

Документ подписан простыми электронными подписями
Информация о владельце:
ФИО: Цыбиков Бэлкито Батсүрэн
Должность: Ректор
Дата подписания: 23.05.2025 15:31:22
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 выпускающей кафедрой
Кадастры и право

К.с.-х.н., доцент

уч. ст., уч. зв.

Гунтыпова Е.Э.

подпись

«__» _____ 2025 г.

«УТВЕРЖЕНО»

Директор
Институт землеустройства, кадастров
и мелиорации факультет

к.б.н., доцент

уч. ст., уч. зв.

Балданов Н.Д.

подпись

«__» _____ 2025 г.

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

дисциплины (модуля)

Б1.В.07 Экономика и управление недвижимостью

Направление подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль)
Кадастр недвижимости
бакалавр

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).

Перечень видов оценочных средств

Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины

Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины:
Экономика и управление недвижимостью

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 обучения по данной дисциплине
Форма промежуточной аттестации -	Экзамен
Место экзамена в графике учебного процесса:	1) подготовка к экзамену и сдача экзамена осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на экзаменационную сессию для обучающихся, сроки которой устанавливаются приказом по академии
	2) дата, время и место проведения экзамена определяется графиком сдачи экзаменов, утверждаемым деканом факультета (директором института)
Форма экзамена -	(Письменный, устный)
Процедура проведения экзамена -	представлена в оценочных материалах по дисциплине
Экзаменационная программа по учебной дисциплине:	1) представлена в оценочных материалах по дисциплине 2) охватывает все разделы дисциплины

Основные характеристики промежуточной аттестации обучающихся по итогам изучения дисциплины

1	2
Цель промежуточной аттестации -	установление уровня достижения каждым обучающимся целей обучения по данной дисциплине
Форма промежуточной аттестации -	зачёт / дифференцированный зачет
Место процедуры получения зачёта в графике учебного процесса	1) участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), 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

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Контрольные вопросы и задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам

Перечень экзаменационных вопросов

1. Дайте определение понятия «недвижимое имущество». (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
2. Какие вещные права предусмотрены российским действующим законодательством? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
3. Какие вещные права принадлежат собственнику недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
4. Что такое приватизация? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
5. Что составляет содержание понятий «хозяйственное ведение» и «оперативное управление»? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
6. Что представляет собой сервитут? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
7. Что такое сделка? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
8. В каких случаях сделка может быть признана ничтожной? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
9. Какие существуют виды сделок с объектами недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
10. Что такое правоустанавливающий документ? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
11. Каков порядок государственной регистрации сделок с недвижимостью? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
12. В каких случаях может быть отказано в государственной регистрации прав на недвижимость? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
13. Кто может получить сведения из государственного органа о том, кому принадлежит данный объект недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
14. Каким образом осуществляется государственное регулирование в сфере недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
15. Как осуществляется управление имуществом комплексом в г. Улан-Удэ? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
16. Что собой представляет государственный кадастр недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
17. Какая ответственность предусмотрена за нарушение порядка землепользования? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
18. Что понимается под инвентаризацией объектов недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
19. Кто осуществляет технический учет и техническую инвентаризацию? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
20. Какими особенностями обладает недвижимость как товар? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
21. Какие факторы оказывают влияние на рынок недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)

22. По каким признакам можно классифицировать рынки недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
23. Назовите участников отечественного рынка недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
24. Какие функции выполняет на рынке недвижимости государство? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
25. Что собой представляет процесс анализа рынка недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
26. Как развитие рынка недвижимости связано с промышленным циклом? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
27. Какие факторы определяют привлекательность зарубежной недвижимости для инвестора? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
28. В чем состоит взаимосвязь рынка недвижимости и рынка капитала в краткосрочном периоде? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
29. От чего на рынке капитала зависит спрос на объекты недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
30. Как государство участвует в финансировании недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
31. Что такое ипотечный кредит? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
32. Назовите типы ипотечных кредитов. (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
33. Что собой представляет девелопмент недвижимости? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
34. Что включает в себя концепция девелоперского проекта?
35. Назовите основные этапы реализации девелоперского проекта. (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
36. Приведите показатели коммерческой эффективности девелоперского проекта. (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
37. Какие существуют пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
38. Назовите виды рисков, возникающих при управлении девелоперским проектом. (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
39. Какие существуют методы анализа рисков, возникающих при управлении девелоперским проектом? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
40. Дайте определение понятия «управление недвижимостью». (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
41. Сформулируйте цели и принципы управления недвижимостью. (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)
42. В чем заключается основная цель стратегии маркетинга при управлении недвижимостью? (УК-10, ПКС-3, ПКС-8)

