

Негосударственное частное образовательное учреждение
высшего образования
"Алтайский экономико-юридический институт"
Кафедра экономических дисциплин



Рабочая программа по дисциплине

Экономика недвижимости

для направления 38.03.01 Экономика
квалификация (степень) "бакалавр"
Профиль подготовки
"Финансы и кредит"

Барнаул 2016

Оглавление

1. Цели и задачи дисциплины	3
2. Место дисциплины в структуре ООП, требования к знаниям, умениям и навыкам студента	4
3. Учебно-тематический план дисциплины (с указанием общей трудоемкости и количеством часов, отводимых на различные разделы и виды учебной деятельности).....	5
4. Содержание дисциплины.	6
5. Планы практических занятий.	12
6. Самостоятельная работа студентов	51
7. Образовательные технологии, используемые в преподавании дисциплины	52
8. Критерии оценки результатов обучения	59
9. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов освоения программы дисциплины.....	60
10. Комплект оценочных средств по дисциплине	62
11. Материально-техническое обеспечение дисциплины	70
12. Информационное обеспечение дисциплины	71
13. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	72

1. Цели и задачи дисциплины

Изучение дисциплины «Экономика недвижимости» предусмотрено учебным планом по направлению 38.03.01 Экономика и является дисциплиной по выбору. Целью курса «Экономика недвижимости» является формирование у студентов экономического сознания, позволяющего понимать механизм причинно-следственных связей, существующих в экономике недвижимости.

Цель изучения курса «Экономика недвижимости» состоит в формировании экономического мышления и системы знаний в области экономических проблем недвижимости, включая последовательное изучение рынка недвижимости, системы управления недвижимостью, оценки недвижимости, особенности оценки различных видов объектов недвижимости, финансовых аспектов экономики недвижимости, методов определения эффективности недвижимости, налогообложения недвижимости и сделок по ней.

Задачи изучения дисциплины «Экономика недвижимости»:

- изучение понятия недвижимости и классификации объектов;
- изучение правовых основ функционирования рынка недвижимости;
- рассмотрение вопросов, связанных с оценкой объектов недвижимости в современных условиях, в том числе с методами оценки различных объектов недвижимости;
- рассмотрение порядка регистрации объектов недвижимости;
- изучение ипотеки недвижимости;
- рассмотрение вопросов, связанных с налогообложением недвижимости;
- рассмотрение особенностей формирования рынка недвижимости в России.

После изучения дисциплины «Экономика недвижимости» бакалавр способен решать следующие профессиональные задачи:

- организовать совместную деятельность и мотивировать её эффективность;
- находить и аналитически использовать информацию в процессе управления;
- оценивать и анализировать конкурентные преимущества организации;
- рационально распределять и использовать ресурсы;
- принимать меры по защите интересов компании при росте конкуренции;
- обосновывать и принимать в пределах должностных обязанностей инновационные решения, а также совершать действия с учётом специфики современной экономической ситуации;
- умеет применять количественные и качественные методы анализа при принятии управленческого решения и строить экономические, финансовые и организационно-управленческие модели;
- способен оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности.

- правильно оформить договор на любой вид операций с недвижимым имуществом, составить акты приема-передачи, купли-продажи, оценки объекта;
- классифицировать и оценивать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки;
- составлять основные схемы кредитования недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре ООП, требования к знаниям, умениям и навыкам студента

Согласно ФГОС ВО дисциплина «Экономика недвижимости» относится к вариативной части Блока 1 программы бакалавриата дисциплин по выбору.

Связь дисциплины «Экономика недвижимости» с другими дисциплинами:

- предшествующие: микроэкономика;
- связанные: менеджмент;
- последующие: стратегическое управление, управленческий консалтинг.

Целью учебной дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование у бакалавров следующих компетенций:

Код компетенции	Компетенция
ПК-2	способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- сущностные характеристики недвижимости как объекта сделок, особенности заключения сделок с недвижимостью;
- методы оценки недвижимости и определение цены;
- основные виды сделок и их оформление на рынке недвижимости;
- доходность (затраты) от операций с недвижимостью и их оптимизация.
- теоретические основы и закономерности функционирования рыночной экономики;
- законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие финансово-экономическую деятельность предприятия; основы трудового законодательства;
- сущностные характеристики недвижимости как объекта сделок, особенности заключения сделок с недвижимостью;
- порядок регистрации объектов недвижимости.

уметь:

- анализировать эффективность использования объектов недвижимости;
- выявлять способы снижения потенциальных рисков, связанных с эксплуатацией и управлением объектов недвижимости;

- формулировать задачи и использовать результаты оценки недвижимости для принятия решений по управлению объектов недвижимости;
- использовать понятийный аппарат в сфере управления недвижимостью; организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности взаимоотношений хозяйствующих на нем субъектов;
- уметь проводить необходимые расчеты по оптимизации принимаемых решений.
- уметь классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки.

владеть навыками:

- правильного оформления договора на любой вид операций с недвижимым имуществом и составления акта приемки-передачи объекта;
- осуществления государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости;
- определения стоимости недвижимого имущества;
- применение результатов оценки недвижимости в процессе управления объектом и принятия управленческих решений.

3. Учебно-тематический план дисциплины (с указанием общей трудоемкости и количеством часов, отводимых на различные разделы и виды учебной деятельности)

Общая трудоемкость дисциплины «Экономика недвижимости» составляет 3 зачетные единицы (108 часов).

№ п/п	Раздел (тема) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности, и трудоемкость (в часах)					Контактная работа с преподавателем
		Лекции	Практические занятия (семинары)	СРС	Контроль	Всего часов	
1	Тема 1 Недвижимость как объект рыночных отношений. Назначение, субъекты в сфере недвижимости. Управление недвижимостью.	1	1	6		9	2
2	Тема 2 Государственное регулирование экономики недвижимости, особенности на различных стадиях жизненного цикла	1	1	6		9	2

3	Тема 3 Правовые основы экономики недвижимости	1	1	6		9	2
4	Тема 4 Финансовые аспекты экономики недвижимости	1	1	6		9	2
5	Тема 5 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования	1	1	6		9	2
6	Тема 6 Введение в курс оценки недвижимости. Необходимость и цели оценки недвижимости	1	1	6		9	2
7	Тема 7 Принципы оценки недвижимости	1	1	6		9	2
8	Тема 8 Временная оценка денежных потоков	1	1	6		9	2
9	Тема 9 Информация необходимая для оценки	2	2	6		9	4
10	Тема 10 Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества	2	2	6		9	4
11	Тема 11 Оформление отчета по оценке недвижимости	2	2	4		9	4
12	Тема 12 Налогообложение объектов недвижимости	2	2	4		9	4
13	Тема 13 Страхование объектов недвижимости	2	2	4		12	4
	ИТОГО:	18	18	72		144	36
	Форма промежуточной аттестации – зачет						

4. Содержание дисциплины.

Тема 1 Недвижимость как объект рыночных отношений. Назначение, субъекты в сфере недвижимости. Управление недвижимостью

Объект и предмет экономики недвижимости. Понятие недвижимости, классификация недвижимости ее особенности, классификация земель. Субъекты в сфере недвижимости: физические, юридические лица, государство и муниципалитет. Понятие пользователей и владельцев. Управление недвижимостью: понятие управления недвижимостью, стратегическое и тактическое управление, главные цели управления, задачи управления.

Управление как процесс. Функции управления: планирование, организация, мотивация, контроль и координация. Специфика в сфере недвижимости. Маркетинговые исследования как подготовительный этап к планированию: анализ ценовой ситуации, анализ состояния рынка, анализ доступности и ликвидности.

Тема 2 Государственное регулирование экономики недвижимости, особенности на различных стадиях жизненного цикла

Способы и средства регулирования. Стратегические цели государства в сфере недвижимости ее функции, формы государственного регулирования (прямое и косвенное). Органы государства, издающие законодательные акты, а также устанавливающие конкретные процедуры в сфере экономики недвижимости. Основной перечень законодательных актов регулирующих отношения в сфере недвижимости. Государственное регулирование земельных отношений. Необходимость и цели государственного регулирования, формы и методы государственного регулирования. Общее и отраслевое регулирование. Основные функции государственного регулирования, пользования и владения земельного фонда. Управление землепользованием основные документы, регулирующие землепользование - Земельный кадастр и Земельный кодекс Российской Федерации. Управление градостроительством. Понятие градостроительства ее задачи и цели. Нормативные документы и органы, регулирующие градостроительную деятельность. Регулирование различных этапов освоения земельного участка. Регулирование и управление проектной и строительной деятельностью, особенности регулирования, условия и направления осуществления деятельности. Контроль за использованием земель, цель контроля и виды. Снос строений: цель, ограничения.

Недвижимость и ее жизненный цикл. Процессы воспроизводства товара, особенности совокупного спроса объектов недвижимости, особенности потребления недвижимого имущества. Жизненный цикл строения его стадии. Экономика жизненного цикла строения: доходы, выгоды и ценности; затраты связанные с периодом существования объектов недвижимости. Факторы влияющие на принятие экономического решения об инвестициях в недвижимость. Риски в сфере недвижимости. Факторы риска, влияющие на принятие и оценку экономического решения. Изменения влияющие на жизненный цикл недвижимости.

Тема 3 Правовые основы экономики недвижимости

Понятие обязательства, имущества. Отрасль права, которая регулирует отношения по поводу имущества – вещное право. Перечень вещных прав. Понятие право собственности. Право собственности и другие вещные права на землю. Переход права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке к другому лицу. Прекращение права пользования земельным участком. Понятие сервитута его установление и охрана.

Изъятие земельного участка, условия и причины изъятия. Виды операций (сделок) с недвижимостью. Действительность сделок ее условия. Условия ничтожности сделки. Государственная регистрация прав на недвижимость как единственное доказательство существования зарегистрированного права.

Тема 4 Финансовые аспекты экономики недвижимости

Рынок недвижимости и его особенности. Сегментация рынка недвижимости. Понятие конкурентоспособности недвижимости. Инвестиции в недвижимость и их особенности. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости.

Причины недоступности кредитов под залог недвижимости. Участники и источники финансирования недвижимости. Формы финансово-кредитного механизма. Ипотека, понятие ипотеки ее история. Классификация ипотечных кредитов. Механизм финансирования объектов недвижимости.

Типы ипотечных кредитов. Оценка эффективности привлечения заемного капитала. Выдача и погашение ипотечного кредита. Обеспечение гарантий возврата ипотечного кредита.

Тема 5 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования

Первый этап оценки инвестиций – анализ информации по количественным и качественным параметрам. Техничко-экономические показатели, характеризующие инвестиционный проект. Основные показатели оценки эффективности инвестиционного. Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта на стадии рабочего проекта.

Тема 6 Введение в курс оценки недвижимости. Необходимость и цели оценки недвижимости

Понятие субъекта оценки, особенность процесса оценки, выбор подходов и методов используемые оценщиком, институт оценки и его история. Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ). Его задачи и функции. История стандартов оценки их функциональное назначение. Правовые нормы оценки.

Требованиям, предъявляемым к оценщику: профессионализм, опыт работы, личные качества, обязательность пунктуальность. Сущность международных стандартов оценки и стандартов Российской Федерации.

Необходимость и цели оценки бизнеса. Сущность целей в оценке недвижимости, виды целей в оценке. Основные понятия используемые в оценке недвижимости: стоимость, рыночная стоимость, нормативно рассчитываемая стоимость инвестиционную стоимость, страховая стоимость налогооблагаемая стоимость, утилизационная (скраповая) стоимость, стоимость воспроизводства, стоимость замещения, балансовая стоимость, восстановительная стоимость ликвидационная стоимость, эффективная стоимость, цена, себестоимость,

Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости: спрос, доход (прибыль), время, риск, ликвидность, ограничения, соотношение спроса и предложения.

