиции будут равны:
- 300 млн. руб.;
 - 360300 млн. руб.;
 - 430300 млн. руб.;
 - 500300 млн. руб.;
 - более 500300 млн. руб.
88. Увеличение процентной ставки с 15% до 17% приведет (используйте данные теста 87):
- к росту инвестиций на 40 млн. руб.;
 - к росту инвестиций на 50 млн. руб.;
 - к сокращению инвестиций на 50 млн. руб.;
 - к сокращению инвестиций на 40 млн. руб.;
 - к росту инвестиций значительно больше, чем на 50 млн. руб.
89. Эффективность заемного капитала обеспечивается при условии:
- пока соотношение собственного и заемного капитала будет обеспечивать увеличение нормы отдачи собственного капитала;
 - пока доходность по депозитным вложениям будет выше доходности инвестиционного проекта;
 - пока стоимость заемного капитала будет меньше, чем норма отдачи инвестиционного проекта в целом.
90. Чистый операционный доход это:
- рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
 - потенциально валовый доход;
 - эффективный валовый доход.
91. Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:
- расходы, зависящие от степени загруженности объекта;
 - расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
 - расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта.
92. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:
- сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;
 - сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
 - к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на различные виды риска.
93. Ставка капитализации собственного капитала состоит:
- из ставки ипотечного кредита;

- б) из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала.
94. При методе дисконтирования денежных потоков производится:
- а) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
 - б) расчет потенциального валового дохода;
 - в) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
 - г) определение эффективного валового дохода.
95. Для расчета ставки дисконтирования используется:
- а) метод цены капитальных вложений;
 - б) метод динамики роста цен на недвижимость;
 - в) метод суммирования;
 - г) метод сложных процентов.
96. Чистая текущая стоимость положительна если:
- а) ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода;
 - б) ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода.
97. Для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей необходимо иметь следующую информацию:
- а) физические характеристики участка;
 - б) экономические факторы характеризующие участок;
 - в) отведенное место в заповедной зоне.
98. Объектом оценки земельного участка является:
- а) право собственности на земельный участок;
 - б) право использования на правах аренды.
99. При оценке земельного участка методом развития используются:
- а) данные капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
 - б) данные соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений;
 - в) данные анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах.
100. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:
- а) по условиям продажи;
 - б) права на земельный участок;
 - в) местоположения;
 - г) физические характеристики.
101. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:
- а) всего объекта подлежащего восстановлению;
 - б) поэлементно;
 - в) только реконструируемых узлов, элементов, объектов.
102. Метод количественного анализа заключается:
- а) в сопоставлении смет на затраты труда;
 - б) в сопоставлении смет на материалы;
 - в) в сопоставлении смет на все виды работ.
103. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:
- а) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;
 - б) укрупненный расчет сметы.
104. Величина накопленного совокупного износа это:
- а) стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта недвижимости;
 - б) определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом;
 - в) возможность реконструкции рассматриваемого объекта.
105. Функциональный износ это:
- а) когда объект изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость;
 - б) когда он не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость;
 - в) когда оцениваемый объект находится в приспособленном помещении и не отвечает функциональным требованиям по прямому назначению.
106. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:
- а) незавершенного строительства;
 - б) страхуемого объекта;
 - в) реконструируемого объекта;
 - г) объекта сдаваемого в аренду;
 - д) уникальных объектов.
107. К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся:
- а) вторичный рынок закладных;