Перечень вопросов для проведения устных и письменных опросов

1. Как рассчитывается коэффициент емкости рынка?
2. Из чего при управлении объектом недвижимости складывается затратная часть?
3. Что входит в доходную часть?
4. Какие существуют виды договоров аренды объектов недвижимости?
5. Назовите основные положения программы маркетинга офисного здания.
6. Приведите основные положения маркетинговой концепции торгового центра.
7. Назовите основные принципы управления складом.
8. Что включает в себя работа по технической эксплуатации здания?
9. Что собой представляет интеллектуальное оснащение здания?
10. Назовите методы обеспечения безопасности объекта недвижимости.
11. По каким параметрам можно оценить техническое состояние здания и необходимость его ремонта?
12. Какие факторы окружающей среды оказывают негативное влияние на техническое состояние объектов недвижимости?
13. Для каких целей используются результаты оценки стоимости объектов недвижимости?
14. Какие существуют виды стоимости недвижимости?
15. Перечислите принципы оценки стоимости недвижимости.
16. Назовите основные этапы процесса оценки недвижимости.
17. Что является источником информации при оценке стоимости недвижимости?
18. Назовите особенности проведения оценки стоимости недвижимости при использовании доходного подхода.
19. Какие существуют методы оценки стоимости недвижимости в рамках доходного подхода?
20. В чем заключается сущность сравнительного подхода к оценке недвижимости?
21. Перечислите основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
22. Назовите особенности оценки стоимости зданий при использовании затратного подхода.
23. Перечислите основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости.
24. Какие существуют методы оценки стоимости земельного участка?
25. Изложите порядок налогообложения недвижимого имущества юридических лиц.
26. Назовите категории граждан, освобождаемых от уплаты налога на имущество физических лиц.
27. Кто согласно российскому законодательству признается налогоплательщиками земельного налога?
28. Кто определяет налоговые ставки по земельному налогу?
29. Кто имеет право устанавливать льготы по земельному налогу?
30. Изложите порядок налогообложения доходов физических лиц, получаемые от операций с недвижимым имуществом.
31. Взимается ли налог с имущества, переходящего в порядке наследования?
32. Какова ставка налога на прибыль предприятий и организаций, совершающих сделки с недвижимым имуществом?