Тема 7 Принципы оценки недвижимости

Три группы взаимосвязанных принципов оценки. Первая группа принципов, основанная на представлениях собственника (принцип полезности, принцип замещения, принцип ожидания или предвидения). Вторая группа принципов; связанные с эксплуатацией собственности (принцип вклада, принцип остаточной продуктивности, принципом предельной производительности, принцип сбалансированности (пропорциональности)). Третья группа принципов, обусловленные действием рыночной среды (принцип соответствия, принципы регрессии и прогрессии, принципа конкуренции, принцип зависимости, принципа изменении стоимости, принцип экономического разделения, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования).

Сущность процесса оценки его этапы: определение задачи, составление плана оценки, сбор и проверка информации, выбор уместных подходов к оценке, согласование результатов и подготовка итогового заключения, отчет о результатах оценки стоимости, представление и защита отчета.

Тема 8 Временная оценка денежных потоков

Теория изменения стоимости денег и ее значение. Временная оценка денежных потоков на основе использования шести функций сложного процента: сложный процент (будущая стоимость денежной единицы), дисконтирование, текущая стоимость аннуитета (текущая стоимость единичного аннуитета), периодический взнос на погашение кредита (взнос на амортизацию денежной единицы), будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период), периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения). Допущения, на которых базируются функции сложного процента. Понятие капитализации, амортизации, номинальной ставки процента, простого процента, сложного процента.

Тема 9 Информация необходимая для оценки

Система информации: внешняя информация, характеризующая условия функционирования, внутренняя информация, дающая представление о деятельности оцениваемого объекта. Внешняя информация содержит данные о факторах макроэкономического риска состояние и перспективы развития отрасли, в которой функционирует оцениваемый объект, нормативно-правовую базу, спрос. Целью сбора данной информации. Основные источники внешней информации. Внутренняя информация характеризует функционирование, оцениваемого объекта недвижимости. Данный информационный блок включает: ретроспективные и перспективные данные, характеристику пользователей, производственные мощности, обслуживающий персонал.

Тема 10 Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества

Основные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости. Для оценки недвижимого имущества (земли и зданий, сооружений) возможно использование трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Использование трех подходов: доходного, сравнительного и затратного. Метод капитализации доходов. Метод дисконтирования денежных потоков.

Этапы метода капитализации доходов: оценивается потенциальный валовой доход, определение величины действительного валового дохода, расчёт предполагаемых издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости (понятие операционные расходы: условно-постоянные расходы; условно-переменные, или эксплуатационные, расходы; расходы на замещение, или резервы), определяется прогнозируемый чистый операционный доход, рассчитывается коэффициент капитализации. Существует несколько методов определения последнего: метод кумулятивного построения; метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат; метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы; метод прямой капитализации. Способы возмещения инвестированного капитала: прямолинейный возврат капитала (метод Ринга); возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда); возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда). Последний этап – определение стоимости недвижимого имущества доходным подходом. Этапы метода дисконтированных денежных потоков.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов: выбор объектов недвижимости – аналогов (сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам единицам сравнения и элементам сравнения), оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости. Виды единиц сравнения: процентные, денежные (относительные, абсолютные.). Методы расчета поправок: метод, связанный с анализом парных продаж; метод прямого анализа характеристик; экспертный метод расчета. Расчет поправок на износ. Метод валового рентного мультипликатора (мультипликатора валового дохода) и его этапы. Экспертные методы расчета.

Применение затратного подхода и его этапы: определение стоимости земельного участка, на которой находятся здания, сооружения и оценка восстановительной стоимости или стоимость замещения здания и сооружения на действительную дату оценки. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков: метод техники остатка для земли, метод

средневзвешенного коэффициента капитализации, метод сравнения продаж, метод разбиения, метод капитализации, метод валового рентного мультипликатора, метод использования многофакторной математической модели. Виды износа зданий и сооружений: физическое, функциональное, и экономическое устаревания. Определение остаточной стоимости зданий и сооружений как разной между стоимостью воспроизводства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и совокупным износом. Расчет полной стоимости объекта недвижимости посредством прибавления к остаточной стоимости зданий и сооружений стоимости земельного участка.

Методы оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения: метод сравнительной единицы; поэлементного расчета (разбивки на компоненты или экспертный); индексный способ оценки и сметный метод.

Методы определения износа зданий и сооружений: стоимостной метод, метод срока жизни; метод разбиения. Виды износа включаемые в методы: устранимый физический износ; неустранимый физический износ; устранимый функциональный износ; неустранимый функциональный износ; внешний износ его методы: методом связанных пар продаж, метод капитализации рентных потерь с использованием валового рентного мультипликатора. Понятия используемые при определении износа: срок экономической жизни, срок физической жизни объекта, эффективный возраст, срок оставшейся экономической жизни здания, нормативный срок службы.

Тема 11 Оформление отчета по оценке недвижимости

Оформление задания на оценку объекта недвижимости. Составление и оформление основной части: основные понятия, принципы, подходы и методы, применяемые в оценке недвижимости. Заключение и оформление итоговой оценочной стоимости объекта.

Тема 12 Налогообложение объектов недвижимости

Основные принципы и понятия налоговой системы: налог, сбор, субъект налогообложение, объект налогообложения, налоговая база, налоговый период, налоговая ставка, порядок исчисления налога, порядок уплаты, срок уплаты. Налог на добавленную стоимость, налог на недвижимость юридических и физических лиц, земельный налог. Государственная пошлина при совершении сделок с объектами недвижимости. Налог с имущества переходящего в порядке наследования или дарения.

Тема 13 Страхование объектов недвижимости

Страхование его понятие и принципы. Особенности страхования недвижимости. Виды имущества подлежащего страхованию, покрываемые убытки, страховые взносы. Страхование титула. Покрываемые риски.

5. Планы практических занятий.

Цель проведения семинарских (практических) занятий заключается в закреплении полученных теоретических знаний на лекциях и в процессе самостоятельного изучения студентами специальной литературы и других доступных источников информации. Основной формой проведения семинарских (практических) занятий является обсуждение наиболее проблемных и сложных вопросов по отдельным темам в различной форме, а также разбор учебных кейсов и практических ситуаций, демонстрация управленческих навыков в ролевых и деловых играх. В рамках каждого раздела проводятся контрольные работы или опросы по пройденному материалу.

Тема 1. Недвижимость как объект рыночных отношений. Назначение, субъекты в сфере недвижимости. Управление недвижимостью

Вопросы:

1. Объект и предмет экономики недвижимости.
2. Понятие недвижимости, классификация недвижимости ее особенности, классификация земель.
3. Субъекты в сфере недвижимости: физические, юридические лица, государство и муниципалитет.
4. Понятие пользователей и владельцев.
5. Управление недвижимостью.

Практические задания:

Задача 1 Сгруппируйте данные по расходам: Выделите условно-постоянные и условно-переменные расходы.

Таблица 1 – Исходные данные

Банковские платежи	1 000 \$
Накладные расходы	16 000 \$
Прочие расходы	10 000 \$
Транспортные расходы	8 000 \$
Социальное страхование работников	4 800 \$
Транспортный налог	200 \$
Заработная плата работников	9 000 \$
Коммунальные услуги	8 000 \$
Заработная плата управляющему	10 000 \$
Амортизационные начисления	30 000 \$
Страхование имущества от пожара	25 000 \$
Замена сантехнического оборудования	6 000 \$
Закупка новой мебели в офис	1 500 \$

Задача 2 Сгруппируйте данные по расходам: Выделите условно-постоянные и условно-переменные расходы.

Таблица 2 – Исходные данные

Банковские платежи	2 000 \$
Накладные расходы	10 000 \$
Прочие расходы	9 000 \$
Транспортные расходы	7 000 \$
Социальное страхование работников	4 700 \$
Транспортный налог	210 \$
Зарботная плата работников	12 000 \$
Коммунальные услуги	8 000 \$
Зарботная плата управляющему	8 000 \$
Амортизационные начисления	30 000 \$
Страхование имущества от пожара	25 000 \$
Замена сантехнического оборудования	5 000 \$
Закупка новой мебели в офис	1 000 \$

Задача 3 Рассчитанная экспертом-оценщиком базовая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет **240 580** долл. Определите рыночную стоимость с учетом следующих поправок:

- местоположение лучшее (7 338 долл.);
- экологическая обстановка худшая (3 566 долл.);
- большая удаленность от транспортных магистралей (6 440 долл.);
- ровный (лучший) участок (2%);
- большая удаленность от транспортных магистралей (6 440 долл.);
- ровный (лучший) участок (2%);
- большая удаленность от бытового центра обслуживания (6%).

Задания для самоконтроля:

1. Российский и зарубежный опыт управления недвижимостью и перспективы развития системы управления недвижимостью.
2. Правовые аспекты экономики недвижимостью.
3. Особенности недвижимости как товара.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.

3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 2 Государственное регулирование экономики недвижимости, особенности на различных стадиях жизненного цикла

Вопросы:

1. Способы и средства регулирования.
2. Стратегические цели государства в сфере недвижимости ее функции, формы государственного регулирования (прямое и косвенное).
3. Основной перечень законодательных актов регулирующих отношения в сфере недвижимости.
4. Государственное регулирование земельных отношений.
5. Общее и отраслевое регулирование.
6. Управление землепользованием основные документы, регулирующие землепользование - Земельный кадастр и Земельный кодекс Российской Федерации.
7. Управление градостроительством.

8. Недвижимость и ее жизненный цикл.
9. Риски в сфере недвижимости.

Практические задания:

Задача 1 Имеется информация по объекту-аналогу: коэффициент ипотечной задолженности – 0,6; доход на собственный капитал – 15000 д.ед./год; стоимость собственных средств 60000 д. ед. Ставка капитализации на заемные средства составляет 15%. Определить общую ставку капитализации.

Задача 2 Чистый доход, приходящий на офисное здание с составившимся сроком экономической жизни 15 лет равен 15000 д.ед. за 1-й год. Норма отдачи для объекта оценивается в 15%. Какова стоимость здания?

Задача 3 Определить затратным подходом общую стоимость жилого объекта недвижимости с гаражом площадью 200 кв.м., если:

- стоимость воспроизводства 1 кв.м. дома включая прямые и косвенные затраты – 4500 руб.
- стоимость воспроизводства гаража площадью 25 кв.м. – 2700 руб./кв.м.;
- общий устранимый физический износ равен 30%
- общее устранимое функциональное устаревание – 15%
- стоимости земельного участка исходя из сопоставленных продаж – 5000 руб.

Вопросы для самоконтроля:

1. Система управления недвижимостью.
2. Структура управления недвижимостью.
3. Функции системы управления недвижимостью (маркетинговый подход).
4. Критерии эффективности управления недвижимостью.
5. Принципы управления недвижимостью.
6. Механизм управления недвижимостью.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.

4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 3 Правовые основы экономики недвижимости

Вопросы:

1. Понятие обязательства, имущества.
2. Понятие право собственности.
3. Право собственности и другие вещные права на землю.
4. Понятие сервитута его установление и охрана.
5. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
6. Действительность сделок ее условия.
7. Государственная регистрация прав на недвижимость как единственное доказательство существования зарегистрированного права.

