

ГОУ ВПО Кыргызско-Российский Славянский университет

УТВЕРЖДАЮ

Декан ЭФ Гайдамако В.К.



15.09. 2017 г.

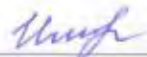
## Теория оценки недвижимости рабочая программа дисциплины (модуля)

Закреплена за кафедрой	<b>Математических методов и исследований операций в экономике</b>		
Учебный план	Направление подготовки	38.04.01 Экономика	Магистерская программа "Прикладной экономический анализ"
Квалификация	<b>магистр</b>		
Форма обучения	<b>очная</b>		
Общая трудоемкость	<b>2 ЗЕТ</b>		
Часов по учебному плану	72	Виды контроля в семестрах: зачеты с оценкой 2	
в том числе:			
аудиторные занятия	28		
самостоятельная работа	44		


Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>.<Семес тр на курсе>)	2 (1.2)		Итого	
	уп	рпд	уп	рпд
Неделя	20			
Вид занятий	уп	рпд	уп	рпд
Лекции	10	10	10	10
Практические	18	18	18	18
В том числе инт.	8	8	8	8
Итого ауд.	28	28	28	28
Контактная рабс	28	28	28	28
Сам. работа	44	44	44	44
Итого	72	72	72	72

Программу составил(и):

доцент *Игнатенко Н.С.* 

Рецензент(ы):

д.э.н., доцент *Лукашова И.В.* 

Рабочая программа дисциплины

**Теория оценки недвижимости**

разработана в соответствии с ФГОС 3+:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 38.04.01 (уровень магистратуры) (приказ Минобрнауки России от 30.03.2015г. №321)

составлена на основании учебного плана:


Направление подготовки 38.04.01 Экономика Магистерская программа "Прикладной экономический анализ" утвержденного учёным советом вуза от 28.06.2017 протокол №11.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

**Математических методов и исследований операций в экономике**

Протокол от 13.09 2017 г. № 1

Срок действия программы: 2017-2019 уч.г.

Зав. кафедрой д.э.н., доцент *Лукашова И.В.* 

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель УМС

18.09. 2018 г.

*Дж- (Лукашова И.В.)*

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2018-2019 учебном году на заседании кафедры **Математических методов и исследований операций в экономике**

Протокол от 14.09. 2018 г. № 1  
Зав. кафедрой д.э.н., доцент Лукашова И.В.




---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель УМС

2.09. 2019 г.

*Дж- (Лукашова И.В.)*

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2019-2020 учебном году на заседании кафедры **Математических методов и исследований операций в экономике**

Протокол от 27.08. 2019 г. № 1  
Зав. кафедрой д.э.н., доцент Лукашова И.В.




---

**Визирование ООП для исполнения в очередном учебном году**

Председатель УМС факультета

08.09. 2020 г.

*Дж- (Лукашова И.В.)*

ООП пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2020-2021 учебном году на заседании кафедры **Математических методов и исследований операций в экономике**

Протокол от 04.09. 2020 г. № 1  
Зав. кафедрой д.э.н., доцент Лукашова И.В.




---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель УМС

\_\_\_\_\_ 2021 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2021-2022 учебном году на заседании кафедры **Математических методов и исследований операций в экономике**

Протокол от \_\_\_\_\_ 2021 г. № \_\_\_\_  
Зав. кафедрой д.э.н., доцент Лукашова И.В.

### 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	Дисциплина «Теория оценки недвижимости» является одной из теоретико-методологических и практических основ для формирования у выпускников теоретического и практического представления об объектах недвижимости, как особых объектах оценки (в части оценки прав на объекты такого типа), практических навыков по применению различных способов расчета стоимости.
1.2	Цель - изучение теоретических и практических вопросов оценки недвижимого имущества, а также формирование у студентов четкого представления о методических и организационно-правовых аспектах осуществления оценочной деятельности

### 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП

Цикл (раздел) ООП:	Б1.В.ДВ.4
<b>2.1</b>	<b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>
2.1.1	Математические методы финансового анализа
2.1.2	Эконометрика
<b>2.2</b>	<b>Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>
2.2.1	Преддипломная практика
2.2.2	Экономический анализ рынка недвижимости

### 3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

**ПК-1: способность обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями, выявлять перспективные направления, составлять программу исследований**

#### Знать:

Уровень 1	Теоретические основы прогнозирования социально-экономических показателей
Уровень 2	Методы и модели описания и прогнозирования социально-экономических показателей на основе статистических данных, границы применения моделей, ограничения прогнозов.
Уровень 3	Методы и модели прогнозирования на основе обработки больших массивов статистической информации; границы применения моделей; горизонты прогнозирования, оценку достоверности краткосрочных и долгосрочных прогнозов ;современное программное обеспечение для анализа и прогноза данных.

#### Уметь:

Уровень 1	Выбирать подходящие методы и модели для анализа и прогноза социально-экономических показателей экономики разного уровня.
Уровень 2	Строить корректные модели социально-экономических показателей оценивать их прогнозные свойства; соотносить модельные данные с реальностью; строить прогнозы.
Уровень 3	Применить подходящие модели и методы обработки больших массивов разнородных данных из разных источников, используя современное программное обеспечение и инструменты анализа в целях прогноза.

#### Владеть:

Уровень 1	Навыками сбора данных для построения моделей в целях прогнозирования социально-экономических показателей экономики разного уровня.
Уровень 2	Навыками моделирования социально-экономических показателей, подготовки данных для моделирования; выбора методов прогнозирования и подходящего программного обеспечения, оценки прогнозных свойств моделей.
Уровень 3	Методологией и навыками кратко и долгосрочного прогнозирования социально-экономических показателей на основе опыта работы с большими массивами разнообразной информации и применения современного программного обеспечения.

#### В результате освоения дисциплины обучающийся должен

<b>3.1</b>	<b>Знать:</b>
3.1.1	Способы определения стоимости
3.1.2	Нормативно-правовую базу, регулирующую деятельность оценщиков Кыргызстане;
3.1.3	Международные стандарты оценки
3.1.4	Способы сбора и анализа данных для расчета экономических показателей, характеризующих рынок недвижимости
<b>3.2</b>	<b>Уметь:</b>
3.2.1	Реализовывать методы оценки недвижимости

3.2.2	Собирать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих объекты недвижимости
3.2.3	Использовать источники экономической, социальной и управленческой информации для оценки недвижимости
<b>3.3</b>	<b>Владеть:</b>
3.3.1	Навыками сбора и анализа данных для расчета стоимости различных объектов недвижимости
3.3.2	Навыками анализа рынка недвижимости
3.3.3	Навыками составления отчета об оценке

#### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте ракт.	Примечание
	<b>Раздел 1. Основные понятия и принципы оценки недвижимости</b>						
1.1	Оценка недвижимости как вид профессиональной деятельности. Определение и классификация недвижимого имущества. Особенности недвижимого имущества как объекта оценки. Виды стоимости. Особенности применения различных видов стоимости. /Лек/	2	2	ПК-1	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
1.2	Способы определения стоимости. Подходы к оценке. Сравнительный подход. Доходный подход. Затратный подход. /Лек/	2	2	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.4	0	
1.3	Нормативно-правовая база оценочной деятельности в КР. Стандарты оценки /Пр/	2	4	ПК-1	Л3.1	0	
1.4	Основы теории стоимости денег во времени. (Процессы накопления и дисконтирования. Распределение денежных потоков во времени. Стандартные функции сложного процента /Ср/	2	4	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
1.5	Процесс оценки /Ср/	2	4	ПК-1	Л2.4	0	
	<b>Раздел 2. Методология оценки недвижимости</b>						
2.1	Сравнительный подход. Основные положения. Единицы сравнения и порядок проведения корректировок. Метод парного анализа продаж. Метод статистического анализа рынка. Метод анализа доходных показателей /Лек/	2	2	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.1 Л2.2 Л2.3	0	
2.2	Затратный подход. Особенности применения затратного подхода. Составляющие стоимости земельных улучшений. Виды износа объектов недвижимости. Методы оценки совокупного износа /Лек/	2	2		Л1.2 Л1.3 Л2.2	0	
2.3	Доходный подход. Анализ доходов и расходов. Способы капитализации. Определение ставки дисконта. Применение техники остаточной капитализации. /Лек/	2	2	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2	2	Обмен мнениями по вопросам актуальности методов в условиях Кыргызстана
2.4	Расчеты стоимости в рамках затратного подхода /Пр/	2	4	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2	0	
2.5	Расчеты стоимости в рамках сравнительного подхода /Пр/	2	4	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2	2	Доклады по результатам расчетов