1. Факторы использования недвижимости:
2. Характеристика недвижимости как блага.
3. Характеристика недвижимости как товара.
4. Характеристика недвижимости как источника дохода.
5. Теория оценки недвижимости
6. Исторические аспекты развития современного рынка недвижимости и методов оценки:
7. Законодательное регулирование оценочной деятельности в РФ.
8. Виды стоимости и их взаимосвязь с назначением оценки.
9. Принципы стоимостной оценки недвижимости.
10. Основы управления недвижимостью
11. Основные принципы и теории управления
12. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства: принципиальная модель управления недвижимостью; принципы принятия инвестиционных решений.
13. Характеристика предынвестиционной и инвестиционной фазы проекта: экономический анализ проекта; финансовый анализ проекта.
14. Содержание показателей эффективности инвестиционных проектов развития недвижимости и капитальных вложений (инвестиций): построения графика жизненного цикла финансовых результатов; срок окупаемости, ЧДД, внутренняя норма доходности, индекс доходности, расчетные модели простые бухгалтерские и с теорией дисконтирования.
15. Содержание общей теории сервитута как современной концепции системного анализа и управления недвижимостью.
16. Организация работы по управлению недвижимостью
17. Управление портфелем недвижимости: понятие стратегий управления и их формирование; анализ инструментов формирования стратегий (матрица портфельного анализа; модель «привлекательность рынка — преимущества в конкуренции».
18. Особенности анализа портфеля применительно к рынку жилья.
19. Девелопмент недвижимости
20. Цели и принципы организации девелопмента недвижимости.
21. Содержание девелоперской деятельности (сущность девелоперского процесса; модель девелопмента недвижимости; характеристика девелоперов и участников девелоперских проектов; факторы формирования стоимости девелоперской компании).
22. Стадии и фазы девелоперского проекта (предынвестиционная и инвестиционная стадии).
23. Оценка стоимости девелоперских проектов (эффективность и стоимость девелоперских проектов; традиционные показатели эффективности и модель реальных опционов; специфика подходов и методов в оценке объектов девелопмента — сравнительный, доходный и затратный подходы).
24. Содержание и сущность земельного девелопмента (Land-девелопмента).
25. Методы оценки стоимости земельных участков на ранних предынвестиционных стадиях их приобретения на открытых аукционах.
26. Особенности и специфика оценки стоимости права аренды по земельным участкам под комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства.
27. Метод предполагаемого использования и его характеристика. Метод «инвестиционных контрактов».
28. Оценка экономической целесообразности девелоперских проектов и примеры реализации различных типов девелоперских проектов.
29. Факторы, оказывающие влияние на стоимость девелоперских проектов.
30. Актуальные проблемы девелопмента и пути их решения.
31. Управление портфелем недвижимости
32. Основные свойства недвижимости и их значение (шесть составляющих недвижимости).
33. Управление портфелем ценных бумаг в недвижимость — принципы управления, диверсификация, уровни управления.
34. Коммерческая недвижимость как объект управления (основные функции рынка коммерческой недвижимости, виды инвесторов, выявление незаполненных ниш).
35. Классификация недвижимости: по функциональному назначению, по видам собственности и типу передачи прав на объект недвижимости.
36. Анализ спроса и предложения, конкурентного окружения и потребительских предпочтений на рынке коммерческой недвижимости.
37. Территориальная сегментация рынка коммерческой недвижимости.
38. Цикличность развития рынков недвижимости.
39. Инвестирование в жилищную недвижимость.
40. Ипотека недвижимости.
41. Управление объектами многофункциональной недвижимости (особенности, оценка, эффективность инвестиций).
42. Основные операции (сделки) на рынках недвижимости
43. Виды операций (сделок) с жилищной недвижимостью государственной и муниципальной собственностью (приватизация жилья; операции найма (социальный найм, поднаем, обмен, коммерческий наем (аренда)).
44. Сделки с жилыми помещениями в частной собственности (купля-продажа, мена, аренда, дарение, наследование, положения о ренте на условиях пожизненного содержания с иждивением).
45. Сделки с нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями): купля-продажа; аренда (суб-аренда);

безвозмездное пользование; операции с недвижимостью в составе предприятия.

46. Доверительное управление недвижимостью (траст), зарубежный опыт трастовых операций, доверительное управление недвижимым имуществом в России.

Комплект тестовых заданий

Тесты (выбрать один вариант ответа)

1. К формам проявления стоимости недвижимости в обмене относятся:

- а) рыночная, арендная, залоговая;
- б) залоговая, инвестиционная, рыночная;
- в) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
- г) инвестиционная, балансовая, налогооблагаемая.

2. К формам проявления стоимости недвижимости в использовании относятся:

- а) ликвидационная, рыночная, залоговая;
- б) инвестиционная, залоговая, рыночная;
- в) страховая, рыночная, арендная;
- г) инвестиционная, балансовая, налогооблагаемая.

3. Право собственности на недвижимость возникает:

- а) после государственной регистрации;
- б) после подписания договора;
- в) по договору с момента передачи имущества;
- г) после подписания акта приемки недвижимого имущества.

4. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

- а) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности;
- б) без согласия всех участников совместной собственности;
- в) такая продажа не производится;
- г) с согласия только одного из участников совместной собственности.

5. Посредниками рынка недвижимости являются:

- а) риелтерские компании;
- б) некоммерческие организации;
- в) унитарные предприятия;
- г) службы технической инвентаризации недвижимости.

6. Эффективное управление недвижимостью включает в себя подходы:

- а) системный;
- б) маркетинговый;
- в) доходный;
- г) затратный.

7. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки:

- а) исследования международных финансовых организаций;
- б) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
- в) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
- г) технический паспорт.

8. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- а) обязательно;
- б) обязательно лишь в исключительных случаях;
- в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
- г) необязательно.

9. При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:

- а) обязательно;
- б) необязательно;
- в) по желанию оценщика;
- г) по желанию клиента.

10. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате составления технического задания на оценку;
- в) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
- г) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).

11. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:

- а) описание рынка недвижимости;

- б) описание состояния несменяемых конструкций зданий;
- в) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
- г) описание состояния внешнего состояния зданий.

12. Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 80000 долл. Потери от недоиспользования — 5%. Эффективный валовой доход составит:

- а) 76 000 долл.;
- б) 4000 долл.;
- в) 40 000 долл.;
- г) 80 000 долл.