Практические задания:

Задача 1 Сумма кредита составляет 800 тыс. рублей. Размер поквартальных выплат составляет 60 тыс. рублей в течение года. Доля

собственного капитала составляет 60%. Чистая прибыль от эксплуатации объекта составляет 300 тыс. рублей.

Определить общую ставку капитализации дохода.

Задача 2 Для реализации инновационного проекта предлагается использовать собственный капитал в размере 600 тыс. рублей и заемный в размере 400 тыс. рублей. Обеспечение кредита осуществляется равными частями 3 раза в год по 25 тыс. рублей. Прибыль от реализации продукции после осуществления проекта составила 250 тыс. рублей. Фонд оплаты труда работников составляет 30 тыс. рублей, имущество – 855 тыс. рублей. Действительная выручка 650 тыс. рублей.

Определить общую ставку капитализации дохода.

Задача 3 Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 45%. Ипотечная постоянная 15%. Ставка капитализации собственного капитала равна 12%. Действительная прибыль на текущий момент составила 120 тыс. рублей. Стоимость имущества 965 тыс. рублей.

Определить стоимость реализации проекта.

Вопросы для самоконтроля:

1. Объекты недвижимости, их характеристика и категории.
2. Недвижимость как экономическая и финансовая категория.
3. Гражданский кодекс РФ как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости.
4. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков.
5. Классификация объектов недвижимости: необходимость, признаки классификации, классификационные характеристики

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.

2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред. А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/ Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 4 Финансовые аспекты экономики недвижимости

Вопросы:

1. Рынок недвижимости и его особенности.
2. Сегментация рынка недвижимости.
3. Инвестиции в недвижимость и их особенности.
4. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости.
5. Формы финансово-кредитного механизма.
6. Ипотека, понятие ипотеки ее история.
7. Классификация ипотечных кредитов.
8. Оценка эффективности привлечения заемного капитала.

Практические задания:

Задача 1 Что сможет приобрести покупатель, располагая суммой в 1600 тыс. рублей из предложенных под офис альтернативных вариантов?

Вариант А: особняк с участком, чистая прибыль от использования которого составляет 380 тыс. рублей при стоимости имущества 920 тыс. рублей.

Вариант Б. особняк без участка земли, чистая прибыль от использования которого составляет 440 тыс. рублей при стоимости имущества 645 тыс. рублей.

Задача 2 Необходимо определить ставку капитализации, а по ней реальную рыночную стоимость на 30.05.06, для объекта Б, исходя из информации о рыночных продажах объектов аналогов.

Вариант А стоимость объекта на 15.01.2006 составляет 560 200 тыс. рублей, а действительная прибыль 78 000 тыс. рублей при стоимости имущества 184 000 тыс. рублей.

Вариант Б Действительная прибыль составляет 68 000 тыс. рублей при стоимости имущества 125 000 тыс. рублей.

Вариант В Стоимость объекта на 12.01.2000 составляет 610 833 тыс. рублей. Действительная прибыль равна 86 000 тыс. рублей при стоимости имущества 580 000 тыс. рублей

Вариант Г Стоимость объекта на 20.01.2000 г. составляет 500 144 тыс. рублей. Действительная прибыль 80 000 тыс. рублей при стоимости имущества 164 000 тыс. рублей.

Вариант Д Стоимость объекта Д на 25.02.2000 составляет 420 500 тыс. рублей. Чистая прибыль составляет 58 000 тыс. рублей, стоимость имущества 180 000 тыс. рублей.

Задача 3 Сумма кредита составляет 1200 тыс. рублей. Размер поквартальных выплат составляет 90 тыс. рублей в течение года. Доля собственного капитала составляет 60%. Чистая прибыль от эксплуатации объекта составляет 520 тыс. рублей. Определить общую ставку капитализации дохода.

Задача 4 Для реализации инновационного проекта предлагается использовать собственный капитал в размере 800 тыс. рублей и заемный в размере 200 тыс. рублей. Обеспечение кредита осуществляется равными частями 4 раза в год по 20 тыс. рублей. Прибыль от реализации продукции после осуществления проекта составила 310 тыс. рублей. Фонд оплаты труда работников составляет 44 тыс. рублей, имущество – 788 тыс. рублей. Действительная выручка 484 тыс. рублей.

Определить общую ставку капитализации дохода.

Вопросы для самоконтроля:

1. Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации.
2. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход.
3. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.
4. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости.
5. Ответственность сторон.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 5 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования

Вопросы:

1. Техничко-экономические показатели, характеризующие инвестиционный проект.
2. Основные показатели оценки эффективности инвестиционного проекта.

3. Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта на стадии рабочего проекта.

Практические задания:

Тест

1. Назовите воспроизводимые виды недвижимости:
- А) здания
 - Б) земельные участки
 - В) природные месторождения
 - Г) сооружения
 - Д) многолетние насаждения.
2. Цена недвижимости и стоимость недвижимости – понятия однозначные
- А) да,
 - Б) нет.
3. Приведите классификацию объектов недвижимости:
- А) здания и сооружения,
 - Б) _____
 - В) _____
 - Г) _____
 - Д) _____
 - Е) _____
 - Ж) _____
 - З) _____
 - И) _____
4. Для собственника стоимость недвижимости, определяемая как капитализация дохода, называется
- А) инвестиционной,
 - Б) залоговой,
 - В) рыночной,
 - Г) страховой.
5. Заложенный объект недвижимости продаваться
- А) может,
 - Б) не может.
6. Передача в собственность одного объекта в обмен на другой называется
- А) залог,
 - Б) купля-продажа,
 - В) лизинг,
 - Г) мена,
 - Д) наследование,
 - Е) дарение.
7. Обременения недвижимости (сервитут и т.п.) стоимость недвижимости
- А) повышают,

- Б) понижают,
В) не меняют.
8. Завершите фразу: «Основной признак недвижимости _____».
9. Правильно ли выражение «Из всех принципов оценки недвижимости наиважнейшим является принцип лучшего и наиболее эффективного использования»
А) да,
Б) нет.
10. Сравнительный анализ продаж – это подход к оценке
А) затратный,
Б) доходный,
В) сравнительный.
11. Перечислите принципы оценки, связанные с рыночной средой:
А) конкуренции,
Б) _____,
В) _____
Г) _____
12. С обострением конкуренции на рынке недвижимости оценщик величину оцениваемых доходов
А) уменьшает,
Б) увеличивает.
13. Верхним пределом стоимости недвижимости является
А) полная стоимость замещения,
Б) полная стоимость воспроизводства.
14. При расчете полной стоимости воспроизводства прибыль застройщика в сумму затрат
А) включается,
Б) не включается.
15. Полная стоимость воспроизводства здания равна 1,7 млн. р., стоимость земельного участка – 200 тыс. р. Износ здания составляет 15%. Какова будет при этих условиях общая стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом?
16. Назовите основные понятия, характеризующие время жизни оцениваемого объекта:
А) срок физической жизни,
Б) _____
В) _____
Г) _____
Д) _____
17. При сравнительном подходе поправки производятся
А) по сравниваемым объектам,
Б) по оцениваемому объекту.
18. По какой формуле определяется коэффициент капитализации?

- А) $K_{\text{кап}} = \text{ЧОД} / S_0$,
 Б) $K_{\text{кап}} = S_0 / \text{ЧОД}$,
 В) $K_{\text{кап}} = (S_0 - \text{ЧОД}) / \text{ЧОД}$.

19. Потенциальный годовой рентный доход оцениваемого объекта 20 млн. р. Исходя из данных последних продаж сопоставимых объектов, определены значения мультипликатора валовой ренты: 4,24; 4,70; 5,58. Чему равна цена оцениваемого объекта?
20. Доля заемных средств в инвестициях на приобретение недвижимости 60%, ипотечная постоянная 0,15, Ставка капитализации собственного капитала 12%. Чему равна общая ставка капитализации?
21. Ставка капитализации на собственный капитал
- А) равнозначна норме прибыли инвестора,
 Б) больше нормы прибыли инвестора,
 В) меньше нормы прибыли инвестора.
22. Объект недвижимости оценен в 600 тыс. р. На момент оценки ставка Сбербанка 10% годовых, компенсация за риск – 5%, низкую ликвидность – 1%, инвестиционный менеджмент – 2%, ставка возврата капитала – 4%. Чему при этих условиях будет равен чистый операционный доход?

Вопросы для самоконтроля:

1. Система показателей характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью.
2. Понятия, характеристика, методы расчета.
3. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие.
4. Показатели по аренде, их характеристика.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.: Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.

2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 6 Введение в курс оценки недвижимости. Необходимость и цели оценки недвижимости

Вопросы:

1. Понятие субъекта оценки, особенность процесса оценки, выбор подходов и методов используемые оценщиком, институт оценки и его история.
2. Необходимость и цели оценки бизнеса.
3. Сущность целей в оценке недвижимости, виды целей в оценке. Основные понятия используемые в оценке недвижимости.
4. Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости.

Практические задания:

Тест

1. Недвижимость, недвижимые вещи, недвижимое имущество используются как понятия
 - А) однозначные
 - Б) неоднозначные.
2. Имущество – это:
 - А) движимые объекты, принадлежащие кому-либо,
 - Б) материальные ценности, находящиеся в собственности физических и юридических лиц,
 - В) недвижимые объекты собственности,
 - Г) объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них,

Д) движимые и недвижимые материальные ценности, находящиеся в чьей-либо собственности.

3. Назовите признаки, характерные для недвижимости:

А) неподвижность (за исключением судов),

Б) _____

В) _____

Г) _____

Д) _____

Е) _____

4. Потребительская ценность объекта недвижимости для конкретного собственника характеризуется

А) рыночной стоимостью,

Б) стоимостью в пользовании,

В) налогооблагаемой стоимостью,

Г) инвестиционной стоимостью,

Д) страховой стоимостью.

5. Понятия «стоимость замещения» и «восстановительная стоимость» равнозначны

А) да,

Б) нет.

6. Собственнику имущества принадлежат полномочия

А) владения, аренды, залога;

Б) владения, пользования, аренды;

В) владения, пользования, распоряжения;

Г) владения, пользования, залога

7. Для рынка недвижимости характерны

А) слабая сегментация,

Б) высокая ликвидность,

В) возможность товара приносить доход,

Г) высокая эластичность предложения,

Д) стандартизированность товаров,

Е) индивидуальность товаров.

8. Перечислите виды собственности на недвижимость в зависимости от субъекта права собственности

А) государственная федеральная,

Б) _____

В) _____

Г) _____

9. Деятельность субъектов оценки направлена на установление следующего вида стоимости

А) потребительской,

Б) рыночной,

В) восстановительной,

Г) страховой,

- Д) залоговой,
 - Е) ликвидационной,
 - Ж) всех перечисленных.
10. Инвестор покупает участок земли с целью перепродажи
- А) всегда,
 - Б) иногда,
 - В) никогда.
11. В современных условиях состояния рынка недвижимости результаты ее оценки тремя подходами
- А) совпадают,
 - Б) не совпадают.
12. Земля имеет остаточную стоимость, если доход от предпринимательской деятельности больше, чем:
- А) расходов на управление,
 - Б) расходов на управление и труд,
 - В) расходов на капитал,
 - Г) расходов на управление, труд и капитал,
 - Д) расходов на управление и капитал.
13. Стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом, по отношению к рыночной стоимости
- А) выше,
 - Б) ниже,
 - В) совпадает,
 - Г) возможно все перечисленное.
14. Модернизация объекта а) без изменения профиля и б) при перепрофилировании составляет 600 тыс. р. В варианте а) годовая прибыль предполагается 25 тыс. р., в варианте б) – 100 тыс. р. Коэффициент капитализации 13%. Модернизация без изменения профиля
- А) выгодна,
 - Б) невыгодна.
15. Износ в бухгалтерском учете и износ в оценке – понятия
- А) однозначные,
 - Б) неоднозначные.
16. Назовите методы определения износа при оценке недвижимости
- А) метод разбиения,
 - Б) _____
 - В) _____
 - Г) _____
17. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то в цену объекта – аналога вносится поправка
- А) уменьшающая,
 - Б) повышающая.