- б) льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных участков земли под жилищное строительство;
- в) лизинг;
- г) расширение перечня имущества сдаваемого в залог;
- д) институт залога;
- е) ипотечный кредит.
108. Индексирование закладных инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:
- а) баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией;
- б) приведения платежей к реальной проектной ставке;
- в) стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;
- г) своевременный возврат ссуды;
- д) предоставление ссуды на льготных началах.
109. Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:
- а) определенный уровень дохода;
- б) позволяет увеличить сумму кредита;
- в) значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированным или изменяющимся кредитным ставкам;
- г) давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита.
110. При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:
- а) состав семьи заемщика;
- б) многодетность семьи;
- в) личный годовой доход заемщика;
- г) доход годовой семьи;
- д) большой постоянный доход;
- е) небольшой семейный доход, но работающих в высокодоходных организациях;
- ж) гарантию фирм или организаций в погашении кредита.
111. Ипотечный кредит выдается:
- а) на приобретение любых вещей;
- б) на строительство жилья;
- в) на приобретение жилья;
- г) на погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи.
112. В договоре ипотечного кредита предусмотрено:
- а) принятие мер по сохранности заложенного имущества;
- б) возможность неоднократного залога жилья приобретенного по ипотечному кредиту;
- в) обращение взыскания на имущество в порядке определенном законом.
113. В зависимости от объекта кредитования ипотечные кредиты можно подразделять на:
- а) ссуды для приобретения земельных участков;
- б) ссуды на жилищное строительство;
- в) ссуды на приобретение мебели для жилья;
- г) ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения;
- д) ссуды под освоение дачного участка.
114. В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:
- а) застройщику на строительство жилья;
- б) подрядчику на строительство жилья;
- в) индивидуальному частному предпринимателю торговли на приобретение стройматериалов;
- г) юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков.
115. При ипотечном кредитовании объектом залога является:
- а) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;
- б) строительство жилья;
- в) коттедж;
- г) приобретение земельного участка.
116. Ипотечный кредит с шаровыми платежами это:
- а) с выплатой только процентов;
- б) с нарастающими платежами;
- в) с замораживанием процентных выплат до истечения срока;
- г) с переменной ставкой;
- д) с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом;
- е) с выплатой добавленного процента.
14. Финансовый левиредж это:
- а) привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной сделки;

- б) вложение нераспределенной прибыли в реконструируемый объект;
 - в) кредит под приобретение земельного участка.
15. Риск процентной ставки ипотечного кредита это:
- а) несвоевременная проплата заемщиком кредитных платежей;
 - б) потенциальные потери, вызванные финансированием периодичности пересмотра ставок процента по кредитам;
 - в) потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита.

Критерии оценки

- отношение правильно выполненных заданий к общему их количеству

Шкала оценивания тестов

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Выполнено 86-100% заданий
71-85 баллов «хорошо»	Выполнено 71-85% заданий
56 – 70 баллов «удовлетворительно»	Выполнено 56-70% заданий
Менее 55 баллов «неудовлетворительно»	Выполнено 0-56% заданий

6.4. Практические задания

Задача№1. Стоимость покупки дома в данный момент составляет 800 тыс.рублей по мнению экспертов через 5 лет этот дом можно будет продать за 1000 тыс .рублей. Что предпочтете Вы: купить дом или положить деньги на депозит. Текущая ставка процента равна 10.

Задача№2. Определить сумму, которая будет накоплена на счете, приносящем 12% годовых к концу 6-го месяца, если ежемесячно откладывать на счет 1000 рублей если:

- А) платежи осуществляются в начале каждого месяца;
- Б) платежи осуществляются в конце каждого месяца.

Задача№3. Молодожены решили накопить деньги на квартиру стоимостью 18 000 долл. Для этого они ежемесячно откладывают на счет 200 долл. Через сколько лет они накопят необходимую сумму, если ставка годовых 12%?

Задача№4. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить 600 тыс.рублей на покупку квартиры?

Задача №5. Вы уезжаете на два года и сдаете свою квартиру в аренду за 2000 рублей в месяц, идущих на Ваш счет авансовыми платежами под 12% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?

Задача№6. Для покупки квартиры Вы взяли в кредит 16 000 долл.на 15 лет под 20% годовых. Какими должны быть Ваши годовые платежи по кредиту, чтобы он был полностью погашен в указанный срок (и кредит , и проценты по нему).

Задача№7. Владелец кафе предполагает в течении 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 200 тыс.рублей. В конце 6-го года кафе будет продано за 4000 тыс. рублей. Расходы по ликвидации составляют 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные оценщиком ставки дисконта для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно. Определить стоимость кафе.

Задача№8. Определить текущую стоимость совокупного дохода, если аренда магазина принесет владельцу в течении 3-х лет ежегодный доход в 750 тыс. рублей, а последующие 5 лет ежегодный доход составит 650 тыс. рублей. Ставка дисконта 10%.

Задача№9. Определить полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 квадр. метра, при этом стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 50 денежных единиц за квадратный метр, стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м. – 20 денежных единиц за квадр.метр, стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10 000 ден. Единиц, общий устранимый физический износ 5000 ден. единиц, общее неустраняемое функциональное устаревание 5000 ден. единиц, стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50 000 ден. Единиц. Какой подход здесь применяется?

Задача№10. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350 000 рублей. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему 85 000 рублей. Требуется определить общую ставку капитализации.