2.6	Расчеты стоимости в рамках доходного подхода /Пр/	2	4	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	2	Доклады по результатам расчетов
2.7	Анализ инвестиций в недвижимость /Пр/	2	2	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	2	Доклады по результатам расчетов
2.8	Рынок недвижимости. Применение метода статистического анализа рынка. /Ср/	2	4	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
2.9	Определение нормы возврата /Ср/	2	2	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
2.10	Определение затрат на обслуживание долга /Ср/	2	4	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
2.11	Определение ставки капитализации для земли /Ср/	2	2	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
2.12	Методы оценки эффективности девелоперского проекта. /Ср/	2	4	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
2.13	Управление рисками при реализации девелоперского проекта /Ср/	2	6	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
2.14	Финансирование инвестиций в недвижимость. Компоненты кредита и критерии кредитной надежности /Ср/	2	6	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	
2.15	Оценка частичных прав, связанных с финансовыми интересами. Ипотечно-инвестиционный анализ. /Ср/	2	8	ПК-1	Л1.2 Л1.3 Л2.2 Л2.4	0	

## 5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### 5.1. Контрольные вопросы и задания

Примерные темы исследовательских работ. Приложение 1

### 5.2. Темы курсовых работ (проектов)

Не предусмотрена

### 5.3. Фонд оценочных средств

Вопросы по курсу. Приложение 2

Задачи по курсу. Приложение 3

Тесты. Приложение 4

### 5.4. Перечень видов оценочных средств

Виды работ и шкалы оценок. Приложение 5

Вопросы по курсу

Задачи по курсу

Исследовательская работа

Тесты

## 6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 6.1. Рекомендуемая литература

#### 6.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Под ред. Г.И.Микерина, И.Л. Артеменкова.	Международные стандарты оценки	М.: РОО, 2013
Л1.2	Тепман Л.Н.	Оценка недвижимости: учебное пособие	М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013
Л1.3	Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А.	Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учебник	СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2012

#### 6.1.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Г. Харрисон	Оценка недвижимости	«Мособлупрполиграфиздат», 1994



	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.2	А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, Н.Б. Исаев, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко	Оценка недвижимости : Учебник	Б.:изд-во «Ега-Басма», 2007
Л2.3	Драпиковский А.И., Иванова И.Б.	Оценка земельных участков: Учебник	Бишкек, Ега-Басма, 2006
Л2.4	Грибовский С.В	Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие	М.: Маросейка, 2009

### 6.1.3. Методические разработки

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1		Стандарты оценки имущества, утвержденные постановлением Правительства Кыргызской Республики от 03.04.2006 года №217	

### 6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

Э1		www.dom.lg.kg
Э2		www.dom.kg
Э3		www.salut.kg
Э4		www.goskom.kg

### 6.3. Перечень информационых и образовательных технологий

#### 6.3.1 Компетентностно-ориентированные образовательные технологии

6.3.1.1	Традиционные: Лекции, практические занятия, доклады.
6.3.1.2	Инновационные: Проведение оценки объекта недвижимости
6.3.1.3	Информационные: Сбор данных для проведения оценки. Презентация разделов исследовательского проекта.

#### 6.3.2 Перечень информационных справочных систем и программного обеспечения

6.3.2.1	Ms Excel
6.3.2.2	SPSS
6.3.2.3	Econometric Views
6.3.2.4	Ms Word

### 7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

7.1	Компьютерное и мультимедийное оборудование:
7.2	Компьютерный класс для доступа в Интернет.
7.3	Мультимедийный проектор для чтения лекций и докладов.
7.4	Тестирующая система: Тест-ЭММ

### 8. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Технологическая карта и вес работ. Приложение 6  
Указания к самостоятельной работе студентов. Приложение 7

**Примерные темы исследовательской работы  
по курсу «Теория оценки недвижимости»**

Темы исследовательских работ не меняются, однако меняются исходные данные, которые должны быть собраны студентами для выполнения задач, поставленных в работе.

В целом темы работ касаются:

1. Оценки земельного участка под существующим объектом недвижимости
2. Оценки объекта недвижимости в рамках затратного подхода
3. Оценки объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода
4. Оценки объекта недвижимости в рамках доходного подхода

**Примерные темы исследовательской работы по оценке земельного участка**

1. Оценка земельного участка под существующим магазином автозапчастей с пунктом замены масла и вулканизацией, расположенного по адресу: г. Бишкек, ул. Абая, 12.1
2. Оценка земельного участка под строящимся цехом по производству строительных материалов, расположенного по адресу: г. Бишкек, ул. Л. Толстого, 244
3. Оценка земельного участка под пристройкой к существующему магазину расположенного по адресу: г. Бишкек, ул. Абдрахманова, 176
4. Оценка земельного участка под существующим зданием офиса, расположенного по адресу: г. Бишкек, ул. Ибраимова, 30/1
5. Оценка земельного участка под строящимся магазином с кафе, расположенного по адресу: г. Бишкек, по ул. Московская на пересечении с ул. Гоголя
6. Оценка земельного участка под строящимся детским кафе-мороженое и развлекательным комплексом с игровыми площадками, расположенного по адресу: г. Бишкек, по ул. Шопокова, на пересечении с ул. Токтогула
7. Оценка земельного участка под существующим магазином с кафе, расположенного по адресу: г. Бишкек, микр. Восток-5
8. Оценка земельного участка под строящимся магазином, расположенного по адресу: г. Бишкек, по ул. Токтогула, 170
9. Оценка земельного участка под строящимся зданием медицинского центра, расположенного по адресу: г. Бишкек, по ул. Манаса, на пересечении с ул. Московской
10. Оценка земельного участка под пристройку к магазину, расположенного по адресу: г. Бишкек, ул. Ахунбаева, 133/1 на пересечении с ул. Молодежная



## Вопросы по курсу

### Теория оценки недвижимости

#### ***Вопросы для проверки уровня обученности ЗНАТЬ:***

1. Оценка недвижимости как вид профессиональной деятельности.
2. Назначение и функции оценки недвижимости.
3. Правовые основы оценки недвижимости и осуществления профессиональной оценочной деятельности.
4. Государственное и общественное регулирование оценки.
5. Методическое обеспечение оценочной деятельности.
6. Определение и классификация недвижимого имущества.
7. Особенности недвижимого имущества как объекта оценки.
8. Понятие недвижимости и недвижимой собственности.
9. Виды прав, интересов и обязательств относительно недвижимости
10. Классификация объектов недвижимости
11. Виды стоимости
12. Стоимость и ее взаимосвязь с ценой, затратами и рынком
13. Рыночная стоимость. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости

#### ***Вопросы для проверки уровня обученности УМЕТЬ:***

1. Особенности применения различных видов стоимости
2. Принципы оценки, основанные на представлении пользователя
3. Принципы оценки, связанные с природой недвижимости
4. Принцип наиболее эффективного использования
5. Подходы к оценке
6. Сравнительный подход
  - Основные положения.
  - Единицы сравнения
  - Порядок проведения корректировок.
  - Метод парного анализа продаж.
  - Метод статистического анализа рынка.
  - Метод анализа доходных показателей.
7. Доходный подход
  - Анализ доходов и расходов.
  - Способы капитализации.

- Определение ставки дисконта.
  - Применение техники остаточной капитализации
8. Затратный подход
    - Особенности применения затратного подхода.
    - Составляющие стоимости земельных улучшений.
    - Виды износа объектов недвижимости.
    - Методы оценки совокупного износа
  9. Анализ наиболее эффективного использования
  10. Особые ситуации при анализе наиболее эффективного использования
  11. Метод сопоставления продаж
  12. Экономический метод
  13. Метод соотнесения
  14. Метод капитализации земельной ренты (метод выгод)
  15. Инвестиционный метод.
  16. Метод остатка для земли.
  17. Метод распределения дохода.
  18. Метод развития.
  19. Оценка частичных прав
  20. Девелопмент.
  21. Методы оценки эффективности девелоперского проекта.
  22. Финансирование инвестиций в недвижимость.
  23. Компоненты кредита и критерии кредитной надежности.
  24. Оценка частичных прав, связанных с финансовыми интересами.
  25. Ипотечно-инвестиционный анализ.

## Задачи по курсу Теория оценки недвижимости

### Задача 1-1.

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, расположенного в зоне, предназначенной под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами являются два варианта использования: строительство офисного здания или торгового здания.

Известно, что использование земельного участка:

- под офис позволит получить чистый операционный доход в 50000 долл. при 10-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 250000 долл.;
- под магазин позволит получить чистый операционный доход в 70000 долл. при 12-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 400000 долл.

### Задача 1-2.

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, для которого рассматриваются три финансово целесообразных альтернативы:

- строительство жилого дома;
- строительство торгового здания;
- строительство офисного здания.