18. Чему будет равен чистый операционный доход, если оценочная стоимость объекта недвижимости 150 тыс. р., а коэффициент капитализации равен 0,15?

19. При оценке объекта недвижимости доходным подходом учитывается рыночная информация

- А) арендная плата,
- Б) норма прибыли,
- В) ставка дисконтирования,
- Г) удельные затраты,
- Д) коэффициент капитализации,
- Е) все перечисленное.

20. Стоимость объекта недвижимости (S_o) на основе капитализации ($K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации) дохода (D) определяется по формуле:

- А) $S_o = D / K_{\text{кап}}$,
- Б) $S_o = D * K_{\text{кап}}$,
- В) $S_o = K_{\text{кап}} / D$.

21. Метод, позволяющий превратить доход, получаемый от владения недвижимостью, в оценку стоимости

- А) метод дисконтированных денежных потоков,
- Б) метод прямой капитализации,
- В) оба указанных метода.

22. Из площади здания в 10 тыс. кв. м, подлежащих аренде, остаются свободными 400 кв. м. Арендная плата составляет 12 р. за 1 кв. м, операционные расходы - 45% потенциального валового дохода. Рассчитайте при этом

- А) потенциальный валовой доход,
- Б) действительный валовой доход,
- В) чистый операционный доход.

Вопросы для самоконтроля:

1. Основные понятия и оценочные категории.
2. Факторы, влияющие на уровень стоимости.
3. Виды стоимости объектов недвижимости.
4. Принципы оценки объектов недвижимости.
5. Технология оценки недвижимости.
6. Основные подходы к оценке объектов недвижимости (затратный, доходный, рыночный) и методы оценки недвижимости.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.

3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогоуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 7 Принципы оценки недвижимости

Вопросы:

1. Три группы взаимосвязанных принципов оценки.
2. Сущность процесса оценки его этапы.

Практические задания:

Тест

1. Для недвижимости характерны признаки:
 - А) единовременный перенос стоимости на создаваемый продукт,
 - Б) изменение натурально-вещественной формы в течение срока службы,
 - В) физическая связь с землей,
 - Г) длительность пользования,
 - Д) юридическая связь с землей.

2. Понятия «собственность» и «права собственности» равнозначны:
 - А) да,
 - Б) нет.
3. Дополните определение: «К недвижимости относятся:
 - А) земельные участки,
 - Б) участки недр,
 - В) _____
 - Г) _____
 - Д) _____
 - Е) _____
4. Назовите наиболее распространенный вид стоимости объектов недвижимости
 - А) первоначальная,
 - Б) инвестиционная,
 - В) рыночная,
 - Г) остаточная,
 - Д) залоговая.
5. Издержки на создание функционального аналога оцениваемого объекта определяют:
 - А) стоимость замещения,
 - Б) восстановительную стоимость,
 - В) инвестиционную стоимость,
 - Г) стоимость воспроизводства.
6. Право собственности от продавца к покупателю переходит в момент
 - А) заверения договора нотариусом,
 - Б) государственной регистрации,
 - В) фактического вступления во владение,
 - Г) подписания акта приема-передачи объекта.
7. Право ограниченного использования одним или несколькими лицами земли другого лица называется
 - А) сервитут,
 - Б) аренда,
 - В) право доступа,
 - Г) правомочие.
8. Дополните перечень основных сегментов рынка недвижимости
 - А) рынок жилья,
 - Б) _____
 - В) _____
 - Г) _____
9. Предметом оценки стоимости недвижимости является
 - А) недвижимое имущество, предъявляемое для оценки,
 - Б) полезность имущества и права на него,
 - В) последовательность процедур оценки,
 - Г) физические и юридические лица, пользующиеся результатами оценки.

10. Для продажи недвижимости ее собственник определяют стоимость
- А) потребительскую,
 - Б) инвестиционную,
 - В) рыночную,
 - Г) восстановительную,
 - Д) замещения.
11. Отчет об итоговой оценке объектов недвижимости предоставляется заказчику в форме
- А) краткого письма,
 - Б) заполненной стандартной формы,
 - В) подробного письменного отчета,
 - Г) любой из названных согласно договоренности.
12. Стоимость объекта недвижимости, приносящего доход, определяется величиной предполагаемого денежного потока от использования объекта, а также его перепродажи. Это принцип
- А) замещения,
 - Б) ожидания,
 - В) полезности.
13. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования означает такое использование недвижимости, которое
- А) законодательно разрешено,
 - Б) _____
 - В) _____
 - Г) _____
14. Балансовая стоимость основных средств с их рыночной стоимостью
- А) совпадает,
 - Б) не совпадает.
15. Затраты на строительство объекта недвижимости в 800 тыс. р. с минимальным коэффициентом капитализации 13% и предполагаемой годовой прибылью 40 тыс. р.
- А) эффективно,
 - Б) неэффективно.
16. Утрата полезности и уменьшение в результате этого стоимости объекта – это
- А) амортизация,
 - Б) износ в оценке.
17. В зависимости от причин, вызывающих обесценение, выделяют следующие виды износа:
- А) физический,
 - Б) _____
 - В) _____
18. Необходимыми условиями применения метода сравнения продаж являются:
- А) наличие проданных сопоставимых объектов,

- Б) известная рыночная стоимость оцениваемого объекта,
В) достоверные данные о продаже объектов, аналогичных оцениваемому,
Г) рыночная стоимость свободных участков земли.
19. Сопоставимый объект недвижимости продан за 100 тыс. р. Оцениваемый объект имеет пять независимых отличительных характеристик размер которых определен следующим образом: 1 характеристика – лучше 5%, 2 характеристика – хуже 7%, 3 характеристика – хуже 4%, 4 характеристика – хуже 2%, 5 характеристика – лучше 1-%. Какова будет стоимость оцениваемого объекта с учетом корректировки?
20. Процесс капитализации – это:
А) превращение дохода в капитал,
Б) Исчисление стоимости имущества по приносимому им доходу,
В) превращение прибавочной стоимости в капитал,
Г) определение взаимосвязи будущего дохода и текущей стоимости,
Д) приемлемы все перечисленные определения.
21. Чистый операционный доход рассчитывается
А) для последнего (предыдущего оценке) года эксплуатации,
Б) для первого после даты оценки года эксплуатации объекта.
22. Чему равен коэффициент капитализации, если чистый операционный доход 20 тыс. р. и оценочная стоимость объекта недвижимости 100 тыс. р.
23. Метод дисконтирования денежных потоков применим к оценке объектов недвижимости, которые:
А) используются для жилья или престижа,
Б) имеют стабильный поток доходов,
В) приносят доход,
Г) имеют неравномерные потоки доходов и расходов,
Д) приносят доход после реконструкции,
Е) имеют равные (аннуитетные) потоки доходов и расходов.

Вопросы для самоконтроля:

1. Особенности оценки различных видов объектов недвижимости.
2. Особенности оценки жилья.
3. Некоторые аспекты оценки офисов.
4. Особенности оценки торговых помещений.
5. Методы оценки гостиниц.
6. Оценка земельных участков.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.

2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 8 Временная оценка денежных потоков

Вопросы:

1. Теория изменения стоимости денег и ее значение.
2. Временная оценка денежных потоков на основе использования шести функций сложного процента.
3. Допущения, на которых базируются функции сложного процента. Понятие капитализации, амортизации, номинальной ставки процента, простого процента, сложного процента.

Практические задания:

Тест

1. При определении восстановительной стоимости объекта недвижимости определяется:

- а) стоимость в обмене,
 - б) стоимость воспроизводства,
 - в) стоимость замещения,
 - г) ликвидационная стоимость.
2. Недвижимостью считается:
- а) то, что неразрывно связано с землей и будет разрушено при переносе с одного места на другое,
 - б) то, что требует государственной регистрации,
 - в) то, что неразрывно связано с землей и требует несоразмерно больших затрат на перемещение с места на место.
3. Правильно ли выражение: «Цена объекта определяется по тому способу его использования, который уже осуществляется на деле?»
4. Развитой рынок объектов недвижимости жизненно необходим для методов:
- а) доходного подхода,
 - б) сравнения продаж,
 - в) сметного расчета.
5. Правильно ли высказывание, что при оценке недвижимости износ здания определяется накопленной амортизацией?
- а) да,
 - б) нет,
 - в) частично верно.
6. Эффективный возраст здания может быть больше:
- а) фактического возраста,
 - б) экономического возраста.
7. Стоимость дома площадью 700 кв. м – 100\$ за 1 кв. м, бассейна площадью 40 кв. м - 20\$ за 1 кв. м, гаража площадью 50 кв. м - 30\$ за 1 кв. м. Устранимый физический износ всех видов объектов - 5000\$. Неустраняемый физический износ составляет 20 % восстановительной стоимости. Общее функциональное устаревание оценивается в 25000\$. Неустраняемое функциональное устаревание - 500\$. Какова сумма накопленного износа?
8. Здание стоимостью 100000\$ построено в расчете на 50 лет эксплуатации. Доходность от сдачи его в аренду может составить 15%. Определите значение коэффициента прямой капитализации.
9. При сравнении продаж вносимые поправки могут быть:
- а) абсолютными,
 - б) относительными,
 - в) накопительными,
 - г) индивидуальными,
 - д) всеми вышеперечисленными.
10. Срок экономической жизни здания – 50 лет. Фактический возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст с учетом ремонта определен в 10 лет. Определить % износа здания.

Задачи:

Задача 1 Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 91%. Ипотечная постоянная 30%. Ставка капитализации собственного капитала равна 10%. Действительная прибыль на текущий момент составила 230 тыс. рублей. Стоимость имущества 1035 тыс. рублей.

Определить стоимость реализации проекта.

Задача 2 Что сможет приобрести покупатель, располагая суммой в 2500 тыс. рублей из предложенных под офис альтернативных вариантов?

Вариант А: особняк с участком, чистая прибыль от использования которого составляет 564 тыс. рублей при стоимости имущества 1890 тыс. рублей.

Вариант Б. особняк без участка земли, чистая прибыль от использования которого составляет 374 тыс. рублей при стоимости имущества 544 тыс. рублей.

Задача 3 Необходимо определить ставку капитализации, а по ней реальную рыночную стоимость на 30.05.00, для объекта Б, исходя из информации о рыночных продажах объектов аналогов.

Вариант А стоимость объекта на 15.01.2000 составляет 630 800 тыс. рублей, а действительная прибыль 84 400 тыс. рублей при стоимости имущества 193 000 тыс. рублей.

Вариант Б Действительная прибыль составляет 72 300 тыс. рублей при стоимости имущества 138 000 тыс. рублей.

Вариант В Стоимость объекта на 12.01.2000 составляет 644 600 тыс. рублей.

Действительная прибыль равна 69 500 тыс. рублей при стоимости имущества 555 000 тыс. рублей

Вариант Г Стоимость объекта на 20.01.2000 г. составляет 540 300 тыс. рублей. Действительная прибыль 75 000 тыс. рублей при стоимости имущества 158 400 тыс. рублей.

