

**Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего
образования
«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ»
(Финансовый университет)
Новороссийский филиал
Кафедра «Экономика, финансы и менеджмент»**

УТВЕРЖДАЮ
Директор Новороссийского
филиала Финансового университета
Е.Н. Сейфиева
«19» августа 2019 г.



Перевозчиков С.Ю.

Рынок недвижимости и тенденции его развития

Рабочая программа дисциплины

для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика профиль
«Корпоративные финансы» (заочное обучение)

*Рекомендовано Ученым советом Новороссийского филиала Финансового университета
протокол № 14 от 29 августа 2019 г.*

Одобрено кафедрой «Экономика, финансы и менеджмент»

протокол № 1 от 28 августа 2019 г.

Новороссийск 2019

Составитель: Стрижак М.С. Рынок недвижимости и тенденции его развития: Рабочая программа дисциплины для обучающихся по направлению 38.03.01 «Экономика» профиль «Корпоративные финансы» (заочное обучение) (программа подготовки бакалавров). - Новороссийск: Финансовый университет, кафедра «Экономика, финансы и менеджмент», 2019. - 35 с.

Программа содержит перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, ее место в структуре образовательной программы, содержание дисциплины и виды учебной работы, содержание разделов программы, учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины.

Рабочая программа предназначена для эффективной организации учебного процесса и включает содержание дисциплины, учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины, фонд оценочных средств для промежуточной аттестации, методические указания по освоению дисциплины, описание материально-технической базы.

Содержание рабочей программы дисциплины

1. Наименование дисциплины	4
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине	4
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы	7
4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся	7
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий	7
5.1. Содержание дисциплины	7
5.2. Учебно-тематический план	7
5.3. Содержание семинаров, практических занятий	10
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	12
6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы.	12
6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю	13
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине	14
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	30
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	31
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	31
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)	32
11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:	33
11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы:	33
11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации	33
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	33

1. Наименование дисциплины

«Рынок недвижимости и тенденции его развития».

2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине

Дисциплина «Рынок недвижимости и тенденции его развития» по направлению 38.03.01 «Экономика» профиль «Корпоративные финансы» обеспечивает формирование следующих компетенций:

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения	Результаты обучения (владения, умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции
УК-1	Способность к восприятию межкультурного разнообразия общества, социально-историческом, этическом философских контекстах, анализу и мировоззренческой оценке происходящих процессов и закономерностей	1.Использует знания о закономерностях развития природы, межкультурного разнообразия общества для формирования мировоззренческой оценки происходящих процессов.	Знания особо истории развития рынка недвижимости Умения анализировать исторические факты, события, философские проблемы
		2.Использует навыки философского мышления и логики для формулировки аргументированных суждений и умозаключений в профессиональной деятельности.	Знания основных закономерностей развития недвижимости, специфики политического, экономического и социально-духовного развития Умения применять методы научного познания, логично и аргументированно отстаивать свою позицию, основывать свои практические профессиональные действия на знаниях законов общественного развития
		3.Работает с различными массивами информации для выявления закономерностей функционирования человека, природы и общества в социально-историческом и этическом контексте	Знания алгоритмов решения общенаучных и профессиональных задач, приемов и методов обобщения, анализа информации, пути достижения поставленной цели Умения систематизировать различные источники информации, применять их для обоснования своей позиции с учетом морально-этического фактора, моделировать исторические процессы
ПКН-1	Владение основными	1.Демонстрирует знание современных	Знать: современные экономические концепции и модели ведущих школ

	научными понятиями и категориальным аппаратом современной экономики и их применение при решении прикладных задач	экономических концепций, моделей, ведущих школ и направлений развития экономической науки, использует категориальный и научный аппарат при анализе экономических явлений и процессов.	Уметь: использовать научные понятия и их применение при анализе экономических явлений и процессов
		2.Выявляет сущность и особенности современных экономических процессов, их связь с другими процессами, происходящими в обществе, критически переосмысливает текущие социально-экономические проблемы	Знать: особенности современных экономических процессов Уметь: критически переосмысливать социально-экономические проблемы
		3.Выявляет сущность и особенности современных экономических процессов, их связь с другими процессами, происходящими в обществе, критически переосмысливает текущие социально-экономические проблемы	Знать: иностранные языки и основные направления экономической политики государства Уметь: использовать полученную информацию для решения прикладных задач
ПКН-2	Способность на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели, анализировать и содержательно объяснять природу экономических процессов на	1.Применяет нормативно-правовую базу, регламентирующую порядок расчета финансово-экономических показателей 2.Производит расчет финансово-экономических показателей на макро-, мезо- и микроуровнях	Знать нормативно-правовую базу функционирования рынка недвижимости в России Уметь применять положения нормативных актов в ходе анализа показателей рынка недвижимости Знать методы расчета финансово-экономических показателей на микро-, мезо- и макроуровнях Уметь производить расчеты основных показателей рынка недвижимости микро-, мезо- и макроуровнях

	микро и макроуровне	3.Анализирует и раскрывает природу экономических процессов на основе полученных финансово-экономических показателей на макро-, мезо- и микроуровнях	Знать методики анализа экономических процессов на рынке недвижимости Уметь производить расчеты финансово-экономических показателей рынка недвижимости и интерпретировать их результаты
ПКН-4	Способность оценивать показатели деятельности экономических субъектов	1.Проводит анализ внешней и внутренней среды ведения бизнеса, выявляет основные факторы экономического роста, оценивает эффективность формирования и использования производственного потенциала экономических субъектов.	Знать методы анализа внешних и внутренних ценообразующих факторов объектов на рынке недвижимости Уметь осуществлять факторный анализ стоимости объекта на рынке недвижимости
		2.Рассчитывает и интерпретирует показатели деятельности экономических субъектов.	Знать методы расчета экономических показателей объектов недвижимости Уметь интерпретировать текущие значения и динамику экономических показателей объектов недвижимости
ПКП-1	Способность анализировать финансовую информацию организаций, рассчитывать финансовые показатели используя современные методы и технологии оценки стоимости и эффективности бизнеса	1.Применяет стандарты раскрытия корпоративной финансовой информации и методический инструментарий, используемый в процессе анализа корпоративной финансовой информации	Знать стандарты формирования документов, раскрывающих расположение, состав и состояния объектов недвижимости Уметь на основе стандартной документации обосновать основные экономические характеристики объекта недвижимости
		2.Грамотно использует современные методы и технологии сбора, обработки и анализа финансовой информации для оценки стоимости, и эффективности бизнеса	Знать современные методы сбора и статистической обработки информации о состоянии рынка недвижимости Уметь Определять стоимость объекта недвижимости с учетом состояния рынка недвижимости, характеристик объекта и предполагаемого использования результатов

		3.Использует результаты анализа финансовой информации организации при разработке финансовых и инвестиционных решений	Знать принципы стоимостной оценки и методы сравнительного анализа инвестиционных решений Уметь осуществлять анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости
--	--	--	--

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Рынок недвижимости и тенденции его развития» относится к профильному блогу дисциплин по выбору для направления подготовки, отражающих специфику филиала направления подготовки части, формируемой участниками образовательных отношений образовательной программы по направлению подготовки 38.03.01- «Экономика» профиль «Корпоративные финансы».