Исходными данными являются величины ожидаемого чистого операционного дохода; стоимость создаваемых земельных улучшений, а также рыночные ставки капитализации для земли и улучшений:

	Строительство жилого дома	Строительство торгового здания	Строительство офисного здания
Чистый операционный доход, долл.	200000	170000	130000
Стоимость земельных улучшений, долл.	1500000	1300000	1000000
Ставка капитализации для улучшений	0,12	0,12	0,12
Ставка капитализации для земли	0,10	0,10	0,10

### Задача 1-3.

Требуется определить наиболее эффективное использование земельного участка с двухэтажным садовым домом, для которого рассматривается два варианта использования:

- сдача в аренду всего дома за 600 долл. в месяц;

- сдача в аренду первого этажа за 400 долл. в месяц и трех комнат второго этажа по отдельности за 100 долл. в месяц.

Известно, что общая ставка капитализации, определенная из анализа рынка для данного типа недвижимости, составляет 12%, а чистый операционный доход – 70% в потенциальном валовом доходе.

#### Задача 1-4.

Требуется определить наиболее эффективное использование земельного участка, занятого производственным зданием, рыночная стоимость которого равна 700000 долл.

Анализ рынка в районе расположения земельного участка показывает, что финансово целесообразно использовать данное здание для сдачи в аренду в качестве:

- таможенного склада;
- таможенного склада с перестройкой части здания под офисные помещения, которые обеспечивают 12,5-ти процентный уровень дохода.

#### Задача 2-1.

Требуется определить стоимость расположенного на окраине поселка земельного участка, который примыкает к улице без твердого покрытия.

Известно, что в данном поселке недавно были проданы три земельных участка:

- первый расположен в центре поселка, примыкает к улице с твердым покрытием, и был продан за 1450 долл.;
- второй – также расположен в центре поселка, но примыкает к улице без твердого покрытия - за 1300 долл.;
- третий – расположенный на окраине, но примыкает к улице с твердым покрытием - за 1250 долл.

#### Задача 2-2.

Требуется определить стоимость земельного участка, если известно, что ежемесячная арендная плата составляет 150 долл., а мультипликатор потенциального валового дохода – 6,25.

#### Задача 2-3.

Требуется определить стоимость недвижимости, если чистый операционный доход составляет 500000 долл. оставшийся срок экономической жизни - 35 лет с реверсией в 1000000 долл. и соответствующей ставкой дисконта - 8%.

#### Задача 2-4.

Требуется определить стоимость цирка, расположенного на земельном участке 5000 кв.м., если известно, что рыночная стоимость земли в этом районе составляет 400 долл./кв.м, стоимость замещения здания - 1500000 долл., а его совокупный износ – 20%.

#### Задача 3-1.

Оценочная фирма имеет в своем распоряжении информацию по частным особнякам, построенным по одному проекту в пригороде.

Факторы	Особняк №1	Особняк №2	Особняк №3	Особняк №4	Особняк №5
Дата продажи	Декабрь 1999	Январь 2000	Январь 2000	Февраль 2000	Март 2000
Цена продажи, долл.	90000	88000	85500	132000	134000
Участок земли, сотка	5	5	4	10	10
Гараж	на 2 машины		на 2 машины	на 1 машину	на 1 машину
Стоянка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Бассейн	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет

Поступил заказ на оценку стоимости объекта недвижимости сопоставимого по параметрам с имеющимися в информационной базе данных, которой владеет оценочная фирма.

- Особняк типовой.
- Участок земли равен 14 соток.
- Имеется гараж на 1 машину и крытая стоянка для 1 машины.
- Имеется бассейн.
- Оценку следует провести на 1 ноября 2000г.

Оценщикам известно, что рынок растет на 3% в месяц, а рыночная стоимость крытой стоянки на момент оценки составляла 500 долл.

Задача 3-2.

Для изучения рынка жилья в городе по данным о 46 коттеджах оценщиками было построено уравнение множественной регрессии:

$$V = 410 + 175s - 20r + 140e$$

(18.20)    (10.00)    (5.11)    (1.05)

$$R^2 = 0.75$$

где:

$V$  - цена объекта, долл.;

$s$  - полезная площадь объекта, кв.м;

$r$  - расстояние до центра города, км;

$e$  - число этажей в коттедже, ед.

$R^2$  - коэффициент детерминации.

В скобках указаны значения t-статистик для коэффициентов регрессии.

Какой из ценообразующих факторов не оказывает влияния на стоимость недвижимости?

Задача 5-1.

Требуется определить стоимость земельного участка под коттеджем, который расположен в пешеходной доступности от торгового центра и в зоне залегания высоких грунтовых вод, если известно, что на протяжении текущего месяца в этом районе были проданы три подобных участка такого же размера:

- первый участок, который расположен в пешеходной доступности к торговому центру и вне зоны залегания высоких грунтовых вод, - за 600 тыс.долл.;
- второй участок, который расположен за пределами пешеходной доступности к торговому центру и вне зоны залегания высоких грунтовых вод, - за 540 тыс.долл.;
- третий участок, который расположен за пределами пешеходной доступности к торговому центру и в зоне залегания высоких грунтовых вод, - за 510 тыс.долл.

Задача 5-2.

Необходимо определить стоимость необустроенного земельного участка площадью 2500 кв.м, который используется под автостоянку, при условии, что чистый операционный доход от арендной платы за землю в данном районе составляет 50 долл./кв.м, а уровень доходности земли составляет 10%.

Задача 5-3.

Требуется определить рыночную стоимость 1 кв.м земли в районе коттеджной застройки, если известно, что цены продажи застроенных земельных участков площадью 500 кв.м составляют 3000 тыс.долл., а суммарные затраты на освоение и застройку этих участков – 2500 тыс.долл.

Задача 5-4.

Требуется определить ставку капитализации для земли в районе, где годовая арендная плата за землю сложилась на уровне 120 долл./кв.м, а цены продаж – 1200 долл./кв.м при условии, что недополучение арендной платы уменьшает потенциальный валовой доход на 10%, а операционные затраты составляют 30% от действительного валового дохода.

Задача 5-5.

Требуется определить ставку капитализации для земли, при условии, что доходность улучшенного участка составляет 18 %, а полезный срок жизни земельных улучшений, на долю которых приходится 90% общей стоимости застроенного участка, равняется 20 годам.

Задача 5-6.

Требуется определить чистый операционный доход с застроенного земельного участка площадью 1000 кв.м, если известно что:

- ежемесячная арендная плата за него составляет - 200 долл./кв.м,
- стоимость земельных улучшений - 10000 000 долл.,
- суммарные операционные затраты - 1140 000 долл.,
- потери от недополучения арендной платы - 120 000 долл.

Задача 5-7.

Требуется определить, чему будет равняться стоимость земли на рынке, который сложился в данном районе, где доля земли составляет 10 процентов от общей стоимости жилой недвижимости, а рыночная стоимость типичной квартиры составляет 1800 тыс.долл. в

расчете на 1 кв.м общей площади квартиры. При этом на 1 кв.м общей площади квартиры приходится 0,8 кв.м земельного участка жилой территории.

#### Задача 5-8.

Требуется определить оставшийся срок полезной жизни земельных улучшений, если эффективный срок жизни составляет 20 лет, а стоимость воссоздания - 5 млн.долл.. При этом известно, что рыночная стоимость застроенного земельного участка составляет 6,5 млн.долл. при рыночной стоимости земли – 4 млн.долл.

#### Задача 5-9.

Требуется определить долю дохода, которая приходится на землю при условии, что:

- доходность застроенного земельного участка составляет - 900 тыс.долл.,
- стоимость земельных улучшений - 5400 тыс.долл.,
- интерес инвестора - 16 %.

#### Задача 5-10.

Требуется определить стоимость 1 кв.м земли массива площадью 1,5 га, который после его деления на 10 участков под коттеджную застройку возможно продать в течение одного года по 64 тыс.долл. за участок, а затраты, связанные с землеустроительными и проектными работами при этом будут составлять 40 тыс.долл.

#### Задача 6-1.

Требуется определить размер возможной прибыли девелопера в результате реализации проекта по созданию торгового комплекса общей площадью 3000 кв.м, из которых 2000 кв.м предполагается сдавать в аренду при чистом операционном доходе - 300 долл./кв.м и ставке капитализации – 10%.