Вариант Д Стоимость объекта Д на 25.02.2000 составляет 410 800 тыс. рублей. Чистая прибыль составляет 61 700 тыс. рублей, стоимость имущества 168 000 тыс. рублей.

Вопросы для самоконтроля:

1. Формирование доходов от различных видов операций с недвижимостью.
2. Сравнительная оценка доходности различных операций.
3. Расходы (потери) от операций с недвижимостью, их характеристика. Влияние инфляционных процессов на формирование доходов и прибыли от операций с недвижимостью.
4. Капиталоемкость и коэффициент капитализации, понятие и порядок расчета.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогоуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред. А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/ Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 9 Информация необходимая для оценки

Вопросы:

1. Система информации, дающая представление о деятельности оцениваемого объекта.
2. Основные источники внешней информации.
3. Внутренняя информация.

Практические задания:

Тест

1. Признаками рыночной стоимости являются:
 - а) типичная мотивация участников сделки,
 - б) нормальный срок нахождения объекта недвижимости на рынке,
 - в) отсутствие какого-либо принуждения к сделке,
 - г) обычные финансовые условия сделки,
 - д) использование профессионалов (оценщиков, риэлтеров)
2. Рынок недвижимости может быть:
 - а) общенациональным, региональным, городским;
 - б) региональным, городским, местным;
 - в) районным, городским, региональным.
3. Справедливо ли высказывание: «Стоимость объекта недвижимости определяется его окружением?»
 - а) да,
 - б) нет,
 - в) частично.
4. Существуют следующие подходы к оценке недвижимости:
 - а) доходный, капитализации, затратный,
 - б) сравнительный, доходный, сметный,
 - в) доходный, сравнительный, затратный.
5. Накопленный износ здания – это:
 - а) физический износ,
 - б) функциональный износ,
 - в) моральный износ,
 - г) технологический износ,
 - д) внешний износ,
 - е) амортизация.
6. Соответствует ли истине выражение «Экономический возраст здания определяется периодом его амортизации?»
7. Стоимость дома площадью 700 кв. м – 100\$ за 1 кв. м, бассейна площадью 40 кв. м - 20\$ за 1 кв. м, гаража площадью 50 кв. м - 30\$ за 1 кв. м. Устранимый физический износ всех видов объектов -5000\$. Неустранимый физический износ составляет 20 % восстановительной стоимости. Общее функциональное устаревание оценивается в 25000\$. Неустранимое функциональное устаревание - 500\$. Какова остаточная стоимость воспроизводства объекта недвижимости?
8. Стоимость здания определена в 15000\$, стоимость земельного участка - 5000\$.Посчитайте уровень накопленного износа, если

стоимость воспроизводства объекта недвижимости составляет 12000\$.

9. При сравнительном подходе поправки вносятся в стоимость:

а) сравниваемых объектов,

б) оцениваемого объекта.

10. Цена продажи сравниваемых объектов 20000\$ и 30000\$. Доход составляет соответственно 100\$ и 150\$. Какова будет цена продажи у объекта, приносящего доход 200\$?

Задачи:

Задача 1 Сгруппируйте данные по расходам. Выделите условно-постоянные и условно-переменные расходы.

Таблица 1 - Исходные данные

Банковские платежи	1 000 \$
Накладные расходы	15 000 \$
Прочие расходы	10 000 \$
Транспортные расходы	10 000 \$
Социальное страхование работников	5 200 \$
Транспортный налог	200 \$
Зарботная плата работников	10 000 \$
Коммунальные услуги	10 000 \$
Зарботная плата управляющему	6 000 \$

Продолжение таблицы 6

Амортизационные начисления	30 000 \$
Страхование имущества от пожара	25 000 \$
Замена сантехнического оборудования	5 000 \$
Закупка новой мебели в офис	1 000 \$

Задача 2 Сгруппируйте данные по расходам: Выделите условно-постоянные и условно-переменные расходы.

Таблица 2 – Исходные данные

Банковские платежи	1 000 \$
Накладные расходы	20 000 \$
Прочие расходы	8 000 \$
Транспортные расходы	10 000 \$
Социальное страхование работников	5100 \$
Транспортный налог	180 \$
Зарботная плата работников	12 000 \$
Коммунальные услуги	10 000 \$
Зарботная плата управляющему	8 000 \$
Амортизационные начисления	28 000 \$

Страхование имущества от пожара	23 000 \$
Замена сантехнического оборудования	7 000 \$
Закупка новой мебели в офис	1 000 \$

Задача 3 Сгруппируйте данные по расходам: Выделите условно-постоянные и условно-переменные расходы.

Таблица 3 – Исходные данные

Банковские платежи	1 000 \$
Накладные расходы	18 000 \$
Прочие расходы	9 000 \$
Транспортные расходы	8 000 \$
Социальное страхование работников	5100 \$
Транспортный налог	200 \$
Заработная плата работников	10 000 \$
Коммунальные услуги	9 000 \$
Заработная плата управляющему	8 000 \$
Амортизационные начисления	28 000 \$
Страхование имущества от пожара	24 000 \$
Замена сантехнического оборудования	7 000 \$
Закупка новой мебели в офис	2 000 \$

Вопросы для самоконтроля:

1. Последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости объекта недвижимости.
2. Постановка задачи, составление плана работ, сбор и обработка данных.
3. Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.

2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 10 Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества

Вопросы:

1. Основные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
2. Метод капитализации доходов.
3. Метод дисконтирования денежных потоков.
4. Этапы метода дисконтированных денежных потоков.
5. Экспертные методы расчета.
6. Методы оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения
7. Методы определения износа зданий и сооружений.

Практические задания:

Тест

1. Недвижимость – это:
 - а) здания и сооружения;
 - б) земельные участки и все, что прочно с ними связано и не может быть перемещено без нанесения им ущерба.
2. К недвижимости относятся транспортные средства (грузовые автомобили)
 - а) правильно;
 - б) неправильно.

3. Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:

- а) леса;
- б) обособленные водные объекты;
- в) ювелирные изделия;
- г) золотые прииски;
- д) металлургический завод;
- е) картина Рубенса.

4. Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:

- а) всех объектов;
- б) жилых домов, квартир, комнат;
- в) морских воздушных судов.

5. Недвижимость в долгосрочном периоде

- а) падает в цене;
- б) растет в цене;
- в) может расти, а может упасть.

6. Стоимость жилой недвижимости зависит от:

- а) района города;
- б) времени постройки;
- г) правильно а, б, в.

7. С ростом доходов населения рынок недвижимости

- а) оживляется;
- б) замирает;
- в) не зависит от доходов.

8. Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно

- а) правильно;
- б) неправильно.

9. Ипотека – это:

- а) деятельность, которой занимается риэлтер;
- б) форма выплаты % по кредиту;
- в) кредит под залог недвижимости.

10. Ипотечный кредит – это:

- а) долгосрочный кредит;
- б) кредит с высшей степенью риска для кредитора;
- в) краткосрочный кредит.

11. Ипотечный кредит составляет:

- а) 50% от стоимости недвижимости;
- б) 75-80% от стоимости недвижимости;
- в) 90-95% от стоимости недвижимости.

12. Метод дисконтирования дает возможность рассчитать

- а) валютные платежи в рублях;
- б) величину будущих доходов на сегодняшний день;
- в) общие тенденции в получении доходов от недвижимости.

13. Рыночный метод (метод сравнения продаж) используется при

- а) активном рынке;
- б) пассивном рынке;
- в) независимо от активности рынка.

14. При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит от:

- а) наличия лифта;
- б) места расположения;
- в) дохода покупателя.

15. Данные по стоимости строительства жилого дома используются при оценке недвижимости

- а) методом капитализации;
- б) затратным методом;
- в) рыночным методом.

Вопросы для самоконтроля:

1. Финансовые аспекты экономики недвижимости.
2. Механизм финансирования недвижимости.
3. Методы определения эффективности недвижимости.
4. Пути повышения технико-экономической эффективности недвижимости.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.

5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред. А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/ Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 11 Оформление отчета по оценке недвижимости

Вопросы:

1. Оформление задания на оценку объекта недвижимости.
2. Составление и оформление основной части.
3. Заключение и оформление итоговой оценочной стоимости объекта.

Практические задания:

Тест

1. Г-н N попросил оценить принадлежащий ему по праву собственности здание с прилегающим участком земли. Что должен оценить оценщик:
 - а) Здание;
 - б) Право владение зданием;
 - в) а) и б);
 - г) нет правильного ответа.
2. Основным принципом метода капитализации является:
 - а) Принцип ожидания;
 - б) Принцип прогнозирования;
 - в) принцип замещения;
 - г) принцип избыточности.
3. Какую информацию, полученную по офисным помещениям, может использовать оценщик при проведении оценки:
 - а) Средняя арендная плата по такого типа офисам равна 220\$/кв. м;
 - б) Доход фирм, арендующих такого типа офисы, составляет в среднем 700\$/кв. м;
 - в) эти компании готовы платить за аренду до 25% от своего

дохода;

г) уровень недогрузки составляет 3%;

д) Только а) и б);

е) только б), в) и г);

ж) Все перечисленное.

4. После отбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: коттедж, аналогичный оцениваемому, был продан за 248.000\$, а такой же, но без бассейна — за 230.000\$. Стоимость строительства бассейна равна 16.000\$. Определите величину корректировки на наличие бассейна:

а) 16.000\$;

б) 17.000\$;

в) 18.000\$;

г) любой из вариантов на усмотрение оценщика.

5. Во время анализа и подготовки отчета по оценке эксперт должен определить:

а) Рыночную стоимость;

б) стоимость полных прав собственности;

в) ликвидационную стоимость;

г) стоимость, необходимую заказчику;

д) Инвестиционную стоимость.

Задача 1 Рассчитайте суммарную будущую стоимость денежного потока накапливаемого под 8%. Денежный поток возникает в конце года. 1-й - 30000 руб.; 2-й – 50000; 3-й – 20000; 4-й – 40000.

Задача 2 Определите стоимость собственности, дающей пятилетний поток ежегодного дохода величиной 29000 д.ед., с учетом допущения Хоскольда при безрисковой ставке 6%.

Задача 3 Определите стоимость собственности, дающей пятилетний поток ежегодного дохода величиной 29000 д.ед., методом Инвуда и Ринга при безрисковой ставке 6%.

Задача 4 Какую сумму целесообразно заплатить инвестору за объект недвижимости, который можно эффективно эксплуатировать 5 лет? Объект в конце каждого года приносит доход по 90000 руб. требуемый доход инвестиций – 35%.

Вопросы для самоконтроля:

1. Процесс оценки недвижимости, его этапы.
2. План проведения оценочных работ.

3. Распределение обязанностей между заказчиком и оценщиком.
4. Требования к оценщику.
5. Регулирование оценочной деятельности.
6. Стандарты оценки.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 12 Налогообложение объектов недвижимости

Вопросы:

1. Основные принципы и понятия налоговой системы.
2. Налог на добавленную стоимость, налог на недвижимость юридических и физических лиц, земельный налог.
3. Государственная пошлина при совершении сделок с объектами недвижимости.
4. Налог с имущества переходящего в порядке наследования или дарения.