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Таблица 1. Профиль «Корпоративные финансы» (заочное обучение) 2018 год

Вид учебной работы по дисциплине	Всего (в з/е и часах)	Семестр (модуль) (в часах)
Общая трудоемкость дисциплины	3 з.е./108	108
Контактная работа - Аудиторные занятия	12	12
<i>Лекции</i>	4	4
<i>Семинары, практические занятия</i>	8	8
Самостоятельная работа	96	96
<i>Вид текущего контроля</i>	<i>Эссе</i>	<i>Эссе</i>
Вид промежуточной аттестации	Зачет	Зачет

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

5.1. Содержание дисциплины

Тема 1. Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования

Понятие и признаки недвижимости и недвижимого имущества. Сущностные и частные признаки недвижимости. Недвижимость – специфический товар: полезность, фундаментальность, долговечность, стационарность, ограниченность, уникальность, экономическая ценность. Особенности недвижимости как объекта инвестирования: капиталоемкость, способность приносить текущий доход, защита капитала от инфляции,

необходимость управления, ограниченность экономической жизни, принятие инвестиционных решений на основе стоимостной оценки.

Тема 2. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке

Понятие цены и стоимости. Рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимость: понятие и сфера применения. Факторы, формирующие рыночную стоимость. Принципы стоимостной оценки недвижимости. Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки: сфера применения, преимущества и недостатки, этапы расчета рыночной стоимости.

Тема 3. Рынок недвижимости как сложный объект

Основные понятия рынка недвижимости. Законодательное регулирование операций с недвижимостью. Классификация объектов недвижимости. Виды операций на рынке и сегменты рынка. Субъекты рынка недвижимости, виды деятельности и специальности.

Тема 4. Рынок недвижимости как динамическая система

Несовершенство рынка недвижимости. Рынок недвижимости как кибернетическая управляемая саморегулируемая система с обратными связями. Основные макроэкономические закономерности рыночной экономики применительно к рынку недвижимости. Особенности теории потребительского спроса применительно к рынку недвижимости. Цикличность на рынке недвижимости.

Тема 5. Факторы и закономерности, определяющие состояние и развитие рынка недвижимости

Особенности рынка недвижимости в странах с развитой и развивающейся рыночной экономикой, развитых и неразвитых локальных рынков, сегментов рынка. Факторы и закономерности, определяющие цену объекта недвижимости при данном состоянии рынка. Факторы и 7 закономерности, определяющие уровень цен в городе при данном состоянии рынка. Факторы и закономерности становления и развития рынка недвижимости в развивающейся рыночной экономике.

Тема 6. Статистический мониторинг и моделирование рынка недвижимости.

Определение и типовые цели анализа рынка недвижимости. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа. Свойства рынка и показатели, подлежащие изучению. Дискретное пространственно-параметрическое моделирование рынка. Статистическая обработка выборки при анализе рынка. Расчет индексов рынка недвижимости. Методы прогнозирования на рынке недвижимости

Тема 7. Основы системного подхода к инвестиционному анализу рынка недвижимости

Предмет, цели и задачи инвестиционного анализа рынка недвижимости в жизненном цикле девелоперского проекта. Системные принципы инвестиционного анализа рынка недвижимости в интересах девелопмента. Алгоритм полного цикла инвестиционного анализа рынка и проекта. Общие понятия об инвестиционном консалтинге девелоперского проекта.

5.2. Учебно-тематический план

2018 года приема

Таблица 2

№	Наименование темы (раздела) дисциплины	Трудоёмкость в часах						Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Аудиторная работа				Само стоят ельна я работ а	
			Обща я	Лекц ии	Семи нары, практ ическ ие занят ия	Занят ия в интер актив ных форм ах		
1	Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования	15	2	1	1	0	13	опрос, сравнительный анализ
2	Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке	16	2	0	2	1	14	опрос, сравнительный анализ
3	Рынок недвижимости как сложный объект	16	2	1	1	1	14	опрос, разбор ситуационных примеров
4	Рынок недвижимости как динамическая система	15	2	1	1	0	13	опрос, разбор ситуационных примеров
5	Факторы и закономерности, определяющие состояние и развитие рынка недвижимости	15	1	0	1	1	14	опрос, разбор практикоориентированных примеров
6	Статистический мониторинг и моделирование рынка недвижимости	16	2	1	1	0	14	опрос, решение практических заданий, ситуационный анализ
7	Основы системного подхода к инвестиционному анализу рынка недвижимости	15	1	0	1	1	14	опрос, решение практических заданий, ситуационный анализ
	В целом по дисциплине	108	12	4	8	4	96	Эссе
	ИТОГО в %					50 %		

5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Таблица 3

№	Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9 (указывается раздел и порядковый номер источника)	Формы проведения занятий																
1	Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования	<p>Вопросы для обсуждения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ 2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования 3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1, 2, 10, 12</p>	опрос, сравнительный анализ																
2	Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке	<p>Вопросы для обсуждения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования. <p>Задание</p> <p>Задача 1. Необходимо определить стоимость 20-квартирного жилого дома. Имеется рыночная информация о 3-х недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.</p> <table border="1" data-bbox="528 1099 1331 1339"> <thead> <tr> <th>Сопоставимый объект</th> <th>Продажная цена, млн рублей</th> <th>Число квартир</th> <th>Потенциальная валовая выручка, млн руб</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дом 1</td> <td>6</td> <td>25</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Дом 2</td> <td>7,5</td> <td>30</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>Дом 3</td> <td>4,5</td> <td>18</td> <td>0,74</td> </tr> </tbody> </table> <p>Задача 2. Определить затратным подходом стоимость дачи. $S = 100$ квадр.метров; Стоимость 1 квадр.метра здания = 3000 рублей Стоимость 1 квадр.метра гаража = 1000 рублей; $S = 30$ квадр.метров. Стоимость всех других сооружений на даче = 20000 рублей. Устранимый физический износ дачи = 30000 рублей. Неустраняемый физический износ дачи = 20000 рублей. Устранимое функциональное устаревание = 10000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка = 15000 рублей. Определить: 1)Какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней? 2)Какова сумма всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства дачи?</p>	Сопоставимый объект	Продажная цена, млн рублей	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, млн руб	Дом 1	6	25	1	Дом 2	7,5	30	1,28	Дом 3	4,5	18	0,74	опрос, сравнительный анализ
Сопоставимый объект	Продажная цена, млн рублей	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, млн руб																
Дом 1	6	25	1																
Дом 2	7,5	30	1,28																
Дом 3	4,5	18	0,74																