13. Операционные расходы оценщиком делятся на группы:

- а) условно-постоянные; условно-переменные; расходы на замещение;
- б) накладные, переменные, постоянные;
- в) основные, прямые, косвенные;
- г) условно-постоянные, производительные, коммерческие.

14. Деятельность, предусматривающая качественные изменения в объекте и обеспечивающая повышение его стоимости, называется:

- а) девелопмент;
- б) маркетинг;
- в) страхование;
- г) инвестирование.

15. Понятие «девелопмент» означает:

- а) развивать;
- б) страховать;
- в) оценивать;
- г) продавать.

16. К объектам девелопмента относят:

- а) объекты недвижимости и информационные технологии;
- б) только объекты недвижимости;
- в) информационные технологии;
- г) нефть в переработке.

17. Девелопмент недвижимости можно определить как:

- а) качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости;
- б) только возрастание стоимости объекта недвижимости;
- в) капитальный ремонт недвижимости;
- г) страхование объекта недвижимости.

18. Целью девелопмента недвижимости является получение дохода (прибыли) за счет:

- а) создания объектов, удовлетворяющих потребности приобретателей (покупателей, арендаторов) недвижимости;
- б) страхования объекта недвижимости;
- в) капитального строительства объекта недвижимости;
- г) государственной регистрации объекта и прав на него.

19. Емкость рынка недвижимости определяется через:

- а) соотношение между запрашиваемой арендной платой и конечной выплачиваемой суммой, отражающее устойчивость рынка недвижимости;
- б) соотношением количества единиц, сданных в аренду за определенный период времени, к общему количеству единиц недвижимости для сдачи в аренду;
- в) платежеспособной потребностью в объектах недвижимости;
- г) уровнем прибыли, определяемым конкретным сочетанием земельного участка и расположенных на нем строений при реализации различных проектов застройки.

20. В каких случаях не возникает права собственности на недвижимость:

- а) при приобретении вещи лицом согласно закону;
- б) при сдаче объекта в аренду;
- в) на основании договора мены, дарения и другой сделки по отчуждению имущества;
- г) при передаче недвижимости или имущественных прав по наследству другим лицам на основании завещания в соответствии с законом.

21. Право собственности на недвижимость в РФ включает:

- а) право залога, пользования, распоряжения;
- б) право извлечения доходов, истребования из чужого владения, право завещания;
- в) право владения, пользования, распоряжения;

г) право хозяйственного ведения, сервитут, оперативного управления.

22. Сервитут представляет собой:

- а) право оперативного управления недвижимостью;
- б) преимущественное право покупки продаваемой доли по рыночной цене;
- в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- г) вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица.

Практические задания

№1

Годовой арендный платеж первые 4 года составляет 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150 тыс. руб. и сохранится в течение 3 лет, после чего возрастет на 350 тыс. руб. и будет поступать еще 2 го-да. Ставка дисконта — 10%. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникаю-щих в конце года.

Решение:

Расчет текущей стоимости потока дохода с разными суммами доходов по годам осуществляется по формуле:

$$P = C_1 / (1 + i)^1 + C_2 / (1 + i)^2 + \dots + C_n / (1 + i)^n,$$

где P — текущая стоимость потока доходов;

C_n — поток денежных средств за n-й период;

i — выбранная ставка дисконтирования;

t — продолжительность периода владения.

Год поток	Денежный текущей стоимости	Значение фактора денежный поток	Дисконтированный
1	400	1,1000	364
2	400	1,2100	331
3	400	1,3310	301
4	400	1,4641	273
5	250	1,6105	155
6	250	1,7716	141
7	250	1,9487	128
8	600	2,1436	280
9	600	2,3579	254

Итого текущая стоимость денежного потока- 2227

Вывод: текущая стоимость потока арендных платежей составляет 2227 тыс. руб.

№2

При сдаче объекта недвижимости в аренду денежные средства поступают в конце года и составляют: 1 год — 1200 тыс. руб.; 2 год — 1000 тыс. руб.; 3 год — минус 500 тыс. руб.; 4 год — 2000 тыс. руб.; 5 год — 4000 тыс. руб. Определите текущую стоимость денежного потока, если ставка дисконта 10%.

Решение:

Расчет текущей стоимости потока дохода с разными суммами доходов по годам осуществляется по формуле:

$$P = C_1 / (1 + i)^1 + C_2 / (1 + i)^2 + \dots + C_n / (1 + i)^n,$$

где P — текущая стоимость потока доходов;

C_n — поток денежных средств за n-й период;

i — выбранная ставка дисконтирования;

t — продолжительность периода владения.