- Цена земельного участка, приобретаемого для реализации проекта, составит 2,5 млн.долл. Необходимые для этого средства будут взяты в кредит с оплатой 1% ежемесячно.
- Предполагается, что период проектирования займет 6 месяцев, а строительства – 12 месяцев. При этом средства в сумме 2044875 долл., необходимые на проектирование и строительство, а также на оплату консультаций, рекламы и непредвиденных расходов, будут взяты в кредит на 12 месяцев (с оплатой 1% ежемесячно).
- Кроме того, за открытие кредитной линии разово будет уплачен 1% всего объема заимствованных средств.
- И наконец, оплата брокерских услуг в размере 72 тыс.долл. будет осуществлена из дохода, полученного в результате реализации проекта.

Для решения данной задачи рекомендуется использовать технику остатка.

#### Задача 6-2.

Требуется оценить прибыльность проекта развития земельной собственности при заданной ставке дисконта 15%, если начальная инвестиция в размере 55000 долл. имеет следующие денежные потоки:

- 1 год 20000 долл.
- 2 год 30000 долл.
- 3 год 40000 долл.



Для решения данной задачи рекомендуется определить чистую текущую стоимость, норму прибыльности и внутреннюю норму отдачи.

#### Задача 7-1.

Требуется определить величину ежегодного платежа для полностью погашаемого кредита в размере 155000 долл., при номинальной процентной ставке 10% со сроком погашения 8 лет.

#### Задача 7-2.

Требуется определить текущую стоимость остатка кредита на конец 5 года для полностью погашаемого кредита в размере 10000 долл. при номинальной процентной ставке 10% со сроком погашения 15 лет.

#### Задача 7-3.

Требуется определить фактический уровень доходности кредита в размере 100000 долл., предоставленного на 10 лет по номинальной процентной ставке 12%, если кредитор собирается взимать 4 дисконтных пункта.

#### Задача 7-4.

Требуется определить начальную сумму кредита, предоставляемого на срок 10 лет при номинальной процентной ставке 15%, если коэффициент покрытия долга, установленный кредитором, равняется 1,25, а недвижимость обеспечивает чистый операционный доход в размере 12000 долл.

#### Задача 8-1.

Требуется определить значение ставки капитализации для собственного капитала, если для покупки недвижимости стоимостью 10000 долл., которая обеспечивает чистый операционный доход в 2000 долл., можно привлечь заемный капитал на 15 лет при процентной ставке 15%. При этом доля заемного капитала может составить 0%, 20%, 50%, 75%, 95%.

#### Задача 8-2.

Требуется определить значение ставки капитализации для собственного капитала, если для покупки недвижимости стоимостью 10000 долл., которая обеспечивает чистый операционный доход в 2000 долл., можно привлечь заемный капитал на 6 лет при процентной ставке 15%. При этом доля заемного капитала может составить 0%, 20%, 50%, 75%, 95%.

#### Задача 8-3.

Требуется определить тип леввереджа при условии, что для покупки собственности, обеспечивающей чистый операционный доход в 20 тыс. долл. были привлечены собственный капитал в размере 50 тыс. долл. и заемные средства в виде кредита на сумму 150 тыс. долл. при ежегодных платежах размером 14250 долл.

#### Задача 8-4.

Требуется определить стоимость собственности, обеспечивающей чистый операционный доход на уровне 180 тыс. долл., для покупки которой можно получить кредит на сумму 1

млн. долл. на 20 лет при процентной ставке 12% и годовом платеже по обслуживанию долга в 133880 долл.

Предполагается, что после 8-летнего периода владения стоимость собственности увеличится на 40 тыс. долл., при этом инвестор рассчитывает получить с собственного капитала отдачу на уровне 14%.

**Тесты**  
**по курсу «Теория оценки недвижимости»**

<b>ТЕСТОВОЕ ЗАДАНИЕ</b>
<p>Как называется коэффициент, который используется при пересчёте будущих потоков денежных средств, в текущую стоимость при дисконтировании?</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. общий коэффициент</li><li>2. ставка процента</li><li>3. ставка дисконта</li><li>4. коэффициент реверсии</li></ol>
<p>Как рассчитывается общая ставка капитализации?</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. делением цены продажи на величину чистого операционного дохода</li><li>2. делением чистого операционного дохода на цену продажи</li><li>3. умножением валового рентного мультипликатора на цену продажи</li><li>4. умножением цены на рыночный фактор</li></ol>
<p>При расчете ставки дисконтирования, какие составляющие?</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. безрисковая ставка</li><li>2. коэффициент поправки на низкую ликвидность</li><li>3. коэффициент поправки на инвестиционный менеджмент</li><li>4. все выше перечисленные</li></ol>
<p>Чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. верно</li><li>2. неверно</li></ol>
<p>Коэффициент капитализации для зданий равен сумме рискованной ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. верно</li><li>2. неверно</li></ol>
<p>Метод прямой капитализации пригоден для убывающих потоков доходов, но не пригоден для постоянно-равномерных потоков доходов.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. верно</li><li>2. неверно</li><li>3. иногда</li></ol>
<p>Какими из ниже перечисленных методов могут быть рассчитаны нормы возврата капитала:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. прямолинейный метод возврата капитала;</li><li>2. формирование фонда возмещения по ставке мультипликатора на инвестиции;</li><li>3. формирование фонда возмещения по рискованной ставке процента;</li><li>4. всё вышеперечисленное</li></ol>

<p>При определении стоимости коэффициент капитализации применяется к</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. чистому операционному расходу;</li> <li>2. коэффициенту чистого операционного дохода;</li> <li>3. чистому операционному доходу</li> <li>4. к расходам по замещению;</li> </ol>
<p>Основополагающим экономическим принципом, лежащим в основе метода капитализации дохода является:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. принцип сбалансированности;</li> <li>2. принцип замещения;</li> <li>3. принцип выжидания</li> <li>4. принцип ожидания.</li> </ol>
<p>Возможно ли применение принципа вклада при определении стоимости земельных улучшений?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. да</li> <li>2. нет</li> <li>3. по желанию заказчика</li> <li>4. исходя из анализа рынка</li> </ol>
<p>Какой принцип оценки стоимости недвижимости положен в основу затратного подхода?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Конкуренции</li> <li>2. Спроса и предложения</li> <li>3. Замещения</li> <li>4. Все принципы</li> </ol>
<p>Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, расположенного в зоне, предназначенной под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами являются два варианта использования: строительство офисного здания или торгового здания.</p> <p>Известно, что использование земельного участка:</p> <p>под офис позволит получить чистый операционный доход в 50000 долл. при 10-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 250000 долл.;</p> <p>под магазин позволит получить чистый операционный доход в 70000 долл. при 12-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 400000 долл.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Под строительство офисного здания</li> <li>2. Под строительство торгового здания</li> <li>3. Под строительство и офисного, и торгового зданий</li> <li>4. Правильного ответа нет</li> </ol>
<p>Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, для которого рассматриваются три финансово целесообразных альтернативы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• строительство жилого дома;</li> <li>• строительство торгового здания;</li> </ul>

- строительство офисного здания.

Исходными данными являются величины ожидаемого чистого операционного дохода; стоимость создаваемых земельных улучшений, а также рыночные ставки капитализации для земли и улучшений:

	Строительство жилого дома	Строительство торгового здания	Строительство офисного здания
Чистый операционный доход, долл.	200 000	170 000	130 000
Стоимость земельных улучшений, долл.	1 500 000	1 300 000	1 000 000
Ставка капитализации для улучшений	0,12	0,12	0,12
Ставка капитализации для земли	0,10	0,10	0,10

Строительство жилого дома = (1)

Строительство торгового здания = (2)

Строительство офисного здания = (3)

	(1)	(2)
Чистый операционный доход, долл.	200 000	170 000
130 000		
Стоимость земельных улучшений, долл.		1 500 000
300 000	1 000 000	
Ставка капитализации для улучшений	0,12	0,12
	0,12	
Ставка капитализации для земли	0,10	0,10
	0,10	

1. Под строительство жилого дома
2. Под строительство торгового здания
3. Под строительство офисного здания
4. Строительство финансово нецелесообразно

Требуется определить наиболее эффективное использование земельного участка с двухэтажным усадебным домом, для которого рассматривается два варианта использования:

- сдача в аренду всего дома за 600 долл. в месяц;
- сдача в аренду первого этажа за 400 долл. в месяц и трех комнат второго этажа по отдельности за 100 долл. в месяц.

Известно, что общая ставка капитализации, определенная из анализа рынка для данного типа недвижимости, составляет 12%, а чистый операционный доход – 70% в потенциальном валовом доходе.