Практические задания:

Тест

1. Для оценки какого из ниже перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует метод прямого сравнительного анализа продаж?
 - а) промышленных зданий;
 - б) больниц;
 - в) кинотеатров;
 - г) квартир.
2. Какой из ниже перечисленных способов анализа используется при прямом рыночном методе оценке земельного участка?
 - а) анализ оптимальной цены земельного участка;
 - б) анализ единицы сравнения;
 - в) анализ продаж свободных участков с поправками на различие.
3. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования при определении рыночной стоимости на нужно учитывать:
 - а) юридические ограничения;
 - б) экономическую целесообразность;
 - в) мнение конкретного инвестора;
 - г) решение местных органов власти.
4. При анализе стоимости методом сравнительных продаж единицей сравнения не может быть:
 - а) количество коек в больнице;
 - б) количество комнат в офисном здании;
 - в) количество мест на стадионе;
 - г) кубический метр.
5. Рыночная стоимость - это стоимость субъективная:
 - а) да;
 - б) нет;
6. Верно ли определение, что недвижимая собственность - это объект недвижимости плюс пакет прав:
 - а) да;
 - б) нет;
7. При сборе информации для отбора данных оценщик может использовать:

- а) личный архив; г) информацию по ТВ;
б) данные друга-риэлтора; д) все перечисленное;
в) обзор в журнале; е) ничто не может.
8. Эффективный возраст здания — это:
а) количество лет, прошедших со дня постройки здания до момента оценки;
б) физический срок жизни здания;
в) оставшийся срок функционирования здания;
г) ни одно из этих определений.
9. Для определения стоимости замещения оценщику необходимо использовать:
а) старые материалы по новым ценам;
а). Да; б). Нет.
10. Текущая стоимость аннуитета - это:
а) Стоимость в определенный момент равновеликих платежей;
б) Стоимость в определенный момент равномерных платежей;
в) Стоимость в определенный момент равновеликих и равномерных платежей;
г) ни одно из этих определений.
11. Ставка дисконта - это коэффициент, переводящий стоимость денежных средств сегодня в стоимость будущего периода:
а) Да; б) Нет.
12. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:
а) Метод прямой капитализации;
б) Метод дисконтирования денежных потоков;
в) Оба метода;
г) ни один из этих методов.
13. При капитализации дохода необходимо учитывать:
а) Валовую выручку;
б) Чистый доход;
в) Уровень арендной платы;
г) действительную выручку.
14. В методе дисконтирования потока денежных средств не учитывается:
а) Время получение дохода;
б) Будущая перепродажа;
в) Предпринимательский доход;
г) увеличение арендной платы.
15. Оценка текущей стоимости будущей перепродажи не является
б) современные материалы по старым ценам;
в) современные материалы по новым ценам;
г) старые материалы по старым ценам.
16. Условно можно сказать, что стоимость замещения равна стоимости воспроизводства плюс функциональный износ:
а) да; б) нет.

17. При определении стоимости объекта стоимости земли можно определить как стоимость затрат на благоустройство участка земли вокруг здания:

а) да; б) нет.

18. После подбора объекта-аналога оценщик вносит поправки:

а) в цену объекта-аналога;

б) в цену оцениваемого объекта;

в) поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в оцениваемый объект;

г) поправка на месторасположение, дату продажи, условия финансирования в цену объекта-аналога, а поправки на физические различия в цену оцениваемого объекта.

Вопросы для самоконтроля:

1. Поправки и корректировка стоимости.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Определение стоимости дополнительных элементов.
4. Определение корректирующих поправок.
5. Метод прямого сравнения продаж.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.

5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред. А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/ Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Тема 13 Страхование объектов недвижимости

Вопросы:

1. Страхование его понятие и принципы.
2. Особенности страхования недвижимости.
3. Виды имущества подлежащего страхованию, покрываемые убытки, страховые взносы.
4. Страхование титула.
5. Покрываемые риски.

Практические задания:

Тест

- 1) Для определения воспроизводства объекта эксперту-оценщику необходимо использовать:
 - а) старые материалы по новым ценам;
 - б) старые материалы по старым ценам;
 - в) современные материалы по новым ценам; г).
современные материалы по старым ценам.
- 2) Основным принципом оценки при использовании затратного подхода является:
 - а) принцип ожидания;
 - б) принцип замещения;
 - в) принцип предвидения.
- 3) При нестабильном потоке доходов методом оценки объекта недвижимости является:
 - а) метод прямой капитализации;
 - б) метод дисконтирования денежных доходов;
 - в) ни один из этих методов.
- 4) При использовании метода капитализации дохода

необходимо учитывать:

- а) балансовую прибыль;
- б) чистую прибыль;
- в) ни а), ни б).

5) Может ли эксперт-оценщик совмещать функции риэлтора и оценщика одного и того же объекта?

- а) да;
- б) нет.

6) Номинальная ставка дохода определяется как сумма номинальной безрисковой ставки и индекса инфляции:

- а) верно;
- б) неверно.

7) Когда инвесторы требуют более высоких ставок дохода для своих инвестиций, которые характеризуются неравномерностью поступления дохода, это является признаком компенсации повышенного риска:

- а) верно
- б) неверно

8) Если общая сумма периодических доходов и выручки от перепродажи объекта меньше, чем первоначально вложенный капитал, то

- а) ставка дохода на инвестиции является положительной величиной, а инвестиции доходы.
- б) ставка дохода на инвестиции является отрицательной величиной, а инвестиции убыточны.
- в) ставка дохода на инвестиции равна нулю, а инвестиции убыточны.

9) Когда выручка от перепродажи объекта, периодически приносившего доход, в точности равна сумме первоначальных инвестиций, то

- а) выручка от продажи не обеспечит полный возврат инвестиционной суммы;
- б) выручка от продажи обеспечит полный возврат инвестиционной суммы, а инвестиции убыточны;
- в) выручка от перепродажи обеспечит полный возврат инвестиционной суммы, а периодические доходы составят доходы на инвестиции.

10) Верно ли сформулировано понятие цены объекта недвижимости?
Цена объекта - это сумма, за которую был продан объект недвижимости.

- а) верно;
- б) неверно.

11) Верно ли следующее утверждение: Уровень инвестиционной стоимости ниже уровня рыночной стоимости?

- а) верно;
- б) неверно.

12) Закончите предложение:

Цель оценки объекта недвижимости - это ...

- а) определение вида стоимости объекта;

- б) определение вида имущественных прав на объект;
- б) а) и б).

13) Закончите предложение:

Функции оценки объекта недвижимости - это ,...

- а) определение рыночной стоимости объекта;
- б) определение типа стоимости объекта;
- в) определение типа прав собственности объекта;
- г) определение области использования результатов оценки.

14) Верно ли следующее утверждение: ставка дисконта соответствует стоимости капитала при соответствующем риске.

- а) верно;
- б) неверно.

15) Верно ли следующее утверждение: уровню ставки дисконта соответствует уровень коэффициента капитализации.

- а) верно;
- б) неверно.

16) Верно ли следующее утверждение: экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит прибыль.

- а) верно;
- б) неверно.

17) Верно ли следующее утверждение: эффективный возраст объекта недвижимости определяется сроком функционирования объекта.

- а) верно;
- б) неверно.

18) Верно ли следующее утверждение: валовой рентный мультипликатор всегда должен корректироваться с учетом отличий и преимуществ.

- а) верно;
- б) неверно.

19) Верно ли следующее утверждение:

Существует 3 вида износа: физический, хронологический, функциональный.

- а) верно;
- б) неверно.

Вопросы для самоконтроля:

1. Экономическое содержание сравнительного подхода.
2. Область его применения. Общий алгоритм расчетов.
3. Информационное обеспечение расчетов.
4. Выбор единиц и элементов сравнения.
5. Способ и техника корректировок.
6. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту недвижимости. Анализ исходных данных по конкретным оцениваемым объектам недвижимости и выполнение расчетов для их оценки.
7. Способы согласования результатов оценки, полученных различными подходами.

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред.А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О. О. Журавлева, Л. Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186 с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

6. Самостоятельная работа студентов

Самостоятельная работа студентов делится на два вида: аудиторная самостоятельная работа студентов под контролем преподавателя и внеаудиторная работа студентов.

К самостоятельной работе студентов под контролем преподавателя относится:

- 1) разбор производственных ситуаций, тестов, кейсов;
- 2) выполнение контрольных работ и контрольных опросов;

- 3) проведение деловых и ролевых игр по предложенной тематике;
- 4) участие в конференциях, конгрессах и т.д.

К самостоятельной внеаудиторной работе относится:

- 1) подготовка к аудиторным занятиям (лекциям, практическим и др.) и выполнение соответствующих заданий;
- 2) самостоятельная работа над отдельными темами учебных дисциплин в соответствии с учебно-тематическими планами;
- 3) подготовка ко всем видам контрольных испытаний;
- 4) решение задач, тестов, кейсов, заполнение таблиц, указанных в планах практических занятий;
- 5) подготовка докладов, рефератов;
- 6) изучение монографий, периодических изданий, учебно-методических пособий;
- 7) подготовка к конференциям различного уровня;
- 8) подготовка к олимпиаде по изучаемой дисциплине;
- 9) подготовка презентаций для докладов и т.д.

7. Образовательные технологии, используемые в преподавании дисциплины

При изучении учебной дисциплины «Экономика недвижимости», получения знаний и формирования компетенций могут быть использованы следующие образовательные технологии и формы преподавания:

- 1) Модульная технология.

Модульное обучение предполагает структурирование учебной информации, содержания обучения и организацию работы учащихся с полными, логически завершенными учебными блоками (модулями). Модуль совпадает с темой учебного предмета. Однако, в отличие от темы в модуле, все измеряется, все оценивается: задание, работа, посещение занятий, стартовый, промежуточный и итоговый уровень учащихся. В модуле четко определены цели обучения, задачи и уровни изучения данного модуля, названы навыки и умения. В модульном обучении все заранее запрограммировано: не только последовательность изучения учебного материала, но и уровень его усвоения, и контроль качества усвоения.

Модульное обучение очень близко по своим идеям и организационным формам программированному обучению. Учебные модули и тесты могут быть легко перенесены в компьютерную среду обучения. Многие российские институты дистанционного образования строят свои учебные программы именно на основе модулей. Это делает возможным охватить процессом обучения большое количество учащихся, поставить обучение «на поток».

При разработке модуля учитывается то, что каждый модуль должен дать совершенно определенную самостоятельную порцию знаний, сформировать необходимые умения. После изучения каждого модуля учащиеся получают

рекомендации преподавателя по их дальнейшей работе. По количеству баллов, набранных учащимися из возможных, учащийся сам может судить о степени своей «продвинутости».

При модульном обучении чаще всего используется рейтинговая оценка знаний и умений учащихся. Рейтинговая оценка обученности позволяет с большей степенью доверительности характеризовать качество его подготовки по данной специальности. Однако не каждая рейтинговая система позволяет сделать это. Выбранная произвольно, без доказательств ее эффективности и целесообразности, она может привести к формализму в организации учебного процесса. Проблема заключается в том, что разработать критерии знаний и умений, а также их оценки – дело очень трудоемкое.

После окончания обучения на основе модульных оценок определяется общая оценка, которая учитывается при определении результатов итогового контроля по предмету.

Учащиеся могут повысить модульные оценки только в период между сессиями, на экзамене они повышению не подлежат. При проведении итогового контроля вопросы экзамена должны носить обобщающий характер, отражать основные понятия курса, а не повторять вопросы модульного контроля, причем учащиеся должны заранее знать эти экзаменационные вопросы.

2) Проблемная лекция. Такая лекция начинается с вопросов, с постановки проблемы, которую в ходе изложения материала необходимо решить. Проблемные вопросы отличаются от непроблемных тем, что скрытая в них проблема требует не однотипного решения, то есть, готовой схемы решения в прошлом опыте нет.