Год	Денежный поток	Значение фактора	Дисконтированный
текущей стоимости	денежный поток		
1	1200	1,100	1091
2	1000	1,210	826
3	-500	1,331	-376
4	2000	1,452	1377
5	4000	1,611	2483

Итого текущая стоимость денежного потока, тыс. руб. 5402

Вывод: текущая стоимость денежного потока составляет 5402 тыс. руб.

№3

Финансирование девелоперского проекта осуществляется на 70% за счет собственных средств инве-стора и на 30% за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств — 6%, для соб-ственных — 16%. Определите общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

Решение:

Общая ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = M * R_m + (1 - M) * R_E,$$

где M — доля заемных средств в стоимости (30%);

R_m — коэффициент капитализации для заемного капитала (6%);
 R_E — коэффициент капитализации для собственного капитала (16%).
 $R = 0,30 \cdot 0,06 + (1 - 0,30) \cdot 0,16 = 0,018 + 0,112 = 0,13$.
Вывод: общий коэффициент капитализации составляет 13%.

№4

Объект недвижимости имеет срок жизни 35 лет. Конечная отдача для вложений в данный объект не-движимости составляет 8% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом воз-врата капитала равными выплатами.

Решение:

Ставка доходности инвестиций — 8%.

Срок жизни здания — 35 лет.

Ставка капитализации — ?

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала.

Норма возврата капитала (метод Ринга) = $100\%/35 \text{ лет} = 2,86\%$.

Ставка капитализации = $8\% + 2,86\% = 10,86\%$.

Вывод: коэффициент капитализации здания составит 10,86%.

№5

Объект оценки — право аренды офисного центра. Ставка по государственным обязательствам со-ставляет 8,4%.

Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных средств не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около 3 месяцев. Срок предполагаемого возврата капитал 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации.

Решение:

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала

Ставка доходности = Безрисковая ставка + Надбавка за риск инвестирования + Надбавка за низкую ликвидность

Безрисковая ставка = 8,4%.

Надбавка за риск инвестирования = 5%.

Надбавка за низкую ликвидность = 2,1% (расчет ниже).

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

$\Pi = (R_b \cdot L) / Q$,

где Π — премия за низкую ликвидность;

R_b — безрисковая ставка;

L — период экспозиции (в месяцах);

Q — общее количество месяцев в году.

$\Pi = (8,4 \cdot 3) / 12 = 2,1\%$.

Ставка доходности инвестиций = $8,4\% + 5\% + 2,1\% = 15,5\%$.

Норма возврата капитала (метод Ринга) = $100\%/10 \text{ лет} = 10\%$.

Ставка капитализации = $15,5\% + 10\% = 25,5\%$.

Вывод: коэффициент капитализации составляет 25,5%.

№6

Для проведения оценки используется сравниваемый объект, имеющий 70%-е отношение заемных средств к стоимости объекта. Ставка дисконта для заемных средств составляет 16%. Объект являет-ся типичным для данного рынка, общие ставки дисконта на котором составляют 18%. Определите ставку дисконта для собственных средств.

Решение

Общую ставку капитализации также можно определить по формуле:

$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_E$,

где M — доля заемных средств в стоимости;

R_m — коэффициент капитализации для заемного капитала;

R_E — коэффициент капитализации для собственного капитала.

Отсюда

$R_E = (R - M \cdot R_m) / (1 - M) = (0,18 - 0,70 \cdot 0,16) / (1 - 0,70) = 0,227$.

Вывод: ставка дисконта для собственных средств равна 22,7%.

№7

Предполагается, что объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход, равный 350 000 у.е. в год.

Анализ сравнимых продаж показывает, что инвесторы ожидают 19%-й нормы прибыли на собственные средства от капиталовложений в схожие объекты. При приобретении объекта был получен кредит в размере 1 750 000 у.е. Ипотечная постоянная составляет 17%. Оцените стоимость объекта.

Решение

Доля заемных средств в ЧОД в абсолютном выражении = $1\,750\,000 \cdot 0,17 = 297\,500$.

Доля собственных средств в ЧОД = $350\,000 - 297\,000 = 53\,000 \text{ у.е.}$

Величина собственных средств = $53\,000 / 0,19 = 278\,947 \text{ у.е.}$

Стоимость объекта = $278\,947 + 1\,750\,000 = 2\,028\,947 \text{ у.е.}$

Вывод: стоимость объекта составляет 2 028 947 у.е.