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. сдача в аренду всего дома, так как это создает наибольшую стоимость недвижимости</li> <li>2. сдача в аренду всего дома, так как это выгоднее для собственника</li> <li>3. сдача в аренду первого этажа полностью и покомнатная сдача в аренду второго этажа, так как это создает наибольшую стоимость недвижимости</li> <li>4. недостаточно данных для решения задачи</li> </ol>
<p>Как учитываются при определении стоимости расходы, связанные с уплатой земельного налога?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. при формировании коэффициента капитализации методом кумулятивного построения;</li> <li>2. при составлении реконструированного отчета;</li> <li>3. при расчете коэффициента капитализации с учетом физических составляющих;</li> <li>4. не учитывается.</li> </ol>
<p>При формировании реконструированного отчета оценщик пользуется информацией</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. бухгалтерских отчетов;</li> <li>2. рыночными данными;</li> <li>3. всё вышеперечисленное</li> </ol> <p>рыночные данные плюс собственные суждения и опыт.</p>
<p>В случае невозможности получения данных, необходимых для качественного выполнения работы должным образом, Оценщик должен:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. отказаться от ее выполнения.</li> <li>2. передать работу в другую оценочную компанию.</li> <li>3. положиться на мнение и опыт клиента.</li> </ol>
<p>В случае, когда два или более оценщиков были наняты одним клиентом для проведения независимых оценок одной и той же собственности, является неэтичным для них :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. сотрудничать или консультироваться друг с другом в ходе работы.</li> <li>2. отказаться от выполнения работы.</li> <li>3. не показывать результаты выполненной работы, как клиенту, так и другим оценщикам.</li> </ol>
<p>Общественное объединение оценщиков создано с целью консолидации профессионалов в области оценки имущества для выполнения следующих задач:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. защита экономических, социальных, профессиональных и правовых интересов членов объединения как представителей профессии.</li> <li>2. проведение массовой оценки имущества.</li> <li>3. лицензирование оценочной деятельности.</li> </ol>
<p>Орган, который уполномочен продавать свободные от застроек (неосвоенные) земельные участки, а также земельные участки, с имеющимися зданиями и сооружениями:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. все перечисленные.</li> </ol>

<ol style="list-style-type: none"> <li>2. фонд Госимущества, уполномоченный осуществлять сделки по продаже прав собственности.</li> <li>3. уполномоченный орган при Мэрии</li> <li>4. уполномоченный орган айыл окмоту.</li> </ol>
<p>Действующие нормативно-правовые документы, относящиеся к деятельности независимых оценщиков при определении рыночной стоимости имущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. личный опыт оценщика.</li> <li>2. Указ Президента КР УП №83 от 13 апреля 2000 года.</li> <li>3. Временные правила деятельности оценщиков, утвержденные постановлением правительства КР №537 от 21 августа 2003 года.</li> </ol>
<p>Система Стандартов оценки имущества (ССОИ) была принята Советом по оценке стоимости имущества от 18.01.01 г., утверждена приказом ФГИ № 16-п от 23.02.2001 г. и зарегистрированная в Кыргызстандарте 26.06.2001 г как:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. СТО 150</li> <li>2. СТО 100</li> <li>3. СТО 50</li> </ol>
<p>Требования к квалификации оценщика:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. дополнительное образование, подтвержденное сертификатами, стаж работы не обязателен.</li> <li>2. высшее образование по специальности оценщик и стаж работы по специальности не менее 3 лет.</li> <li>3. высшее образование и дополнительное образование, подтвержденное сертификатом и стаж работы по специальности не менее 1 года</li> </ol>
<p>Износ (обесценение) - это потеря стоимости имущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. относительно стоимости его воссоздания</li> <li>2. из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания</li> <li>3. из-за падения спроса на недвижимость</li> <li>4. из-за сложившегося рынка недвижимости</li> </ol>
<p>Совокупный износ определяется как разница между:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. реальной рыночной стоимостью объекта и текущей стоимостью восстановления (замещения) на дату оценки</li> <li>2. стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки</li> <li>3. физическим износом и функциональным устареванием</li> <li>4. экономическим (внешним) и функциональным износом</li> </ol>
<p>Метод разбивки при оценке совокупного износа заключается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. в определении совокупного износа как разницы между стоимостью нового строительства и стоимостью земельного участка на дату оценки</li> <li>2. в учете только устранимого и неустранимого физического износа</li> <li>3. в отдельном расчете физического, функционального, и экономического износов</li> <li>4. в определении накопленного износа как отношение эффективного</li> </ol>



возраста к сроку экономической жизни
<p>Затратный подход основывается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. на прямом сравнении стоимости строительства оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами недвижимости, которые были недавно построены</li> <li>2. на расчете затрат на приобретение и /или воссоздание всех составляющих оцениваемых зданий и сооружений с учетом всех видов износа и предпринимательской прибыли</li> <li>3. на оценке текущей стоимости будущих выгод, которые, как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества</li> <li>4. на трех принципах оценки недвижимости : замещения и вклада, спроса и предложения</li> </ol>
<p>Стоимость воссоздания - это:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, построенного из новых материалов и в соответствии с нынешними стандартами</li> <li>2. расходы в текущих ценах на строительство здания, с учетом того, что построенное здание будет приносить доход</li> <li>3. определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки, с использованием того же проекта и аналогичных материалов</li> <li>4. расходы в текущих ценах на строительство здания с учетом того, что они не превышают среднерыночную стоимость строительства других строительных организаций</li> </ol>
<p>Затратный подход приобретает рыночное содержание когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. объекты недвижимости имеют развитый рынок и рыночные данные, которые используются для определения стоимости земельных улучшений доступны</li> <li>2. на рынке большое количество зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющими историческую ценность</li> <li>3. используется при массовой оценке недвижимости</li> <li>4. оценивается недвижимость для инвестиционных целей</li> </ol>
<p>Один из этапов реализации затратного подхода включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. построение математической модели стоимости строительства недвижимости</li> <li>2. финансовый анализ объекта недвижимости</li> <li>3. определение ставки капитализации для земельных улучшений</li> <li>4. оценку стоимости участка земли</li> </ol>
<p>К косвенным затратам на строительство можно отнести:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. затраты по контролю за исполнением работ</li> <li>2. затраты, возникающие в ходе строительства, но не включенные в стоимость строительных работ</li> <li>3. стоимость материалов и труда</li> </ol>

4. стоимость аренды машин и механизмов
<p>В совокупный износ не включается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. физический износ</li> <li>2. экономический износ</li> <li>3. предпринимательская прибыль</li> <li>4. устранимый физический износ</li> </ol>
<p>Величина физического износа характеризует:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. количество устранимых технических и эксплуатационных показателей зданий и сооружений выражается разницей между необходимыми затратами на ремонтные работы и стоимостью возможной реализации демонтированных конструктивных элементов зданий и сооружений</li> <li>2. устранимый (отложенный ремонт) конструкций, отделки и оборудования здания, затраты на который меньше, чем эффект, получаемый от исправления</li> <li>3. степень ухудшения технических и эксплуатационных показателей зданий и сооружений по сравнению с проектными и выражается соотношением объективно необходимых затрат на ремонтные работы к стоимости воссоздания (замещения) объекта</li> <li>4. фактический и ожидаемый срок службы зданий и сооружений</li> </ol>
<p>К методам определения износа относятся:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. методам соотнесения</li> <li>2. метод развития</li> <li>3. метод экономического возраста</li> <li>4. метод сопоставления продаж</li> </ol>
<p>Стоимость недвижимости согласно затратного подхода это:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. сумма стоимости участка земли и совокупного износа за минусом стоимости воссоздания/ замещения зданий и сооружений.</li> <li>2. сумма стоимости участка земли и стоимости воссоздания/ замещения зданий и сооружений за минусом совокупного износа.</li> <li>3. сумма стоимости участка земли и стоимости воссоздания/ замещения зданий и сооружений, а также совокупного износа.</li> </ol>
<p>Строительный объем здания – это:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Произведение площади застройки на высоту здания</li> <li>2. Произведение площади помещений на высоту помещений</li> <li>3. Произведение площади помещений на высоту здания</li> <li>4. Произведение площади застройки на высоту помещений</li> </ol>
<p>Требуется определить стоимость цирка, расположенного на земельном участке 5 000 кв.м., если известно, что рыночная стоимость земли в этом районе составляет 400 долл./кв.м, стоимость замещения здания – 1 500 000 долл., а его совокупный износ – 20%.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 200 000</li> <li>2. 1 200 000</li> <li>3. 1 400 000</li> <li>4. 350 000</li> </ol>

Требуется определить рыночную стоимость 1 кв.м земли в районе коттеджной застройки, если известно, что цены продажи застроенных земельных участков площадью 500 кв.м составляют 3000 тыс.долл., а суммарные затраты на освоение и застройку этих участков – 2500 тыс.долл.

1. 1 тыс. долл.
2. 500 тыс. долл.
3. 5 тыс. долл.
4. 1,5 тыс. долл.