С помощью проблемной лекции обеспечивается усвоение студентами теоретических знаний, развитие теоретического мышления, формирование познавательного интереса к содержанию учебного предмета и профессиональной мотивации будущего бакалавра.

В отличие от содержания информационной лекции, которое предлагается преподавателем в виде известного, подлежащего лишь запоминанию материала, на проблемной лекции новое знание вводится как неизвестное для студентов. Полученная информация усваивается как личностное открытие еще неизвестного для себя знания. Что позволяет создать у студентов иллюзию «открытия» уже известного в науке. Проблемная лекция строится таким образом, что познания студента приближаются к поисковой, исследовательской деятельности. Здесь участвуют мышление студента и его личностное отношение к усваиваемому материалу.

Лекция строится таким образом, чтобы обусловить появление вопроса в сознании студента. Проблемная ситуация возникает после обнаружения противоречий в исходных данных учебной проблемы. Для проблемного изложения отбираются важнейшие разделы курса, которые составляют основное концептуальное содержание учебной дисциплины, являются

наиболее важными для будущей профессиональной деятельности и наиболее сложными для усвоения студентами.

Вопросы могут быть как простыми для того, чтобы сосредоточить внимание студентов на отдельных аспектах темы, так и проблемные. Студенты, продумывая ответ на заданный вопрос, получают возможность самостоятельно прийти к тем выводам и обобщениям, которые преподаватель должен был сообщить им в качестве новых знаний, либо понять важность обсуждаемой темы, что повышает интерес, и степень восприятия материала студентами.

3) Лекция-визуализация. Данный вид лекции является результатом использования принципа наглядности, содержание данного принципа меняется под влиянием данных психолого-педагогической науки, форм и методов активного обучения.

Лекция-визуализация учит студентов преобразовывать устную и письменную информацию в визуальную форму, что формирует у них профессиональное мышление за счет систематизации и выделения наиболее значимых, существенных элементов содержания обучения.

Любая форма наглядной информации содержит элементы проблемности. Поэтому лекция – визуализация способствует созданию проблемной ситуации, разрешение которой в отличие от проблемной лекции, где используются вопросы, происходит на основе анализа, синтеза, обобщения, свертывания или развертывания информации, т.е. с включением активной мыслительной деятельности. Задача преподавателя использовать такие формы наглядности, которые не только дополняли бы словесную информацию, но и сами являлись носителями информации. Чем больше проблемности в наглядной информации, тем выше степень мыслительной активности студента.

4) Лекция-беседа. Лекция-беседа, или “диалог с аудиторией”, является наиболее распространенной и сравнительно простой формой активного вовлечения студентов в учебный процесс. Эта лекция предполагает непосредственный контакт преподавателя с аудиторией. Преимущество лекции-беседы состоит в том, что она позволяет привлекать внимание студентов к наиболее важным вопросам темы, определять содержание и темп изложения учебного материала с учетом особенностей студентов.

5) Лекция-дискуссия. В отличие от лекции-беседы здесь преподаватель при изложении лекционного материала не только использует ответы студентов на свои вопросы, но и организует свободный обмен мнениями в интервалах между логическими разделами.

Дискуссия – это взаимодействие преподавателя и студентов, свободный обмен мнениями, идеями и взглядами по исследуемому вопросу.

Это оживляет учебный процесс, активизирует познавательную деятельность аудитории и, что очень важно, позволяет преподавателю управлять коллективным мнением группы, использовать его в целях убеждения, преодоления негативных установок и ошибочных мнений некоторых

студентов. Так же можно предложить студентам проанализировать и обсудить конкретные ситуации, материал. По ходу лекции-дискуссии преподаватель приводит отдельные примеры в виде ситуаций или кратко сформулированных проблем и предлагает студентам коротко обсудить, затем дать краткий анализ, выводы и лекция продолжается.

б) Лекция-пресс-конференция. Форма проведения лекции близка к форме проведения пресс-конференций, только со следующими изменениями. Преподаватель называет тему лекции и просит студентов письменно задавать ему вопросы по данной теме. Каждый студент должен в течение 2-3 минут сформулировать наиболее интересующие его вопросы, написать на бумажке и передать преподавателю. Затем преподаватель в течение 3-5 минут сортирует вопросы по их смысловому содержанию и начинает читать лекцию. Изложение материала строится не как ответ на каждый заданный вопрос, а в виде связного раскрытия темы, в процессе которого формулируются соответствующие ответы. В завершение лекции преподаватель проводит итоговую оценку вопросов как отражения знаний и интересов слушателей.

Активизация деятельности студентов на лекции-пресс-конференции достигается за счет адресованного информирования каждого студента лично. В этом отличительная черта этой формы лекции. Необходимость сформулировать вопрос и грамотно его задать активизирует мыслительную деятельность, а ожидание ответа на свой вопрос концентрирует внимание студента. Вопросы студентов в большинстве случаев носят проблемный характер и являются началом творческих процессов мышления. Личностное, профессиональное и социальное отношение преподавателя к поставленным вопросам и ответом на них, оказывает воспитательное влияние на студентов. Опыт участия в лекция-пресс-конференция позволяет преподавателю и студентам отрабатывать умения задавать вопросы и отвечать на них, выходить из трудных коммуникативных ситуаций, формировать навыки доказательства и опровержения, учета позиции человека, задавшего вопрос.

7) Метод «круглого стола». Эта группа методов включает в себя: различные виды семинаров и дискуссий. В основе этого метода лежит принцип коллективного обсуждения проблем, изучаемых в системе образования. Главная цель таких занятий состоит в том, чтобы обеспечить студентам возможность практического использования теоретических знаний в условиях, моделирующих форм деятельности реальных специалистов.

Такие занятия призваны обеспечить развитие творческого мышления профессионального мышления, познавательной мотивации и профессионального использования знаний в учебных условиях. Профессиональное использование знаний – это свободное владение языком соответствующей профессиональной области, научная точность оперирования формулировками, понятиями, определениями. Студенты должны научиться выступать в роли докладчиков и оппонентов, владеть умениями и навыками постановки и решения интеллектуальных проблем и

задач, доказательства и опровержения, отстаивать свою точку зрения, демонстрировать достигнутый уровень теоретической подготовки.

На занятия «круглого стола» выносятся важные темы курса, усвоение которых определяет качество профессиональной подготовки; вопросы, наиболее трудные для понимания и усвоения. Такие темы обсуждаются коллективно, что обеспечивает активное участие каждого студента.

8) Деловая игра – используется, чтобы активизировать мышление студентов, повысить самостоятельность будущего специалиста, внести дух творчества в обучение, приблизить его к профориентационному, подготовить к профессиональной практической деятельности. Главным вопросом в проблемном обучении выступает «почему», а в деловой игре – «что было бы, если бы...».

Данный метод раскрывает личностный потенциал студента: каждый участник может продиагностировать свои возможности в одиночку, а также и в совместной деятельности с другими участниками.

В процессе подготовки и проведения деловой игры, каждый участник должен иметь возможность для самоутверждения и саморазвития. Преподаватель должен помочь студенту стать в игре тем, кем он хочет быть, показать ему самому его лучшие качества, которые могли бы раскрыться в ходе общения.

Деловая игра – это контролируемая система, так как процедура игры готовится, и корректируется преподавателем. Если игра проходит в планируемом режиме, преподаватель может не вмешиваться в игровые отношения, а только наблюдать и оценивать игровую деятельность студентов. Но если действия выходят за пределы плана, срывают цели занятия, преподаватель может откорректировать направленность игры и ее эмоциональный настрой.

9) Ролевая игра – путём создания и проигрывания контролируемой учебной ситуации, моделирующей реальную управленческую ситуацию, научить студентов понимать профессиональные роли, действовать в заданных условиях соответственно принятым ролям, подходить к учебным ситуациям с разных точек зрения (менеджера или подчинённого), вырабатывать навыки работы менеджера, искать оптимальные решения проблемных и конфликтных ситуаций. Могут использоваться как независимо, так и являться частью деловых игр.

10) «Пресс-конференция»: студенты распределяются на подгруппы. Одна группа выступает в роли журналистов, другая в роли специалистов. Студенты располагаются лицом друг к другу. «Журналисты» задают вопрос, «специалисты» отвечают на него. Преподаватель выступает в роли стороннего наблюдателя, отмечая для себя активность студентов.

11) Решение задач.

Данная форма обучения направлена на получение результата доказательным путём через математические инструменты или инструменты логики. Обучаемый должен учиться сопоставлять исходные данные, видеть ход действий для получения необходимого результата.

12) Решение тестов. Тестовые задания должны быть компетентностно-ориентированными и могут быть представлены в различных вариациях:

– тестовые задания множественного выбора с одним или несколькими правильными ответами из предложенного набора ответов;

– тестовые задания множественного выбора на установление соответствия;

– тестовые задания множественного выбора на установление последовательности;

– тестовые задания с конструируемым ответом: с кратким регламентированным ответом или же со свободным изложением (с развернутым ответом в произвольной форме).

13) Решение кейсов (кейс-стади, гарвардский метод). Под кейсами понимается техника обучения, использующая описание реальных управленческих, экономических и социальных ситуаций. Обучающиеся должны проанализировать ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные решения и выбрать лучшее из них. Кейсы базируются на реальном фактическом материале, или же приближены к реальной ситуации.

14) Подготовка презентаций.

15) «Морской бой»: группа делится на две команды, студентам раздаются «боеприпасы» – карточки, на которых указаны вопросы. И «спасательные круги», которые возвращают вопросы той команде, которая его задала. Цель студентов – ответить на все вопросы как можно быстрее.

16) Метод мозгового штурма (мозговой штурм, мозговая атака, англ. brainstorming) – оперативный метод решения проблемы на основе стимулирования творческой активности, при котором участникам обсуждения предлагают высказывать как можно большее количество вариантов решения, в том числе самых фантастичных. Затем из общего числа высказанных идей отбирают наиболее удачные, которые могут быть использованы на практике. Является методом экспертного оценивания.

Правильно организованный мозговой штурм включает три обязательных этапа. Этапы отличаются организацией и правилами их проведения:

а) постановка проблемы. Предварительный этап. В начале этого этапа проблема должна быть четко сформулирована. Происходит отбор участников штурма, определение ведущего и распределение прочих ролей участников в зависимости от поставленной проблемы и выбранного способа проведения штурма;

б) генерация идей. Основной этап, от которого во многом зависит успех (см. ниже) всего мозгового штурма. Поэтому очень важно соблюдать правила для этого этапа:

- главное — количество идей. Не делайте никаких ограничений.
- полный запрет на критику и любую (в том числе положительную) оценку высказываемых идей, так как оценка отвлекает от основной задачи и сбивает творческий настрой.
- необычные и даже абсурдные идеи приветствуются.

- комбинируйте и улучшайте любые идеи.

в) группировка, отбор и оценка идей. Этот этап часто забывают, но именно он позволяет выделить наиболее ценные идеи и дать окончательный результат мозгового штурма. На этом этапе, в отличие от второго, оценка не ограничивается, а наоборот, приветствуется. Методы анализа и оценки идей могут быть очень разными. Успешность этого этапа напрямую зависит от того, насколько "одинаково" участники понимают критерии отбора и оценки идей.

Для проведения мозговой атаки обычно создают две группы:

- участники, предлагающие новые варианты решения задачи;
- члены комиссии, обрабатывающие предложенные решения.

Различают индивидуальные и коллективные мозговые атаки.