№8

Чистый операционный доход объекта недвижимости составляет 70000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений — 20%, коэффициент капитализации для земли — 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 25%. Определить стоимость земли и стоимость улучшений.

Решение

ЧОД общий = 70 000 у.е.

Доля земельного участка в стоимости объекта = 25%.

Коэффициент капитализации для улучшений = 20%.

Коэффициент капитализации для земельного участка = 17%.

$$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_E,$$

где R — общий коэффициент капитализации;

M — доля земельного участка в стоимости;

R_m — коэффициент капитализации для земельного участка;

R_E — коэффициент капитализации для улучшений.

$$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_E = 0,25 \cdot 0,17 + (1 - 0,25) \cdot 0,20 = 0,0425 + 0,15 = 0,1925.$$

Рыночная стоимость объекта = ЧОД/Общий коэффициент капитализации.

Рыночная стоимость объекта = 70 000/0,1925 = 363 636 у.е.

Рыночная стоимость земельного участка = 363636*0,25 = 90 909 у.е.

Рыночная стоимость улучшений = 363636 – 90909 = 272727 у.е.

Вывод: рыночная стоимость земельного участка — 90 909 у.е.; рыночная стоимость улучшений — 272727 у.е.

№ 9

Собственник дома решил произвести капитальный ремонт своего здания. Стоимость ремонтных работ растет на 6% в год. Какую сумму ежемесячно следует откладывать владельцу дома на счет в банке, приносящем доход, при минимальной годовой ставке, равной 15%, если текущая стоимость ремонтных работ равна 380 тыс. у.е. Период времени, в течение которого владелец дома будет откладывать на ремонт, — 2 года.

Решение в 2 этапа.

1. PV = 380 тыс. руб.; n = 2 лет; i = 6 %; FV = ?

$$FV = PV \cdot (1 + i)^n$$

$$FV = 380 \text{ тыс.} \cdot (1 + 0,06)^2 = 380 \text{ тыс.} \cdot 1,124 = 427,12 \text{ тыс. у.е.}$$

2. FV = 427,12 тыс.; n = 2 лет; i = 15 %; PMT = ?

$$PMT = FV \cdot i / ((1 + i)^n - 1)$$

$$PMT = 427,12 \cdot 0,15 / ((1 + 0,15)^2 - 1) = 427,12 \cdot 0,46512 = 198,66 \text{ тыс. у.е.}$$

$$PMT \text{ ежемесячный} = 198,66 \text{ тыс. у.е.} / 12 \text{ мес.} = 16,6 \text{ тыс. у.е.}$$

Вывод: необходимо ежемесячно откладывать на счет в банке 16,6 тыс. у.е., чтобы накопить на капитальный ремонт здания.

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы
Критерии оценки к экзамену
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. Студент исчерпывающим образом ответил на вопросы экзаменационного билета. Задача решена правильно, студент способен обосновать выбранный способ и пояснить ход решения задачи. 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. При ответе на вопросы экзаменационного билета студентом допущены несущественные ошибки. Задача решена правильно или ее решение содержало несущественную ошибку, исправленную при наводящем вопросе экзаменатора. 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. При ответе на экзаменационные вопросы и при выполнении экзаменационных заданий обучающийся допускает погрешности, но обладает необходимыми знаниями для устранения ошибок под руководством преподавателя.

Решение задачи содержит ошибку, исправленную при наводящем вопросе экзаменатора. 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.	
Критерии оценки к зачету и зачету с оценкой	
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.	
Критерии оценивания контрольной работы текущего контроля успеваемости обучающихся (рекомендуемое)	
Комплект контрольных вопросов для проведения устных опросов Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся) Примерные критерии оценивания: – правильность ответа по содержанию задания (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 (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся) Примерная шкала оценивания:	
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.
56-70 баллов «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.
0-55 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.