Требуется определить, чему будет равняться стоимость земли на рынке, который сложился в данном районе, где доля земли составляет 10 процентов от общей стоимости жилой недвижимости, а рыночная стоимость типичной квартиры составляет 1800 долл. в расчете на 1 кв.м общей площади квартиры. При этом на 1 кв.м общей площади квартиры приходится 0,8 кв.м земельного участка жилой территории.

1. 290 долл.
2. 506 долл.
3. 30 долл.
4. 225 долл.

Требуется определить стоимость 1 кв.м земли массива площадью 1,5 га, который после его деления на 10 участков под коттеджную застройку возможно продать в течение одного года по 64 тыс.долл. за участок, а затраты, связанные с землеустроительными и проектными работами при этом будут составлять 40 тыс.долл.

1. 70 долл.
2. 40 долл.
3. 60 долл.
4. 30 долл.

Восстановительная стоимость здания 50,0 т. дол., стоимость его физического износа 10,0 т. дол., функционального износа – 2,0 т. дол. Определите стоимость внешнего износа здания, если его остаточная стоимость составляет 35,0 т. дол.?

1. 15,0 т. дол.
2. 38,0 т. дол.
3. 8,0 т. дол.
4. 3,0 т. дол.

Физический износ - это потеря стоимости:

1. из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания
2. вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданных для таких же целей
3. из-за ухудшения физического состояния, обусловленного его

<p>разрушением, убылью и естественным старением в процессе использования на протяжении срока службы</p> <p>4. вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий и т.д.</p>
<p>Метод разбивки определяет отдельную величину каждой составляющей совокупного износа, к которым относятся:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. физический, функциональный и экономический износы;</li> <li>2. устранимый физический износ и неустраняемый функциональный износ.</li> <li>3. неисправимый экономический износ, неустраняемый физический износ, устранимый функциональный износ.</li> </ol>
<p>Функциональный износ - это потеря стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации</li> <li>2. вследствие частичной или полной потери функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки</li> <li>3. из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его функциональных качеств</li> <li>4. вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий и т.д.</li> </ol>
<p>Износ экономический:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. относится непосредственно к самой собственности</li> <li>2. вызван факторами извне (изменениями социально-экономической ситуации)</li> <li>3. вызван плохой планировкой</li> <li>4. вызван конструктивными дефектами</li> </ol>
<p>Определите вид износа в следующем высказывании: "Многоэтажный дом без лифта"</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. физический</li> <li>2. функциональный</li> <li>3. внешний</li> <li>4. накопленный</li> </ol>
<p>Определите вид износа в следующем высказывании: "Дом без горячей воды"</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. устранимый физический</li> <li>2. функциональный</li> <li>3. экономический</li> <li>4. совокупный</li> </ol>
<p>Определите вид износа в следующем высказывании: "Жилой дом рядом с аэропортом"</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. неустраняемый физический</li> <li>2. неустраняемый функциональный</li> <li>3. экономический</li> <li>4. совокупный</li> </ol>
<p>К методам оценки земельного участка относятся:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. метод экстракции (метод рыночной выборки)</li> </ol>

<ol style="list-style-type: none"> <li>2. метод извлечения</li> <li>3. метод срока жизни</li> <li>4. нет верного ответа</li> </ol>
<p>Сделки по продаже земельных участков в собственность являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. результатом добровольных действий сторон, каждая из которых действует в своих собственных интересах, стремясь получить самую лучшую с ее точки зрения цену.</li> <li>2. результатом распоряжения городской Мэрии, которая в праве распоряжаться данными земельными участками по своему усмотрению.</li> <li>3. результатом соглашения землепользователя и городской Мэрии, стремясь получить самую лучшую с ее точки зрения цену.</li> </ol>
<p>Стоимость земельного участка зависит от:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. политической ситуации в регионе;</li> <li>2. экономической ситуации в регионе;</li> <li>3. респектабельности землепользователя</li> </ol>
<p>Рыночная стоимость земельной стоимости</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. максимальная цена предложения, за которую на дату оценки достигается соглашение относительно смены собственника, условий собственности или условий использования собственности.</li> <li>2. максимальная цена спроса, за которую на дату оценки достигается соглашение относительно смены собственника, условий собственности или условий использования собственности.</li> <li>3. расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.</li> </ol>
<p>Для определения стоимости недвижимости согласно подхода сравнения продаж необходима достоверная информация:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. о сделках по аренде объектов недвижимости.</li> <li>2. о сделках купли-продажи объектов недвижимости.</li> <li>3. о сделках по обмену объектов недвижимости.</li> </ol>
<p>Для оценки какого из ниже перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Индивидуальные жилые дома</li> <li>2. Здания здравоохранения</li> <li>3. Здания образования</li> <li>4. Культовые здания</li> </ol>
<p>Требуется определить стоимость расположенного на окраине поселка земельного участка, который примыкает к улице без твердого покрытия.</p> <p>Известно, что в данном поселке недавно были проданы три земельных участка:</p>

- первый расположен в центре поселка, примыкает к улице с твердым покрытием, и был продан за 1450 долл.;
  - второй – также расположен в центре поселка, но примыкает к улице без твердого покрытия - за 1300 долл.;
  - третий – расположенный на окраине, но примыкает к улице с твердым покрытием - за 1250 долл.
- 1450 долл.
  - 1350 долл.
  - 1200 долл.
  - 1100 долл.

Для изучения рынка жилья в городе по данным о 46 коттеджах оценщиками было построено уравнение множественной регрессии:

$$V = 410 + \underset{(18.20)}{175} s - \underset{(10.00)}{20} r + \underset{(5.11)}{140} e$$

$$R^2 = 0.75$$

где:

$V$  - цена объекта, долл.;

$s$  - полезная площадь объекта, кв.м;

$r$  - расстояние до центра города, км;

$e$  - число этажей в коттедже, ед.

$R^2$  - коэффициент детерминации.

В скобках указаны значения t-статистик для коэффициентов регрессии.

Какой из ценообразующих факторов не оказывает влияния на стоимость недвижимости?

1. Коэффициент детерминации показывает хорошую объясняющую способность модели, влияния на стоимость недвижимости не оказывает количество этажей в коттедже
2. Коэффициент детерминации показывает хорошую объясняющую способность модели, не оказывает влияния фактор удаленности от центра города
3. Коэффициент детерминации показывает плохую объясняющую способность модели, поэтому некорректно говорить о значимости факторов
4. Коэффициент детерминации показывает хорошую объясняющую способность модели, все факторы являются значимыми

Требуется определить стоимость земельного участка под коттеджем, который расположен в пешеходной доступности от торгового центра и в зоне залегания высоких грунтовых вод, если известно, что на протяжении текущего месяца в этом районе были проданы три подобных участка такого же размера:

- первый участок, который расположен в пешеходной доступности к торговому центру и вне зоны залегания высоких грунтовых вод, - за 600 тыс.долл.;
- второй участок, который расположен за пределами пешеходной доступности к торговому центру и вне зоны залегания высоких грунтовых вод, - за 540 тыс.долл.;
- третий участок, который расположен за пределами пешеходной

доступности к торговому центру и в зоне залегания высоких грунтовых вод, - за 510 тыс.долл.

- 600 тыс. долл.
- 540 тыс. долл.
- 610 тыс. долл.
- 570 тыс. долл.

Ставка капитализации это:

1. коэффициент, который применяется для определения стоимости объекта исходя из ожидаемого дохода от его использования при условии, что доход предполагается неизменным на протяжении определенного периода в будущем.
2. коэффициент, учитывающий наименьшее соотношение между ценой продажи и чистыми доходами для подобных объектов земельной собственности.
3. превалирующее соотношение между ценой спроса и ценой предложения, для подобных объектов земельной собственности

Ставка дисконтирования не определяется методами:

1. кумулятивного построения
2. экспертным по базе данных оценщика на основе мониторинга рынка недвижимости
3. на основе распределения нормы отдачи между заемным и собственным капиталом
4. на распределении дохода между физическими составляющими недвижимости

Требуется определить стоимость земельного участка, если известно, что ежемесячная арендная плата составляет 150 долл., а мультипликатор потенциального валового дохода – 6,25.

1. 938
2. 11250
3. 1800
4. 10308

Требуется определить стоимость недвижимости, если чистый операционный доход составляет 500 000 долл. оставшийся срок экономической жизни - 35 лет с реверсией (продажа в последний год срока экономической жизни) в 1 000 000 долл. и соответствующей ставкой дисконта - 8%.

1. 5894919 долл.
2. 255000 долл.
3. 6350000 долл.
4. 32400 долл.