Задача№11. Сопоставимый объект был продан за 1 млн. рублей. От оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

уступает оцениваемому на 5% (+5%);

лучше оцениваемого на 7% (-7%);
лучше оцениваемого на 4% (-2%);
уступает оцениваемому на 10% (+10%).

Определить стоимость объекта, предполагая что:

- 1) отличия не имеют взаимного влияния, $V_a = ?$
- 2) отличия оказывают взаимное влияние $V_b = ?$

Задача №12. Сопоставимый объект был продан за 100 млн. рублей. Оцениваемый объект от сопоставимого имеет пять отличий:

уступает оцениваемому на 5%;
уступает оцениваемому на 4,5%;
превосходит оцениваемый на 2,6%
превосходит оцениваемый на 8%.

Определить стоимость объекта, предполагая, что:

- 1) отличия не имеют взаимного влияния, $V_a = ?$
- 2) отличия оказывают взаимное влияние $V_b = ?$

Задача №13. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 500 тыс. рублей дороже, чем такая же квартира без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 тыс. рублей дороже, чем такая же без балкона. Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 тыс. дороже, чем такая же без балкона. Определить величину корректировки на наличие балкона: $M = ?$

Задача №14. Объект оценки - двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, отдельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры, площадью 70 квадр. метров с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет $V_{ср} = 2,5$ млн. рублей.

Корректировочные данные: дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс. рублей за квадр. метр; близость от станции метро увеличивает стоимость на 7%; наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс. рублей; отдельный санузел увеличивает стоимость на 4%; наличие лифта оценивается в 30 тыс. рублей; наличие балкона оценивается в 22,5 тыс. рублей. Определить стоимость двухкомнатной квартиры.

Задача №15. Кредит под залог недвижимости в размере 100 тыс. рублей предоставлен под 15 % годовых сроком на 5 лет. Определить размер конечной выплаты.

Задача №16. Данные исследования рынка показывают, что цена (B) 1 кв. метра нежилого помещения составляет 82,14 долл. Площадь (X) этого оцениваемого объекта недвижимости составляет 1738 квадр. метра. В тоже время, эксперт-оценщик считает, что оцениваемый объект стоит больше на 4500 долл., из-за своего прекрасного состояния, но на 2250 долл. меньше из-за того, что объект расположен в экологически нездоровой зоне. Определите стоимость объекта.

Задача №17. Эксперт-оценщик рассчитал базовую рыночную стоимость объекта недвижимости, которая составляет 1620 000 рублей. В тоже время эксперт считает, что хорошее состояние объекта добавляет ему стоимость на 180000 руб., неблагоприятный экологический фон снижает стоимость объекта на 3%, близкое расположение к автобусно-троллейбусным остановкам (12 маршрутов) увеличивает стоимость на 5000 руб. Определить стоимость оцениваемого объекта.

Задача №18. В течении 6 лет недвижимость будет сдаваться в аренду за 50 тыс. руб., платежи будут поступать в конце года. Ставка дисконтирования 14%. В конце 6-го года объект недвижимости будет продан за 500 тыс. руб. Какова текущая стоимость объекта недвижимости?

Задача №19. Какова максимальная сумма будет уплачена сегодня за здание, которое, как предполагается, через 5 лет может быть продано за 3,0 млн. руб., если в продолжении этих 5 лет доходы от здания позволяют только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая ставка дохода на инвестиции подобных проектов составляет 25% годовых.

1,5 млн. руб;

1,0 млн. руб;

2,8 млн. руб;

ни один из указанных.

Критерии оценивания:

- правильность выполнения задания на практическую работу в соответствии с вариантом;
- степень усвоения теоретического материала по теме практической работы;
- способность продемонстрировать преподавателю навыки работы в инструментальной программной среде, а также применить их к решению типовых задач, отличных от варианта задания;
- качество подготовки отчета по практической работе;
- правильность и полнота ответов на вопросы преподавателя при защите работы и др.

Шкала оценивания практических заданий

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Выполнены все задания практической (лабораторной) работы, обучающийся четко и без ошибок ответил на все контрольные вопросы.
71-85 баллов «хорошо»	Выполнены все задания практической (лабораторной) работы; обучающийся ответил на все контрольные вопросы с замечаниями.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Выполнены все задания практической (лабораторной) работы с замечаниями; обучающийся ответил на все контрольные вопросы с замечаниями.
Менее 55 баллов «неудовлетворительно»	Обучающийся не выполнил или выполнил неправильно задания практической (лабораторной) работы; обучающийся ответил на контрольные вопросы с ошибками или не ответил на контрольные вопросы.