		3)Какова общая расчетная стоимость дачи, определенная в соответствии с затратным подходом? Рекомендуемые источники из раздела 8: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12; из раздела 9: 9																	
3	Рынок недвижимости как сложный объект	Вопросы для обсуждения: 1. Основные понятия рынка недвижимости. 2. Законодательное регулирование операций с недвижимостью. 3. Классификация объектов недвижимости. 4. Виды операций на рынке и сегменты рынка. 5. Субъекты рынка недвижимости, виды деятельности и специальности. Рекомендуемые источники из раздела 8: 11.	опрос, разбор ситуационных примеров																
4	Рынок недвижимости как динамическая система	Вопросы для обсуждения: 1. Несовершенство рынка недвижимости. 2. Элементы рынка недвижимости как системы и связи между ними. 3. Основные макроэкономические закономерности рыночной экономики применительно к рынку недвижимости. 4. Особенности теории потребительского спроса применительно к рынку недвижимости. 5. Цикличность на рынке недвижимости. Рекомендуемые источники из раздела 8: 11	опрос, разбор ситуационных примеров																
5	Факторы и закономерности, определяющие состояние и развитие рынка недвижимости	Вопросы для обсуждения: 1. Отличия рынка недвижимости в странах с развитой и развивающейся экономикой, развитых и неразвитых локальных рынков, и сегментов рынка. 2. Факторы и закономерности, определяющие цену объекта недвижимости при данном состоянии рынка. 3. Факторы и закономерности, определяющие уровень цен на недвижимости при данном состоянии рынка. 4. Факторы и закономерности становления и развития рынка недвижимости в развивающейся рыночной экономике. Задание Задача. Определить стоимость магазина, ожидаемая годовая прибыль от которого 65 000 долл. На рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные (в долларах). <table border="1" data-bbox="528 1816 1331 1991"> <thead> <tr> <th>Сопоставимый объект</th> <th>Прибыль П</th> <th>Продажная цена С</th> <th>Коэффициент капитализации П/С</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Магазин 1</td> <td>72000</td> <td>600000</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>Магазин 2</td> <td>85500</td> <td>750000</td> <td>0,11</td> </tr> <tr> <td>Магазин 3</td> <td>47250</td> <td>450000</td> <td>0,105</td> </tr> </tbody> </table> Рекомендуемые источники из раздела 8: 11	Сопоставимый объект	Прибыль П	Продажная цена С	Коэффициент капитализации П/С	Магазин 1	72000	600000	0,12	Магазин 2	85500	750000	0,11	Магазин 3	47250	450000	0,105	опрос, разбор практикоориентированных примеров
Сопоставимый объект	Прибыль П	Продажная цена С	Коэффициент капитализации П/С																
Магазин 1	72000	600000	0,12																
Магазин 2	85500	750000	0,11																
Магазин 3	47250	450000	0,105																

6	Статистический мониторинг и моделирование рынка недвижимости	<p>Вопросы для обсуждения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Определение и типовые цели анализа рынка недвижимости. 2. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа. 3. Свойства рынка и показатели, подлежащие изучению. 4. Дискретное пространственно-параметрическое моделирование рынка. 5. Статистическая обработка выборки при анализе рынка. 6. Расчет индексов рынка недвижимости. 7. Методы прогнозирования на рынке недвижимости <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11</p>	опрос, решение практических заданий, ситуационный анализ
7	Основы системного подхода к инвестиционному анализу рынка недвижимости	<p>Вопросы для обсуждения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Предмет, цели и задачи инвестиционного анализа рынка недвижимости в жизненном цикле девелоперского проекта. 2. Системные принципы инвестиционного анализа рынка недвижимости в интересах девелопмента. 3. Алгоритм полного цикла инвестиционного анализа рынка и проекта. 4. Общие понятия об инвестиционном консалтинге девелоперского проекта. <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11, 12, источники из раздела 9: 4, 5, 9</p>	опрос, решение практических заданий, ситуационный анализ

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы.

Таблица 4

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
1. Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования	Классификация недвижимости	Изучение нормативных документов
2. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке	Стандарты обмеров объектов недвижимости	Изучение основных принципов стоимостной оценки, положения ФСО, основной и дополнительной литературы. Подготовка к дискуссии по проблемным вопросам темы.

3. Рынок недвижимости как сложный объект	Государственное регулирование использования объектов недвижимости. Основания наложения ограничений и обременений объектов недвижимости	Изучение инфраструктуры и состава участников рынка недвижимости, особенностей государственного регулирования оборота объектов недвижимости.
4. Рынок недвижимости как динамическая система	Регламентирование оборота объектов недвижимости	Изучение особенностей функционирования рыночных механизмов на рынке недвижимости.
5. Факторы и закономерности, определяющие состояние и развитие рынка недвижимости	Эффективность ипотечного кредитования и трансфертных платежей как драйверов регионального рынка недвижимости	Анализ внутренних и внешних факторов, выступающих драйверами спроса и предложения, цен на рынке недвижимости.
6. Статистический мониторинг и моделирование рынка недвижимости	Сегментирование локального рынка недвижимости	Построение моделей в рамках конкретного сегмента рынка недвижимости.
7. Основы системного подхода к инвестиционному анализу рынка недвижимости	Прогнозирование комплексного спроса на объекты недвижимости в конкретном регионе	Осуществление инвестиционного анализа по конкретному сегменту рынка недвижимости.

6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю

Примерный перечень тем эссе

1. Особенности недвижимости как товара
2. Особенности недвижимости как объекта инвестирования
3. Виды прав собственности на объекты недвижимости
4. Понятие и виды сделок с недвижимостью
5. Налогообложение объектов недвижимости: современный порядок, льготы, переход на налогообложение единого объекта недвижимости
6. Риэлторская деятельность
7. Девелопмент недвижимости
8. Управление недвижимостью
9. Ипотека недвижимости
10. Особенности рынка недвижимости
11. Принципы сегментации рынка недвижимости
12. Методы анализа рынка недвижимости
13. Классификация торговой недвижимости
14. Классификация офисной недвижимости
15. Классификация гостиничной недвижимости
16. Классификация складской недвижимости
17. Классификация жилой недвижимости

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины содержится в разделе 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Примерные тестовые задания

1. В основе разграничения имущества на движимое и недвижимое лежат следующие критерии:

- а) Наличие дохода от использования;
- б) Невозможность регистрации в установленном порядке;
- в) Прочная связь с землей;
- г) Отнесение имущества к разряду недвижимости в силу закона;
- д) в, г;
- е) а-г;
- ж) б-г.