Необходимо определить стоимость необустроенного земельного участка площадью 2500 кв.м, который используется под автостоянку, при условии, что чистый операционный доход от арендной платы за землю в данном районе составляет 50 долл./кв.м,



а уровень доходности земли составляет 10%.

1. 1750 тыс. долл.
2. 1250 тыс. долл.
3. 125 тыс. долл.
4. 5 тыс. долл.

Требуется определить чистый операционный доход с застроенного земельного участка площадью 1 000 кв.м, если известно что:

ежемесячная арендная плата за него составляет долл./кв.м,	-	200
стоимость земельных улучшений 000 000 долл.,	-	10
суммарные операционные затраты 000 долл.,	-	1 140
потери от недополучения арендной платы 000 долл.	-	120

1. 2 400 тыс. долл.
2. 20 тыс. долл.
3. 1140 тыс. долл.
4. 180 тыс. долл.

Требуется определить долю дохода, которая приходится на землю при условии, что:

доходность застроенного земельного участка составляет тыс.долл.,	-	900
стоимость земельных улучшений тыс.долл.,	-	5400
интерес инвестора (уровень доходности земельных улучшений)	-	16 %.

1. 4%
2. 16%
3. 10%
4. 12,5%

Требуется определить величину ежегодного платежа для полностью погашаемого кредита в размере 155000 долл., при номинальной процентной ставке 10% со сроком погашения 8 лет.

1. 29053,2
2. 30563,3
3. 10520,5
4. 32005,7

Площадь сдаваемая в аренду 2000 кв. м.

Арендная ставка 170,5 у.е./кв. м.

Эксплуатационные расходы, возрастающие на 3% ежегодно, без учета расходов по управлению объектом 52,1 у.е./кв. м.

Простой помещения 15% за год №1, 3% за год №2

<p>Предельные ЭР 54,2 у.е.  Расходы по управлению 6% от ВД  Рассчитать ЧЭД за 1-й и 2-ой год.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 168259,00 – 1 год, 203597,80 – 2 год</li> <li>2. 208201,23 – 1 год, 430541,61 – 2 год</li> <li>3. 45823,34 – 1 год, 60357,90 – 2 год</li> <li>4. 825342,03 – 1 год, 202139,90 – 2 год</li> </ol>
<p>Объект недвижимости, приносящий чистый операционный доход 40 000 сом в год был оценен в 550 000 сомов. По какому коэффициенту был капитализирован доход?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 0,06</li> <li>2. 0,04</li> <li>3. 0,073</li> <li>4. 0,095</li> </ol>
<p>Требуется определить ставку капитализации для земли в районе, где годовая арендная плата за землю сложилась на уровне 120 долл./кв.м, а цены продаж – 1200 долл./кв.м при условии, что недополучение арендной платы уменьшает потенциальный валовой доход на 10%, а операционные затраты составляют 30% от действительного валового дохода.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 6,3%</li> <li>2. 0,3%</li> <li>3. 0,9%</li> <li>4. 10%</li> </ol>
<p>Требуется определить ставку капитализации для земли, при условии, что доходность улучшенного участка составляет 18 %, а полезный срок жизни земельных улучшений, на долю которых приходится 90% общей стоимости застроенного участка, равняется 20 годам.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5%</li> <li>2. 18%</li> <li>3. 13,5%</li> <li>4. 9%</li> </ol>
<p>Требуется определить текущую стоимость остатка кредита на конец 5 года для полностью погашаемого кредита в размере 10000 долл. при номинальной процентной ставке 10% со сроком погашения 15 лет.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 6781,9</li> <li>2. 9034,4</li> <li>3. 5016,3</li> <li>4. 2025,9</li> </ol>
<p>В рекламе Банка №1 говорится, что сумма помещенная сегодня на срочный депозит, удвоится за 7 лет. Банк №2 обещает своим клиентам</p>

11% годовых по вкладам на тот же период.

В каком из банков ежегодно платят больший процент на вложенные средства?

1. Банк 1
2. Банк 2
3. Одинаково
4. Нет верного ответа

*Рассчитайте* размер ежемесячных выплат по ипотечному кредиту в размере 7500 у.е., выданному на приобретение квартиры на 8 лет под 12% годовых.

1. 309,5 у.е.
2. 121,9 у.е.
3. 150,6 у.е.
4. Недостаточно данных для решения задачи

*Рассчитайте* размер ежемесячных выплат по ипотечному кредиту в размере 9000 у.е., выданному на приобретение квартиры на 9 лет под 13% годовых.

1. 319,5 у.е.
2. 101,9 у.е.
3. 170,6 у.е.
4. 141,8 у.е.

9000 у.е. помещаются на счет с начислением 10% годовых. Какова будет стоимость вклада по истечению 12 лет?

1. 31 923,5 у.е.
2. 10 123,9 у.е.
3. 17 340,6 у.е.
4. 28 245,9 у.е.

Рассчитайте коэффициент капитализации ипотечного кредита (ипотечную постоянную) на основе следующих данных (ежегодное накопление):

Срок погашения - 11,5 лет, ежемесячный платеж - 1350 \$., первая ипотека 150 000 \$.

1. 0,9 %
2. 13,0%
3. 10,8 %
4. 13,5 %

**Виды работ и шкалы оценок по курсу  
«Теория оценки недвижимости»**

**Лабораторная/Домашняя работа**

Лабораторная работа — один из видов практических работ, реализуемых кафедрой ЭММ.

Целью лабораторной работы является углубление и закрепление теоретических знаний через развитие навыков обработки данных для решения поставленной задачи в присутствии и под руководством преподавателя.

Лабораторная работа служит для оценки освоения общепрофессиональных и профессиональных компетенций уровня «уметь» и «владеть».

Лабораторные работы включают задания по обработке количественных и качественных данных и решения исследовательских задач на их основе.

Поскольку задания являются обширными, непосредственно в аудитории преподавателем разбирается постановка задачи, обосновываются и демонстрируются инструменты необходимые для ее решения, уточняются требования к оформлению результатов.

Окончательное выполнение лабораторной работы происходит в форме самостоятельной домашней работы.

Выполненная домашняя работа сдается по расписанию следующей лабораторной работы в виде файла.

Работа проверяется преподавателем. Ошибки обсуждаются со студентом. Выставляется оценка.

*Шкала оценивания уровня умений с помощью лабораторной работы*

	<b>Низкий, 0-30 баллов</b>	<b>Фрагмент рный, 31-59 баллов</b>	<b>Поверхност ный, 60-69 баллов</b>	<b>Достаточны й, 70-84 балла</b>	<b>Высокий, 85-100 баллов</b>	<b>оценка</b>	<b>вес</b>
Решение поставленной задачи	Задача решена неверно, ход решения ошибочен, есть грубые ошибки	Задача решена неверно, ход решения верен, есть грубые ошибки	Задача решена неверно, ход решения верен, есть не более 5 мелких ошибок, оказавших воздействие на ответ	Задача решена верно, есть не более 4 мелких ошибок.	Задача решена верно, есть не более 2 мелких ошибок	X1	0,6
Оформление результатов	Не выдержаны требования к оформлению	Большая часть требований не выполнена	Есть не более 5 мелких ошибок в оформлении	Есть не более 4 мелких ошибок в оформлении	Есть не более 2 мелких ошибок в оформлении	X2	0,3

	ю						
Своевременность сдачи	<b>Не своевременно, 0 баллов</b>		<b>Своевременно, 100 баллов</b>			X3	0,1
<b>Итоговая оценка</b>	<b><math>0,6 \cdot X1 + 0,3 \cdot X2 + 0,1 \cdot X3</math></b>						

### Тесты

Тест – инструмент обязательного объективного контроля знаний студентов, обучающихся по дисциплинам, обеспечиваемых кафедрой ЭММ.

Целью тестирования является экспресс-оценка уровня знаний на основе использования стандартизованных вопросов или задач с ответами закрытого типа.

Тест служит для оценки освоения общепрофессиональных и профессиональных компетенций уровня «знать» и «уметь».

Преподаватель определяет количество вопросов для тестирования и время прохождения теста.

Тестирование проводится в системах ЭММ-тест, MyTest, Iren test.

#### *Алгоритм оценивания теста*

1. Определяется количество вопросов в тесте – N;
2. Рассчитывается вес вопроса –  $100/N$  баллов;
3. Определяется общее количество баллов, полученных за тест  $100/N \cdot K$ , где K – количество верных ответов.

#### *Шкала оценивания уровня знаний с помощью теста*

<b>Низкий, 0-30 баллов</b>	<b>Фрагментарный, 31-59 баллов</b>	<b>Поверхностный, 60-69 баллов</b>	<b>Достаточный, 70-84 балла</b>	<b>Высокий, 85-100 баллов</b>
--------------------------------	--	--	-------------------------------------	-----------------------------------

### Исследовательский проект/исследовательская работа

Исследовательский проект – один из видов самостоятельной работы студентов, реализуемых кафедрой ЭММ.