Критерии оценивания контрольной работы дискуссионных тем и вопросов для круглого стола (дискуссии, полемики, диспута, дебатов)	
Перечень дискуссионных тем Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся) Примерные критерии оценивания: - теоретический уровень знаний; - качество ответов на вопросы;	
- подкрепление материалов фактическими данными (статистические данные или др.); - практическая ценность материала; - способность делать выводы; - способность отстаивать собственную точку зрения; - способность ориентироваться в представленном материале; - степень участия в общей дискуссии. Шкала оценивания (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся) Примерная шкала оценивания:	
Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Обучающийся свободно владеет учебным материалом; проявляет навыки анализа, обобщения, критического осмысления, публичной речи, аргументации, ведения дискуссии и полемики, критического восприятия информации; материал изложен грамотно, в определенной логической последовательности, точно используется терминология; показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами, применять их в новой ситуации; высказывать свою точку зрения.
71-85 баллов «хорошо»	Ответ удовлетворяет в основном требованиям на оценку «отлично», но при этом имеет один из недостатков: в усвоении учебного материала допущены небольшие пробелы, не искавшие содержание ответа; допущены один – два недочета в формировании навыков публичной речи, аргументации, ведения дискуссии и полемики, критического восприятия информации.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса и продемонстрированы умения, достаточные для дальнейшего усвоения материала; имелись затруднения или допущены ошибки в определении понятий, использовании терминологии, исправленные после нескольких наводящих вопросов. Обучающийся не может применить теорию в новой ситуации.
0-55 баллов «неудовлетворительно»	Не раскрыто основное содержание учебного материала; обнаружено незнание или непонимание большей или наиболее важной части учебного материала; допущены ошибки в определении понятий, при использовании терминологии, которые не исправлены после нескольких наводящих вопросов; не сформированы умения и навыки публичной речи, аргументации, ведения дискуссии и полемики, критического восприятия информации.
Критерии оценивания контрольной работы для практических (лабораторных) работ	
Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся) Примерные критерии оценивания: – правильность выполнения задания на практическую/лабораторную работу в соответствии с вариантом; – степень усвоения теоретического материала по теме практической /лабораторной 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 / лабораторной работе; – правильность и полнота ответов на вопросы преподавателя при защите работы и др. Шкала оценивания (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся) Примерная шкала оценивания практических занятий (лабораторных работ):	
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.
0-55 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.

Критерии оценивания контрольной работы тестовых заданий

Материалы тестовых заданий

Материалы тестовых заданий следует сгруппировать по темам/разделам изучаемой дисциплины (модуля) в следующем виде:

Тема (темы) / Раздел дисциплины (модуля)

Тестовые задания по данной теме (темам)/Разделу с указанием правильных ответов.

Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерные критерии оценивания:

- отношение правильно выполненных заданий к общему их количеству

Шкала оценивания (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерная шкала оценивания:

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
0-55 баллов «неудовлетворительно»	Выполнено 0-56% заданий

Критерии оценивания контрольной работы темы эссе (рефератов, докладов, сообщений)

Перечень тем эссе/докладов/рефератов/сообщений и т.п.

Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерные критерии оценивания:

- полнота раскрытия темы;
- степень владения понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины;
- знание фактического материала, отсутствие фактических ошибок;
- умение логически выстроить материал ответа;
- умение аргументировать предложенные подходы и решения, сделанные выводы;
- степень самостоятельности, грамотности, оригинальности в представлении материала (стилистические обороты, манера изложения, словарный запас, отсутствие или наличие грамматических ошибок);
- выполнение требований к оформлению работы.

Шкала оценивания (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся).

Примерная шкала оценивания письменных работ:

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
--	----------------------------------