2. Цель оценки недвижимости - это:

- а) Определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
- б) Передача прав на объект недвижимости;
- в) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.
- г) а, б, в.

3. Рынок недвижимости – это:

- а) Обычный рынок;
- б) Несовершенный рынок;
- в) Локальный рынок;
- г) Совершенный рынок.

4. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости недвижимости:

- а) Полезность;
- б) Дефицитность;
- в) Возраст;
- г) Передаваемость прав;
- д) Спрос.

5. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) Цена, за которую что-то продано;
- б) Ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) Будущая полезность объекта;
- г) Текущая стоимость объекта.
- д) Мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

6. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и то же:

- а) Да;
- б) Нет.

7. Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) Субъективная стоимость:

- б) Стоимость для конкретного пользователя;
- в) Ликвидационная стоимость;
- г) Рыночная стоимость.

8. Что показывает ставка дисконтирования, используемая в методе дисконтирования денежных потоков при доходном подходе к оценке недвижимости:

- а) Эффективность вложений на 1 рубль вложенных средств,
- б) Прибыльность вложений в покупку объекта недвижимости,
- в) Эффективность вложения капитала с учетом риска получения будущих доходов,

9. Подходы к оценке недвижимости – это:

- а) Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования,
- б) Сравнительный (рыночный),
- в) С учетом износа,
- г) Доходный,
- д) Затратный,
- е) а-г,
- ж) б, г, д.

10. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земельного участка:

- а) Метод прямого сравнения продаж,
- б) Затратный,
- в) Доходный,
- г) а, б, в

11. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость – это:

- а) Процентное отношение цены продажи к доходу,
- б) Процентное отношение чистого дохода ко вложенному капиталу,
- в) Процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

12. Верно или неверно утверждение, что чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем меньше обязательный периодический платеж:

- а) Верно,
- б) Неверно.

13. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) Физический износ, функциональный износ, внешний износ,
- б) Неустраняемый физический износ, устранимое устаревание,
- в) Устранимое устаревание по местоположению,
- г) Физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

14. Эффективный возраст здания это:

- а) Период, прошедший со дня ввода в эксплуатацию;
- б) Возраст, который соответствует физическому состоянию объекта недвижимости;
- в) Срок, в течение которого из объекта можно извлекать прибыль;
- г) Срок службы здания, определенный нормативными актами.

15. Верно или неверно утверждение, при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта:

- а) Верно,

б) Неверно.

16. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:

- а) Квартира,
- б) Почта,
- в) Школа,
- г) Театр.

17. При реализации доходного подхода к оценке недвижимости как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании:

- а) Общий коэффициент,
- б) Ставка процента,
- в) Ставка дисконта,
- г) Коэффициент реверсии

18. Как рассчитывается ставка (коэффициент) капитализации:

- а) Делением цены продажи на величину чистого операционного дохода,
- б) Делением чистого операционного дохода на цену продажи,
- в) Умножением валового рентного мультипликатора на цену продажи,
- г) Умножением цены на рыночный фактор.

19. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше рыночная стоимость объекта недвижимости:

- а) Верно;
- б) Неверно.

20. Верно или нет утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) Верно;
- б) Неверно.

21. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение:

- а) Текущих доходов от объекта;
- б) Дохода от перепродажи объекта;
- в) Дохода от увеличения капитала при выполнении обязательств по ипотечному кредиту;
- г) Дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени;
- д) а и б;
- е) а, б, в;
- ж) Всего выше перечисленного.

22. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем более высокую цену будет стремиться получить продавец:

- а) Верно;
- б) Неверно.

23. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из:

- а) Текущей стоимости денежных потоков;
- б) Текущей стоимостью перепродажи (реверсии);

- в) Текущего остатка ипотеки;
- г) а и б;
- д) а, б, в;
- е) Ничего из перечисленного.

24. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор?

- а) Благоприятные;
- б) Неблагоприятные;
- в) Типичные.

25. Ипотечная постоянная определяется:

- а) Делением размера кредита на общую сумму инвестиции;
- б) Делением ежегодных выплат по кредиту на размер кредита;
- в) Умножением ставки дохода на заемные средства на сумму заемных средств.

26. Верно или неверно утверждение, что ставка (коэффициент) капитализации собственного капитала инвестора включает норму возврата капитала и ставку дохода на инвестиции:

- а) Верно;
- б) Неверно.

27. Коэффициент ипотечной задолженности – это:

- а) Результат деления общей суммы инвестиций на величину заемных средств;
- б) Произведение ипотечной постоянной на сумму заемных средств;
- в) Результат деления суммы заемных средств на общую сумму инвестиций.

28. Коэффициент покрытия долга при ипотечном кредитовании – это

- а) Отношение суммы заемных средств к общей стоимости инвестиций в недвижимость;
- б) Отношение чистого операционного дохода к величине ежегодных выплат по кредиту;
- в) Сумма собственных и заемных средств.

29. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка:

- а) Потенциал местоположения;
- б) Рыночный спрос;
- в) Ресурсное качество участка;
- г) Условия возврата капитала;
- д) Правовая обоснованность застройки;
- е) Технологическая обоснованность застройки;
- ж) Финансовая обоснованность застройки;
- з) Все вышеперечисленные;
- и) а, б, в, д;
- к) а, б, в, д, е, ж.

30. Основным критерием в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является:

- а) Самая высокая цена объекта недвижимости;
- б) Самая низкая стоимость улучшений;
- в) Самая высокая стоимость земельного участка.

31. Что из перечисленного нельзя отнести к объектам недвижимости в соответствии ГК РФ:

- а) Земельные участки;
- б) Участки недр;
- в) Водные объекты;
- г) Ценные бумаги;
- д) Леса;
- е) Многолетние насаждения;
- ж) Предприятие в целом как имущественный комплекс;
- з) Здания, сооружения.

32. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируются:

- а) Права собственности;
- б) Иные вещные права на недвижимость;
- в) Ограничения (обременения) прав;
- г) Сервитуты;
- д) Ипотеки;
- е) Доверительное управление;
- ж) Аренда;
- з) Все перечисленное;
- и) а, б, в;
- к) а, б, г-ж.

33. Какому методу оценки будет отдано предпочтение при определении рыночной стоимости гостиницы:

- а) Метод продаж;
- б) Капитализации дохода;
- в) Затратный метод.

34. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:

- а) Наличие удобного подъезда;
- б) Обеспеченность социальной инфраструктурой;
- в) Местоположение.

35. Метод капитализации дохода от объекта недвижимости основан на принципе ожидания:

- а) Да;
- б) Нет.

36. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение отдается:

- а) Сравнительному (рыночному) подходу;
- б) Затратному подходу;
- в) Доходному подходу;
- г) а, б.

37. Оценка недвижимости – это:

- а) Деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них;
- б) Деятельность по расчету доходов от объектов оценки;
- в) Деятельность по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- г) Анализ объекта оценки с целью его продажи.

38. Предметом оценочной деятельности является установление

- а) Ликвидационной стоимости объекта;
- б) Рыночной стоимости объекта;
- в) Одного из видов стоимости в зависимости от цели оценки;
- г) Инвестиционной стоимости объекта.

39. Какие виды рынков выделяются в зависимости от совершения сделок:

- а) Организованный и неорганизованный;
- б) Частных объектов недвижимости;
- в) Биржевой и внебиржевой;
- г) Промышленных объектов;
- д) Первичный и вторичный;
- е) Вещных прав;
- ж) Ипотеки.

40. Верно ли утверждение, что оценка недвижимости это одно из направлений риэлтерской деятельности:

- а) Верно;
- б) Неверно.

Перечень контрольных вопросов к зачету

1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ
2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования
3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования
4. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости
5. Особенности недвижимости как товара
6. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости
7. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования
8. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
9. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
10. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
11. Рынок недвижимости: особенности функционирования, роль в общих экономических процессах
- 12.
14. Привлекательность инвестирования в объекты недвижимости
15. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью
16. Договор купли-продажи недвижимости: основные положения, необходимые условия.
17. Необходимость и условия регистрации сделок с недвижимым имуществом
18. Сегментация рынка недвижимости
19. Основные принципы сегментации рынка недвижимости
20. Сегментация рынка недвижимости по географическому признаку
21. Сегментация рынка недвижимости по отраслевому признаку
22. Рынок недвижимости и его анализ
23. Основные показатели эффективности функционирования рынка недвижимости
24. Рынок недвижимости – факторы развития

25. Сравнительная характеристика привлекательности объектов недвижимости различного назначения

Примеры оценочных средств для проверки каждой компетенции, формируемой дисциплиной

Компетенция	Типовые задания
<p><u>УК-1</u> Способность к восприятию межкультурного разнообразия общества, в социально-историческом, этическом и философских контекстах, анализу и мировоззренческой оценке происходящих процессов и закономерностей</p>	<p>Использует знания о закономерностях развития природы, межкультурного разнообразия общества для формирования мировоззренческой оценки происходящих процессов.</p> <p>Задание 1. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования</p> <p>Задание 2. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования</p> <p>Задание 3. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости</p> <p>Задание 4.</p> <p>1. В основе разграничения имущества на движимое и недвижимое лежат следующие критерии:</p> <p>а) Наличие дохода от использования;</p> <p>б) Невозможность регистрации в установленном порядке;</p> <p>в) Прочная связь с землей;</p> <p>г) Отнесение имущества к разряду недвижимости в силу закона;</p> <p>д) в, г;</p> <p>е) а-г;</p> <p>ж) б-г.</p> <p>2. Цель оценки недвижимости - это:</p> <p>а) Определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;</p> <p>б) Передача прав на объект недвижимости;</p> <p>в) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.</p> <p>г) а, б, в.</p> <p>3. Рынок недвижимости – это:</p> <p>а) Обычный рынок;</p> <p>б) Несовершенный рынок;</p> <p>в) Локальный рынок;</p> <p>г) Совершенный рынок.</p> <p>4. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости недвижимости:</p> <p>а) Полезность;</p> <p>б) Дефицитность;</p> <p>в) Возраст;</p>

- г) Передаваемость прав;
- д) Спрос.

5. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) Цена, за которую что-то продано;
- б) Ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) Будущая полезность объекта;
- г) Текущая стоимость объекта.
- д) Мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

Использует навыки философского мышления и логики для формулировки аргументированных суждений и умозаключений в профессиональной деятельности.

Задание 1. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости

Задание 2. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования

Задание 3. Обосновать требования к подбору аналогов объекта недвижимости

Задание 4.

1. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и то же:

- а) Да;
- б) Нет.

2. Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) Субъективная стоимость;
- б) Стоимость для конкретного пользователя;
- в) Ликвидационная стоимость;
- г) Рыночная стоимость.

3. Что показывает ставка дисконтирования, используемая в методе дисконтирования денежных потоков при доходном подходе к оценке недвижимости:

- а) Эффективность вложений на 1 рубль вложенных средств,
- б) Прибыльность вложений в покупку объекта недвижимости,
- в) Эффективность вложения капитала с учетом риска получения будущих доходов,

4. Подходы к оценке недвижимости – это:

- а) Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования,
- б) Сравнительный (рыночный),
- в) С учетом износа,

- г) Доходный,
- д) Затратный,
- е) а-г,
- ж) б, г, д.

5. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земельного участка:

- а) Метод прямого сравнения продаж,
- б) Затратный,
- в) Доходный,
- г) а, б, в

Работает с различными массивами информации для выявления закономерностей функционирования человека, природы и общества в социально-историческом и этическом контексте

Задание 1. Провести сбор и первичную обработку информации по определенному сегменту рынка недвижимости

Задание 2. На основе собранной информации определить текущее состояние, составить прогноз изменения цен на определенном сегменте рынка недвижимости

Задание 3. Методами разных подходов определить стоимость объекта недвижимости; согласовать итоговую величину стоимости

Задание 4.

1. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость – это:

- а) Процентное отношение цены продажи к доходу,
- б) Процентное отношение чистого дохода ко вложенному капиталу,
- в) Процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

2. Верно или неверно утверждение, что чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем меньше обязательный периодический платеж:

- а) Верно,
- б) Неверно.

3. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) Физический износ, функциональный износ, внешний износ,
- б) Неустраняемый физический износ, устранимое устаревание,
- в) Устранимое устаревание по местоположению,
- г) Физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

4. Эффективный возраст здания это:

	<p>а) Период, прошедший со дня ввода в эксплуатацию; б) Возраст, который соответствует физическому состоянию объекта недвижимости; в) Срок, в течение которого из объекта можно извлекать прибыль; г) Срок службы здания, определенный нормативными актами.</p> <p>5. Верно или неверно утверждение, при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта: а) Верно, б) Неверно.</p>																																					
<p><u>ПКН-1</u> Владение основными научными понятиями и категориальным аппаратом современной экономики и их применение при решении прикладных задач</p>	<p>1. Демонстрирует знание современных экономических концепций, моделей, ведущих школ и направлений развития экономической науки, использует категориальный и научный аппарат при анализе экономических явлений и процессов.</p> <p>Задание 1. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости</p> <p>Задание 2. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости</p> <p>Задание 3. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости</p> <p>Задание 4. Необходимо рассчитать стоимость жилого дома методом сравнения продаж, находящегося в муниципальной собственности, для дальнейшей оплаты арендной платы. Исходные данные: 36 квартирный дом общей площадью 60 квадр.метров; 56 квартирный дом общей площадью 85 квадр.метров.; эксплуатационные расходы на каждую квартиру 800 рублей в месяц; прочие доходы с помещения 600 рублей; незанятость помещений 5%; дополнительные эксплуатационные расходы 120 рублей в месяц; сопоставимая информация о продаже жилья на рынке недвижимости.</p> <table border="1" data-bbox="639 1731 1501 2069"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Недвижимость</th> <th rowspan="2">Дата продажи</th> <th rowspan="2">Норма капитализации, %</th> <th rowspan="2">Коэф. валовой ренты</th> <th rowspan="2">Цена 1 квадр метра</th> <th colspan="2">Цена за помещение</th> </tr> <tr> <th>2 комн.</th> <th>3 комн.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Март 10</td> <td>10,5</td> <td>6,1</td> <td>11000</td> <td>660000</td> <td>935000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Апрель 10</td> <td>10,2</td> <td>6,9</td> <td>10800</td> <td>648000</td> <td>918000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Май 10</td> <td>10,4</td> <td>6,7</td> <td>12000</td> <td>720000</td> <td>1020000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Июнь</td> <td>10,6</td> <td>6,6</td> <td>11600</td> <td>696000</td> <td>986000</td> </tr> </tbody> </table>	Недвижимость	Дата продажи	Норма капитализации, %	Коэф. валовой ренты	Цена 1 квадр метра	Цена за помещение		2 комн.	3 комн.	1	Март 10	10,5	6,1	11000	660000	935000	2	Апрель 10	10,2	6,9	10800	648000	918000	3	Май 10	10,4	6,7	12000	720000	1020000	4	Июнь	10,6	6,6	11600	696000	986000
Недвижимость	Дата продажи						Норма капитализации, %	Коэф. валовой ренты	Цена 1 квадр метра	Цена за помещение																												
		2 комн.	3 комн.																																			
1	Март 10	10,5	6,1	11000	660000	935000																																
2	Апрель 10	10,2	6,9	10800	648000	918000																																
3	Май 10	10,4	6,7	12000	720000	1020000																																
4	Июнь	10,6	6,6	11600	696000	986000																																

2.Выявляет сущность и особенности современных экономических процессов, их связь с другими процессами, происходящими в обществе, критически переосмысливает текущие социально-экономические проблемы

Задание 1. Субъекты рынка недвижимости

Задание 2. Объекты рынка недвижимости

Задание 3. Определить затратным подходом стоимость дачи.

S = 100 квадр.метров;

Стоимость 1 квадр.метра здания = 3000 рублей

Стоимость 1 квадр.метра гаража = 1000 рублей; S = 30 квадр.метров.

Стоимость всех других сооружений на даче = 20000 рублей.

Устранимый физический износ дачи = 30000 рублей.

Неустраняемый физический износ дачи = 20000 рублей.

Устранимое функциональное устаревание = 10000 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка = 15000 рублей.

Определить:

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

Задание 4.

1. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:

- а) Квартира,
- б) Почта,
- в) Школа,
- г) Театр.

2. При реализации доходного подхода к оценке недвижимости как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании:

- а) Общий коэффициент,
- б) Ставка процента,
- в) Ставка дисконта,
- г) Коэффициент реверсии

3. Как рассчитывается ставка (коэффициент) капитализации:

- а) Делением цены продажи на величину чистого операционного дохода,
- б) Делением чистого операционного дохода на цену продажи,
- в) Умножением валового рентного мультипликатора на цену

	<p>продажи, г) Умножением цены на рыночный фактор.</p> <p>4. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше рыночная стоимость объекта недвижимости: а) Верно; б) Неверно.</p> <p>5. Верно или нет утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала: а) Верно; б) Неверно.</p> <p>3. Грамотно и результативно пользуется российскими и зарубежными источниками научных знаний и экономической информации, знает основные направления экономической политики государства.</p> <p>Задание 1. Рынок недвижимости: особенности функционирования, роль в общих экономических процессах</p> <p>Задание 2. Расчет стоимости земельного участка методом его развития. Инвестор планирует купить свободный земельный участок размером 8 га, разбить его на 32 индивидуальных участка, построить на них дома-дачи и 35 продать, получив прибыль. Общая выручка от продажи всех индивидуальных участков составляет 800 000 рублей (25000 рублей*32 участка). Издержки освоения составили 400 000 рублей, на управление и охрану – 20 000 рублей. Издержки по продаже – 30 000, текущие расходы (страхование, налоги и пр.) – 20000, предпринимательская прибыль – 60000, общие издержки – 530 000 рублей. Разработан график продаж, в котором предусмотрена продажа одного индивидуального участка в месяц, ставка дисконтирования 12%.</p> <p>Задание 3. Какова стоимость здания площадью 1200 м², сдаваемого в аренду по ставке 45 долл. м²/год, если из сравниваемых объектов был извлечен коэффициент капитализации в 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?</p> <p>Задание 4. 1. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение: а) Текущих доходов от объекта; б) Дохода от перепродажи объекта; в) Дохода от увеличения капитала при выполнении</p>
--	--

	<p>обязательств по ипотечному кредиту; г) Дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени; д) а и б; е) а, б, в; ж) Всего выше перечисленного.</p> <p>2. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем более высокую цену будет стремиться получить продавец: а) Верно; б) Неверно.</p> <p>3. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из: а) Текущей стоимости денежных потоков; б) Текущей стоимостью перепродажи (реверсии); в) Текущего остатка ипотеки; г) а и б; д) а, б, в; е) Ничего из перечисленного.</p> <p>4. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор? а) Благоприятные; б) Неблагоприятные; в) Типичные.</p> <p>5. Ипотечная постоянная определяется: а) Делением размера кредита на общую сумму инвестиции; б) Делением ежегодных выплат по кредиту на размер кредита; в) Умножением ставки дохода на заемные средства на сумму заемных средств.</p>
<p><u>ПКН-2</u> Способность на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели, анализировать и содержательно объяснять природу экономических процессов на микро и макроуровне</p>	<p>1.Применяет нормативно-правовую базу, регламентирующую порядок расчета финансово-экономических показателей</p> <p>Задание 1. Раскрыть понятия недвижимость и вещные права</p> <p>Задание 2. Раскрыть понятия сделка, категория земель и назначение земельного участка</p> <p>Задание 3. Договор купли-продажи недвижимости: основные положения, необходимые условия.</p> <p>Задание 4. Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду 1 000 м.кв., в т. ч. площадь, занятая арендодателем 200 м.кв. Годовая ставка арендной платы 400 д.е. за 1 м.кв. Коэф.</p>