Цель исследовательского проекта – на основании технического задания, разработанного преподавателем, провести в заданные сроки законченное исследование по заданной/выбранной теме, включающее, но не ограниченное следующими этапами: обзор литературы, разработка инструментов для сбора данных, сбор данных, формулирование гипотез, выбор методов обработки данных, обработка данных, описание полученных результатов, формулирование выводов, оформление исследовательского проекта в печатном виде.

Темы исследовательских проектов, как правило, предоставляются преподавателем, но возможна инициатива со стороны студентов.

Исследовательский проект служит для оценки освоения профессиональных компетенций уровня «уметь», «владеть».

	<b>Низкий 0-30 баллов</b>	<b>Фрагментарный 31-59 баллов</b>	<b>Поверхностный 60-69 баллов</b>	<b>Достаточный 70-84 балла</b>	<b>Высокий 85-100 баллов</b>	<b>оценка</b>	<b>вес</b>
Формальное выполнение технического задания (ТЗ)	Цели ТЗ не достигнуты	Цели ТЗ не достигнуты, но направление исследования в целом верное.	Формально цели ТЗ достигнуты не полностью. Выводы не сделаны или не обоснованы	Формально цели ТЗ достигнуты, но не все выводы сделаны или обоснованы.	Формально цели ТЗ достигнуты. Выводы в целом обоснованы.	X1	0,4
Сбор и обработка данных	Данных недостаточно для проведения исследования	Данных достаточно, данные из одного источника, многие из них некорректны и неполны	Данных достаточно, из нескольких источников, корректны, но неполны. Есть риски неверных выводов.	Данных достаточно, из нескольких источников, корректны, неполны. Есть риски неверных выводов.	Данных достаточно, источники данных дополняют друг друга, данные корректны и полны. Риски неверных выводов минимальны или отсутствуют.	X2	0,3
Количество используемых источников информации	Не более 2	Не более 3	Не более 4	Не более 5	Более 5	X3	0,1
Оформление печатной работы	Не соответствует ГОСТ	Работа изобилует ошибками в оформлении	Не более 5 ошибок в оформлении работы	Не более 4 ошибок в оформлении работы	Не более 2 ошибок в оформлении работы	X4	0,1
Своевременность сдачи	<b>Не своевременно, 0 баллов</b>		<b>Своевременно, 100 баллов</b>			X5	0,1
<b>Итоговая оценка</b>	<b><math>0,4 \cdot X1 + 0,3 \cdot X2 + 0,1 \cdot X3 + 0,1 \cdot X4 + 0,1 \cdot X5</math></b>						

**Доклад в форме презентации**

Доклад – один из видов самостоятельной работы студентов, реализуемых кафедрой ЭММ, часто содержащий исследовательскую компоненту.

Доклад – это развернутое устное сообщение на выбранную/заданную тему, сделанное публично.

Доклад служит для оценки освоения общепрофессиональных и профессиональных компетенций уровня «уметь» и «владеть».

В качестве тем для докладов используется материал учебного курса, который не освещается в лекциях, а выносится на самостоятельное изучение.

Работа над докладом позволяет студентам приобрести новые знания, способствует освоению методов научного познания, формированию важных научно-исследовательских навыков и навыков публичного выступления.

Основной организационной формой для представления доклада является студенческая конференция различного статуса (групповая, курсовая, вузовская, межвузовская) или аудиторное занятие.

*Шкала оценивания уровня навыков с помощью презентации доклада*

	<b>Низкий 0-30 баллов</b>	<b>Фрагментарный 31-59 баллов</b>	<b>Поверхностный 60-69 баллов</b>	<b>Достаточный 70-84 балла</b>	<b>Высокий 85-100 баллов</b>	<b>оценка</b>	<b>вес</b>
Раскрытие проблемы	Проблема не раскрыта, выводы отсутствуют	Проблема раскрыта частично. Выводы не соответствуют изложенной информации или выводов нет	Проблема раскрыта не глубоко. Выводы не соответствуют изложенной информации или выводы не полны	Проблема раскрыта. Не все выводы обоснованы.	Проблема раскрыта полностью. Выводы обоснованы	X1	0,5
Представление информации и результатов	Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины. Результаты не представлены.	Представляемая информация и результаты логически не связаны, не систематизированы и не полны.	Представляемая информация и результаты логически связаны, но не систематизированы и не полны.	Представляемая информация и результаты логически связаны, систематизированы, но не полны.	Представляемая информация и результаты логически связаны, систематизированы, достаточно полны.	X2	0,2
Оформление презентации	Презентация нечитабельна	Более 5 ошибок в	Не более 5 ошибок в	Не более 4 ошибок в	Не более 2 ошибок в	X3	0,1



	а	оформлении презентации	оформлении презентации	оформлении презентации	оформлении и презентации		
Ответы на вопросы	Нет ответов на вопросы	Ответы полностью не соответствуют вопросам	Ответы только на элементарные вопросы	Ответы сформированы после дополнительных наводящих вопросов.	Ответы достаточно полные с приведением примеров и пояснений	X4	0,2
<b>Итоговая оценка</b>	<b><math>0,5*X1+0.2*X2+0.1*X3+0.2*X4</math></b>						

Технологическая карта

Дисциплина: **Теория оценки недвижимости**  
 Курс/семестр: 1/2  
 Количество кредитов (ЗЕ): 2  
 Отчетность: **Зачетно-экзаменационная ведомость (зачет с оценкой)**

Название модулей дисциплины согласно РПД	Контроль	Форма контроля	зачетный минимум	зачетный максимум	график контроля
Модуль 1					
Основные понятия и принципы оценки недвижимости	Текущий контроль	Домашние задания	6	10	
	Рубежный контроль	Тест	6	10	
Модуль 2					
Методология оценки недвижимости	Текущий контроль	Домашние задания	16	30	
	Рубежный контроль	Тест	12	20	
ВСЕГО за семестр			40	70	
Промежуточный контроль (Зачет с оценкой)			20	30	
Семестровый рейтинг по дисциплине			60	100	

## Вес работ по курсу

### Теория оценки недвижимости

Содержание дисциплины	Тип контроля	Форма контроля	Уровень освоения компетенции	Количество единиц	Максимальный балл за контрольную единицу/за весь контроль	Вес	Максимум за форму контроля	
Модуль 1								
Основные понятия и принципы оценки недвижимости	Текущий	Домашние задания	Уметь	2	100/200	0.05	10	
	Рубежный	Тест	Знать	25	4/100	0.10	10	
Модуль 2								
Методология оценки недвижимости	Текущий	Домашние задания	Уметь	6	100/600	0.05	30	
	Рубежный	Тест	Знать	25	4/100	0,20	20	
Итог								
	Промежуточный	Презентация исследовательской работы	Уметь, владеть	1	100/100	0,30	30	
<b>Семестровый рейтинг</b>								<b>100</b>

**Указания к самостоятельной работе студентов  
по курсу  
«Теория оценки недвижимости»**

**Темы самостоятельных работ**

1. Основные понятия и принципы оценки недвижимости. Поиск и обзор тем по основам теории стоимости денег во времени:
  - Процессы накопления и дисконтирования.
  - Распределение денежных потоков во времени.
  - Стандартные функции сложного процента.
2. Способы определения стоимости.
  - Процесс оценки
3. Сравнительный подход.
  - Рынок недвижимости.
  - Применение метода статистического анализа рынка.
4. Доходный подход.
  - Определение нормы возврата
5. Затратный подход.
  - Определение затрат на обслуживание долга
6. Оценка земли.
  - Определение ставки капитализации для земли
7. Анализ инвестиций в недвижимость.
  - Управление рисками при реализации девелоперского проекта.
8. Финансовый анализ недвижимости.
  - Ситуация по предоставлению ипотечного кредита на условиях его полного погашения равномерными платежами.
9. Оценка эффективности привлечения заемных средств.
  - Финансовый левередж.

**Презентация, подготовленная по темам самостоятельной работе студентов**

Презентация готовится в среде PowerPoint.

Презентация должна быть рассчитана на 5-10 минут выступления и, следовательно, состоять из 5-7 слайдов.

Примерное содержание слайдов:

1. Название темы.
2. Постановка задачи и исходные данные
3. Методология расчета
4. Результаты расчетов и выводы

На слайды выносятся:

- Текст - тезисы; Графики; Таблицы.

При оформлении слайдов в среде PowerPoint размер любого используемого шрифта должен быть не менее 24 п.п.