86-100 баллов «отлично»	Содержание работы в целом соответствует теме задания. Продemonстрировано знание фактического материала, отсутствуют ошибки. Продemonстрировано уверенное владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины (уместность употребления, аббревиатуры, толкование и т.д.), отсутствуют ошибки в употреблении терминов. Показано умелое использование категорий и терминов дисциплины в их ассоциативной взаимосвязи. Ответ четко структурирован и выстроен в заданной логике. Части ответа логически взаимосвязаны. Отражена логическая структура проблемы (задания): постановка проблемы – аргументация – выводы. Объем ответа укладывается в заданные рамки при сохранении смысла. Продemonстрировано умение аргументировано излагать собственную точку зрения. Видно уверенное владение освоенным материалом, изложение сопровождается адекватными иллюстрациями (примерами) из практики. Высокая степень самостоятельности, оригинальность в представлении материала: стилистические обороты, манера изложения, словарный запас. Отсутствуют стилистические и орфографические ошибки в тексте. Работа выполнена аккуратно, без помарок и исправлений.
71-85 баллов «хорошо»	Содержание ответа в целом соответствует теме задания. Продemonстрировано знание фактического материала, встречаются несущественные фактические ошибки. Продemonстрировано владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины (уместность употребления, аббревиатуры, толкование и т.д.), отсутствуют ошибки в употреблении терминов. Показано умелое использование категорий и терминов дисциплины в их ассоциативной взаимосвязи. Ответ в достаточной степени структурирован и выстроен в заданной логике без нарушений общего смысла. Части ответа логически взаимосвязаны. Отражена логическая структура проблемы (задания): постановка проблемы – аргументация – выводы. Объем ответа незначительно превышает заданные рамки при сохранении смысла. Продemonстрировано умение аргументировано излагать собственную точку зрения, но аргументация не всегда убедительна. Изложение лишь отчасти сопровождается адекватными иллюстрациями (примерами) из практики. Достаточная степень самостоятельности, оригинальность в представлении материала. Встречаются мелкие и не искажающие смысла ошибки в стилистике, стилистические штампы. Есть 1–2 орфографические ошибки. Работа выполнена аккуратно, без помарок и исправлений.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Содержание работы в целом соответствует теме задания. Продemonстрировано удовлетворительное знание фактического материала, есть фактические ошибки (25–30%). Продemonстрировано достаточное владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины, есть ошибки в употреблении и трактовке терминов, расшифровке аббревиатур. Ошибки в использовании категорий и терминов дисциплины в их ассоциативной взаимосвязи.
	Ответ плохо структурирован, нарушена заданная логика. Части ответа логически разорваны, нет связей между ними. Ошибки в представлении логической структуры проблемы (задания): постановка проблемы – аргументация – выводы. Объем ответа в существенной степени (на 25–30%) отклоняется от заданных рамок. Нет собственной точки зрения либо она слабо аргументирована. Примеры, приведенные в ответе в качестве практических иллюстраций, в малой степени соответствуют изложенным теоретическим аспектам. Текст работы примерно наполовину представляет собой стандартные обороты и фразы из учебника/лекций. Обилие ошибок в стилистике, много стилистических штампов. Есть 3–5 орфографических ошибок. Работа выполнена не очень аккуратно, встречаются помарки и исправления.
0-55 баллов «неудовлетворительно»	Содержание ответа не соответствует теме задания или соответствует ему в очень малой степени. Продemonстрировано крайне слабое владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины (неуместность употребления, неверные аббревиатуры, искаженное толкование и т.д.), присутствуют многочисленные ошибки в употреблении терминов. Продemonстрировано крайне низкое (отрывочное) знание фактического материала, много фактических ошибок – практически все факты (данные) либо искажены, либо неверны. Ответ представляет собой сплошной текст без структурирования, нарушена заданная логика. Части ответа не взаимосвязаны логически. Нарушена логическая структура проблемы (задания): постановка проблемы – аргументация – выводы. Объем ответа более чем в 2 раза меньше или превышает заданный. Показаны неверные ассоциативные взаимосвязи категорий и терминов дисциплины. Отсутствует аргументация изложенной точки зрения, нет собственной позиции. Отсутствуют примеры из практики либо они неадекватны. Текст ответа представляет полную кальку текста учебника/лекций. Стилистические ошибки приводят к существенному искажению смысла. Большое число орфографических ошибок в тексте (более 10 на страницу). Работа выполнена неаккуратно, с обилием помарок и исправлений. В работе один абзац и больше позаимствован из какого-либо источника без ссылки на него.
Критерии оценивания контрольной работы участия обучающегося в активных формах обучения (доклады, выступления на семинарах, практических занятиях и пр.):	

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Полное раскрытие вопроса; указание точных названий и определений; правильная формулировка понятий и категорий; самостоятельность ответа, умение вводить и использовать собственные классификации и квалификации, анализировать и делать собственные выводы по рассматриваемой теме; использование дополнительной литературы и иных материалов и др.
71-85 баллов «хорошо»	Недостаточно полное, по мнению преподавателя, раскрытие темы; несущественные ошибки в определении понятий, категорий и т.п., кардинально не меняющих суть изложения; использование устаревшей учебной литературы и других источников
56-70 баллов «удовлетворительно»	Отражение лишь общего направления изложения лекционного материала и материала современных учебников; наличие достаточного количества несущественных или одной - двух существенных ошибок в определении понятий и категорий и т. п.; использование устаревшей учебной литературы и других источников; неспособность осветить проблематику учебной дисциплины и др.
0-55 баллов «неудовлетворительно»	Темы не раскрыты; большое количество существенных ошибок; отсутствие умений и навыков, обозначенных выше в качестве критериев выставления положительных оценок и др.

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ

Ведомость изменений

№ п/п	Вид обновлений	Содержание изменений, вносимых в ОПОП	Обнование изменений
1			
2			
3			
4			
5			
6			