	<p>потерь 10%. Прочие чистые доходы 10 000 д.е. в год.</p> <p>2.Производит расчет финансово-экономических показателей на макро-, мезо- и микроуровнях</p> <p>Задание 1. Определить совокупную величину спроса на сегменте рынка недвижимости</p> <p>Задание 2. Определить совокупную величину предложения на сегменте рынка недвижимости</p> <p>Задание 3. Необходимость и условия регистрации сделок с недвижимым имуществом</p> <p>Задание 4. Оценить торговую недвижимость с износом 27%.</p> <table border="1" data-bbox="639 741 1503 967"> <thead> <tr> <th>Объект</th> <th>Износ</th> <th>Цена тыс. д.е</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Промышленный</td> <td>27%</td> <td>70000</td> </tr> <tr> <td>Административно-бытовое здание</td> <td>30%</td> <td>68000</td> </tr> <tr> <td>Торговое</td> <td>25%</td> <td>75000</td> </tr> <tr> <td>Торговое</td> <td>30%</td> <td>66000</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.Анализирует и раскрывает природу экономических процессов на основе полученных финансово-экономических показателей на макро-, мезо- и микроуровнях</p> <p>Задание 1 Составить прогноз изменения спроса на рынке недвижимости в сегментах «городская жилая недвижимость» и «торговая недвижимость»</p> <p>Задание 2 Раскрыть факторы смещения спроса на площади одного назначения, но принадлежащие к разным классам</p> <p>Задание 3. Сегментация рынка недвижимости</p> <p>Задание 4. На основе данных кадастрового паспорта выделены ценообразующие характеристики объекта недвижимости</p>	Объект	Износ	Цена тыс. д.е	Промышленный	27%	70000	Административно-бытовое здание	30%	68000	Торговое	25%	75000	Торговое	30%	66000
Объект	Износ	Цена тыс. д.е														
Промышленный	27%	70000														
Административно-бытовое здание	30%	68000														
Торговое	25%	75000														
Торговое	30%	66000														
<p><u>ПКН-4</u> Способность оценивать показатели деятельности экономических субъектов</p>	<p>1.Проводит анализ внешней и внутренней среды ведения бизнеса, выявляет основные факторы экономического роста, оценивает эффективность формирования и использования производственного потенциала экономических субъектов.</p> <p>Задание 1. Выявить физический, функциональный и внешний износ объекта недвижимости.</p> <p>Задание 2. Определить НЭИ объекта недвижимости</p>															

Задание 3. Необходимо определить стоимость 20-квартирного жилого дома. Имеется рыночная информация о трех недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, млн руб	Число квартир	Потенциальная вал. выручка, млн руб
Дом 1	6	25	1
Дом 2	7,5	30	1,28
Дом 3	4,5	18	0,74

Задание 4. Определить стоимость магазина, ожидаемая годовая прибыль от которого 65 000 долл. На рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные (в долларах).

Сопоставимый объект	Прибыль П	Продажная цена С	Коэффициент капитализации П/С
Магазин 1	72000	600000	0,12
Магазин 2	85500	750000	0,11
Магазин 3	47250	450000	0,105

2. Рассчитывает и интерпретирует показатели деятельности экономических субъектов.

Задание 1. Рассчитать денежный поток объекта недвижимости

Задание 2. Рассчитать ставку дисконтирования для денежного потока объекта недвижимости

Задание 3. Определение стоимости объекта недвижимости методами доходного подхода

Задание 4. Необходимо оценить 2-этажный офис. Его потенциальная рентная валовая выручка составляет 400 000 рублей. Имеется рыночная информация о продаже 3-х объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Сопоставимый объект	Продажная цена, рублей	Потенциальная валовая рента, руб	Валовый рентный мультипликатор
Офис 1	1600000	400000	6,00
Офис 2	1750000	328000	5,86
Офис 3	1450000	274000	6,08

ПКП-1
Способность анализировать финансовую информацию организаций,

1. Применяет стандарты раскрытия корпоративной финансовой информации и методический инструментарий, используемый в процессе анализа

<p>рассчитывать финансовые показатели используя современные методы и технологии оценки стоимости и эффективности бизнеса</p>	<p>корпоративной финансовой информации</p> <p>Задание 1. Рынок недвижимости и его анализ</p> <p>Задание 2. Перечислить состав и места получения документов, раскрывающих расположение, состав и состояния объектов недвижимости</p> <p>Задание 3. На основе стандартной документации составить описание объекта недвижимости для целей стоимостной оценки</p> <p>Задание 4. Фирма предполагает приобрести станок-автомат. Его цена составит 60 тыс. руб. Нормативный срок службы станка-автомата 4 года. Используется равномерный метод начисления амортизации. В конце 3 года он будет продан за 15 тыс. руб. Кроме этого, потребуется увеличение оборотного капитала (на запасные части) на 2 тыс. руб. в 1-м году. Приобретение станка позволит получить фирме дополнительно 35 тыс. валовой (маржинальной) прибыли ежегодно. Ставка налога на прибыль составляет 20%.</p> <p>а) Определите чистый денежный поток. б) Рассчитайте чистую приведенную стоимость при ставке дисконтирования в 10%, срок окупаемости, внутреннюю норму доходности и индекс доходности.</p> <p>2. Грамотно использует современные методы и технологии сбора, обработки и анализа финансовой информации для оценки стоимости, и эффективности бизнеса</p> <p>Задание 1. Обосновать требования к подбору аналогов объекта недвижимости</p> <p>Задание 2. Провести сбор и первичную обработку информации по определенному сегменту рынка недвижимости</p> <p>Задание 3. На основе собранной информации определить текущее состояние, составить прогноз изменения цен на определенном сегменте рынка недвижимости</p> <p>Задание 4. Методами разных подходов определить стоимость объекта недвижимости; согласовать итоговую величину стоимости</p> <p>3. Использует результаты анализа финансовой</p>
--	--

	<p>информации организации при разработке финансовых и инвестиционных решений</p> <p>Задание 1. На основе данных рынка недвижимости и характеристик объекта недвижимости, определить его НЭИ</p> <p>Задание 2. Обосновать выбор одной из альтернатив: купить/арендовать, продолжить текущее использование/вложиться в развитие объекта недвижимости</p> <p>Задание 3. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор?</p> <p>Задание 4. Компания выпустила 12,0 миллионов обыкновенных акций. Текущая цена акции – 40 руб. Предполагается в текущем году выплатить дивиденд в размере 2 руб., а в последующем он будет расти с темпом 8%. Компания также осуществила 2 эмиссии 10-летних облигаций. Номинальная стоимость первого выпуска 1000 руб., купон 7% и их выпущено на 100 млн. руб. Облигации сегодня продаются по цене, составляющей 95% от номинальной стоимости. Номинальная стоимость второго выпуска 750 руб., купон 5,5%, их выпущено на 75 млн. руб., облигации продаются сегодня по цене, составляющей 87% от номинальной стоимости. Налоговая ставка 20%. Какова средневзвешенная стоимость капитала (WACC) компании по рыночной стоимости?</p>
--	--

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Нормативно-правовые акты

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ
3. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299).

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

8. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721).

9. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722).

Основная литература

10. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов, обуч. по напр. подгот. «Менеджмент», «Экономика» / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой ; Финуниверситет. – 5-е изд., перераб. – Москва : Кнорус, 2020. – 350 с. – (Бакалавриат). – ЭБС Book.ru. – URL: <https://www.book.ru/book/934003> (дата обращения: 14.11.2019). – Текст : электронный.

Дополнительная литература

11. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов, обуч. по напр. «Экономика» и экономич. спец. / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – 2-е изд., перераб. – Москва : Кнорус, 2017. – 306 с. – (Бакалавриат). – ЭБС Book.ru. – URL: <https://www.book.ru/book/927838> (дата обращения: 14.11.2019). – Текст : электронный.

12. Федотова М.А. Девелопмент в недвижимости : монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина ; Финакадемия. – Москва : Кнорус, 2019. – 264 с. – ЭБС Book.ru. – URL: <https://www.book.ru/book/931092> (дата обращения: 14.11.2019). – Текст : электронный.

14. Федотова М.А. Девелопмент в недвижимости : монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина ; Финакадемия. – Москва : Кнорус, 2019. – 264 с. – ЭБС Book.ru. – URL: <https://www.book.ru/book/931092> (дата обращения: 14.11.2019). – Текст : электронный.

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) –<http://el.fa.ru/>
2. Электронно-библиотечная система BOOK.RU –<http://www.book.ru3>.
3. Электронно-библиотечная система –Znanium <http://www.znanium.com>
4. Интернет сайт Министерства финансов Российской Федерации www.minfin.ru.
5. Интернет сайт Министерства экономического развития Российской Федерации www.economy.gov.ru.
6. Интернет сайт Правительства Москвы www.mos.ru.
8. Интернет сайт Рейтингового агентства «Эксперт» www.raexpert.ru.
9. Федеральная служба по финансовым рынкам : www.fcsm.ru
10. Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Основными видами самостоятельной учебной деятельности обучающихся по освоению дисциплины являются:

- 1) Предварительная подготовка к аудиторным занятиям (лекциям, семинарам, практическим занятиям). Такая подготовка предполагает изучение учебной программы дисциплины, установление связи с ранее полученными знаниями, выделение наиболее значимых и актуальных проблем, на изучение которых следует обратить особое внимание, подготовку сообщений и докладов по темам семинаров учебной дисциплины;
- 2) Самостоятельная работа при прослушивании лекций, осмысление учебной информации, сообщаемой преподавателем, ее обобщение и краткая запись, а также своевременная доработка конспектов лекций;
- 3) Подбор, изучение, анализ рекомендованных информационных источников по темам учебной дисциплины;
- 4) Выяснение наиболее сложных вопросов и их уточнение во время консультаций;
- 5) Написание эссе, при этом необходимо использовать при подготовке работы нормативные документы Финансового университета;
- 6) Подготовка к экзамену.
- 7) Выполнение собственных научных исследований, участие в научных исследованиях, проводимых в масштабе кафедры, филиала или университета;
- 8) Систематическое изучение периодической печати, научных монографий, поиск и анализ дополнительной информации по учебной дисциплине.

Методические рекомендации по написанию эссе

Эссе по дисциплине «Рынок недвижимости и тенденции его развития» выполняется на белой бумаге формат страницы - А4, книжная ориентация, поля 2,5 см со всех сторон, Times New Roman, цвет - чёрный, размер шрифта -14; 1,5 интервал, ссылки в квадратных скобках, выравнивание – по ширине.

Объем эссе 7-10 страниц машинописного текста. Структура эссе: вводная часть, основная (80-90%), выводы и рекомендации.

В вводной части необходимо описать актуальность исследуемой темы, задачи и возможное решение. В основной части эссе описываются используемые методики исследования, анализируются и обобщаются результаты исследования. В основной части эссе критически рассматриваются ранее выполненные научные исследования с обязательными ссылками на литературные источники, подробно излагается ход научных исследований, описываются промежуточные результаты. В основной части статьи также описываются суть предложений по решению проблем, по возможности, отражается новизна предложенных путей решения и возможные результаты. Выводы и рекомендации должны являться ответом поставленные в вводной части задачи. Выводы должны быть сформулированы чётко и ясно и быть понятными без чтения основного текста, отражать содержание эссе. В заключении доклада описывается с какой целью выполнялась данная работа.

Желательно в заключении осветить социальный или экономический эффект, который может быть получен при использовании предложений на практике.

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

При осуществлении образовательного процесса обучающимися и профессорско-преподавательским составом используются: программное обеспечение, информационно-справочные системы, электронные библиотечные системы.

11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:

1. Windows Microsoft office
2. Антивирусная защита ESET NOD32

11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы:

- «Консультант Плюс», «Гарант».
- Информационно-правовая система «Консультант Плюс»
- Аналитическая система Bloomberg Professional.
- SPSS Statistics (Statistical Package for the Social Sciences—статистический пакет для социальных наук).
- базы данных Росстата: ЦБСД, ЕМИСС, ССРД МВФ
- Электронная энциклопедия: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Wiki>
- Система комплексного раскрытия информации «СКРИН» <http://www.skrin.ru/>

11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации

Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации не предусмотрены.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Для осуществления образовательного процесса в рамках дисциплины необходимо наличие специальных помещений.

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения лекций, семинарских и практических занятий, выполнения курсовых групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Проведение лекций и семинаров в рамках дисциплины осуществляется в помещениях:

- оснащенных демонстрационным оборудованием;
- оснащенных компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет»;
- обеспечивающих доступ в электронную информационно-образовательную среду университета.

Специальные помещения должны быть укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.