В мозговом штурме участвует коллектив из нескольких специалистов и ведущих. Перед самым сеансом мозгового штурма ведущий производит четкую постановку задачи, подлежащей решению. В ходе мозгового штурма участники высказывают свои идеи, направленные на решение поставленной задачи, причём как логичные, так и абсурдные. Если в мозговом штурме принимают участие люди различных чинов или рангов, то рекомендуется заслушивать идеи в порядке возрастания ранжира, что позволяет исключить психологический фактор «соглашения с начальством».

В процессе мозгового штурма, как правило, вначале решения не отличаются высокой оригинальностью, но по прошествии некоторого времени типовые, шаблонные решения исчерпываются, и у участников начинают возникать необычные идеи. Ведущий записывает или как-то иначе регистрирует все идеи, возникшие в ходе мозгового штурма.

Затем, когда все идеи высказаны, производится их анализ, развитие и отбор. В итоге находится максимально эффективное и часто нетривиальное решение задачи.

17) Работа в группах – форма организации деятельности, при которой на базе целевой учебной аудитории создаются небольшие рабочие группы (3-5 обучаемых) для совместного выполнения учебного задания.

Работа в группе позволяет индивидуально регулировать объем материала и режим работы, дает возможность формировать умение сообща выполнять работу, использовать прием взаимоконтроля. Возможность самостоятельно оценивать свою работу позволяет соблюсти принцип «отметочной безопасности», развивать интерес к предмету, а использование опорных сигналов (таблиц, схем, рисунков и т. п.) облегчит запоминание изучаемого материала.

Принципы групповой работы:

- аудитория разбивается на несколько групп от 3 до 6 человек;
- каждая группа получает свое задание, которое может быть одинаковым для всех либо дифференцированное;
- внутри каждой группы, между ее участниками распределяются роли («лидер», «спикер», «аналитики», «хранитель времени» и т.п.);

- процесс выполнения задания в группе осуществляется на основе обмена мнениями, оценками;
- выработанные в группе решения обсуждаются всей учебной группой.

Из принципов групповой работы видно, что для такой работы характерно непосредственное взаимодействие и сотрудничество между учащимися, которые, таким образом, становятся активными субъектами собственного учения. А это принципиально меняет в их глазах смысл и значение учебной деятельности.

8. Критерии оценки результатов обучения

Критерии оценки результатов обучения представляет собой дифференциацию оценки знаний студента по бально-рейтинговой системе.

Профессиональный уровень “5” (отлично)	85-100	Ответ хорошо структурирован; полное понимание исследуемого вопроса; полный и глубокий анализ вопроса; критическое использование теории и рекомендуемого материала для чтения; расширение и углубление лекционного материала; аргументированная логика; продуманность, творческий и оригинальный подход к освещению вопроса; иллюстративность массой примеров и данных
Продвинутый уровень “4” (хорошо)	70-84	Хорошая организация, но ряд несущественных упущений в плане содержания; умение аргументировать и использовать примеры; некоторое расширение и углубление лекционного материала; использование соответствующих концептуальных моделей
Базовый уровень “3” (удовлетворительно)	60-69	Удовлетворительный уровень, есть ряд существенных упущений; слабые места в стилевом оформлении, структуре и анализе; в основном базируется на лекционном материале; информация представлена четко, но отсутствует оригинальность в ее изложении
Минимальный уровень “2” (неудовлетворительно)	35-59	Неудовлетворительное выполнение; частичное понимание проблемы; несмотря на наличие ряда весьма удачных мест, работа характеризуется отсутствием

		тщательного анализа; неадекватность примеров
Минимальный уровень "1" (неудовлетворительно)	0-34	Отсутствие понимания вопроса, работа не структурирована и не соответствует требованиям; наличие серьезных ошибок и несоответствий

Бально-рейтинговая система оценки качества учебной работы студентов введена в учебный процесс с целью активизации самостоятельной работы студентов и стимулирования ее ритмичности.

1. Безупречное усвоение изучаемой студентом в семестре учебной дисциплины оценивается в 100 рейтинговых баллов («100 % успеха»).
2. Повышение рейтинга возможно за счёт участия в научно-исследовательской работе или тематической олимпиаде, связанной с содержанием изучаемой дисциплины. Также повышенный рейтинг ставится за использование дополнительных источников информации и выполнение контрольных испытаний на уровне выше требуемого.
3. Студенты, имеющие задолженности по промежуточным контрольным испытаниям по неважной причине к экзамену не допускаются и могут быть отчислены из университета в установленном порядке за академическую неуспеваемость.

9. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов освоения программы дисциплины

Текущий контроль успеваемости студентов.

Текущий контроль успеваемости – это установление уровня знаний, умений, владений студентов по отношению к объему и содержанию разделов (модулей, частей) учебных дисциплин, представленных и утвержденных в учебных планах и учебных программах.

Текущий контроль успеваемости осуществляется через комплекс испытаний студентов в виде устных и письменных опросов, коллоквиумов, контрольных работ, проверки домашних заданий, защиты отчетов, компьютерного и бланочного тестирования. Возможны и другие виды контроля по усмотрению кафедры, обеспечивающей учебный процесс по данной дисциплине, в том числе, контроль посещаемости занятий.

В систему текущего контроля рекомендуется вводить необязательные мероприятия, позволяющие повысить семестровый рейтинг, например, участие в олимпиадах, научное исследование, участие в научных конференциях с докладом по теме изучаемого предмета и т.д. с назначением определенных баллов, прибавляемых к семестровому рейтингу по дисциплине. При этом рейтинг не должен превышать 100 баллов.

Для текущего контроля успеваемости на кафедрах, осуществляющих учебный процесс, создаются и периодически актуализируются банки тестов, заданий, программы компьютерных проверок и т.п. материалы.

Виды и сроки проведения мероприятий текущего контроля устанавливаются рабочей программой учебной дисциплины.

Промежуточная аттестация.

Промежуточная аттестация студентов – это установление уровня знаний, умений, владений обучаемых, как показателя уровня освоения требуемых компетенций, по отношению к объему и содержанию учебной дисциплины.

Оценка промежуточной аттестации студента по дисциплине формируется на основании семестрового рейтинга текущего контроля и рейтинга экзаменационного испытания. Экзаменационное испытание проводится в сроки, устанавливаемые в соответствии с утвержденными учебными планами, календарными учебными графиками и приказами.

Преподаватель имеет право принять у студента экзамен только при наличии первичных документов по учету результатов промежуточной аттестации. Первичными документами являются экзаменационные ведомости, индивидуальные разрешения на сдачу экзамена. Все первичные документы должны передаваться в деканат преподавателем лично не позднее следующего дня после проведения испытания промежуточной аттестации.

По результатам промежуточной аттестации студенту, кроме итогового рейтинга по 100-балльной шкале, выставляется итоговая отметка: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

При аттестации на «отлично», «хорошо» и «удовлетворительно» студент считается получившим положительную оценку и прошедшим промежуточную аттестацию. Положительные оценки и соответствующие рейтинги заносятся в первичные документы и зачетные книжки студентов. Записи в зачетных книжках студентов должны осуществляться только после оформления первичных документов.

Оценки «неудовлетворительно» проставляются только в первичные документы.

Неудовлетворительные результаты промежуточной аттестации по дисциплине или непрохождение промежуточной аттестации в установленные сроки признаются академической задолженностью. Студенты обязаны ликвидировать академическую задолженность.

Виды и сроки проведения мероприятий промежуточной аттестации устанавливаются рабочей программой учебной дисциплины.

10. Комплект оценочных средств по дисциплине

Примерная тематика докладов и эссе для учебного процесса:

- 1 . Оценка недвижимости и ее роль в экономике РФ.
Мировой опыт развития рынка недвижимости.
3. Объект недвижимости как потенциальный источник поступления денежных средств в казну государства и его владельцев.
4. Методы определения стоимости недвижимости. Общие понятия, требования и принципы.
5. Признаки классификации объектов недвижимости: природа происхождения, назначения, масштаб, готовность к использованию.
6. Принципы оценки объектов недвижимости (пользователя, объекта недвижимости, остаточной продуктивности, предельной продуктивности).
7. Законодательная разрешенность объекта недвижимости.
8. Финансовая целесообразность объекта недвижимости.
9. Методы определения рыночной стоимости объекта недвижимости.
10. Понятия индексов цен в строительстве.
11. Права собственности на недвижимость.
12. Порядок определения состояния рынка недвижимости.
13. Стадии и этапы оценки недвижимости.
14. Оценка текущей стоимости объекта недвижимости.
15. Процедура оценки результатов оцениваемых вариантов.
16. Оформление результатов переоценки.
17. Определение восстановительной стоимости многолетних насаждений.
18. Мониторинг земли, государственный земельный кадастр.
19. Рынок земли, законодательство РФ о земле.
20. Опыт оценки земли за границей.
21. Формы продаж на рынке жилой недвижимости.
22. Управление рынком недвижимости.
23. Выкуп земельных участков по конкурсу.
24. Ипотечное кредитование.
25. Виды кредитования жилой недвижимости.
- 26 .Объекты государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Перечень вопросов для подготовки к зачету:

1. Понятие недвижимости, его содержание
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и их классификация
3. Особенности недвижимости как товара
4. Рынок недвижимости и его основные особенности
5. Функции рынка недвижимости
6. Основные субъекты рынка недвижимости

7. Основные сегменты рынка недвижимости и их современное развитие
8. Особенности рынка земельных участков
9. Рынок жилья, его современное развитие
10. Рынок нежилых помещений, его основные сегменты и особенности
11. Структура и специфика рынка офисных помещений
12. Особенности современного развития рынка торговых помещений
13. Особенности и структура рынка складских помещений
14. Основные субъекты и цели оценки недвижимого имущества
15. Основные виды стоимости недвижимости
16. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
17. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости
18. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой
19. Правовые основы оценки недвижимости.
20. Обязательные случаи оценки недвижимости
21. Этапы оценки недвижимости и их содержание.
22. Отчет об оценке и его основные особенности
23. Основные группы методов оценки недвижимости: особенности и область использования методов
24. Затратный подход к оценке недвижимости
25. Износ объектов недвижимости и методы его оценки
26. Восстановительная и остаточная стоимость объектов недвижимости. Методы расчета восстановительной стоимости
27. Особенности применения сравнительных методов к оценке недвижимости
28. Расчет поправочных коэффициентов при оценке недвижимости сравнительным методом
29. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения
30. Основные методы расчета ставки капитализации
31. Экономический смысл ставки дисконтирования и основные методы ее расчета
32. Метод дисконтирования денежного потока: особенности и область применения
33. Специфика оценки земельных участков. Основные цели оценки земли
34. Массовая (кадастровая) и рыночная оценка земельных участков, их особенности и различия
35. Особенности применения затратных методов к оценке земельных участков
36. Применение сравнительной группы методов к оценке земельных участков
37. Оценка земельных участков с помощью доходного подхода
38. Основные цели оценки предприятия. Управление стоимостью предприятия
39. Область применения затратного подхода к оценке предприятий

40. Основные этапы расчета стоимости предприятия методом чистых активов
41. Область применения метода расчета ликвидационной стоимости к оценке предприятий
42. Сравнительные методы оценки предприятий.
43. Метод отраслевых коэффициентов и метод компании-аналога
44. Оценка предприятия методом сделок. Ценовые мультипликаторы и основная область их применения
45. Особенности применения методов доходной группы к оценке предприятий
46. Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России
47. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
48. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
49. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней
50. Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости
51. Основные структурные элементы ипотечного кредита
52. Особенности развития ипотеки в России
53. Ипотека предприятий и ее отличительные особенности
54. Ипотека и лизинг недвижимости – особенности развития и область применения
55. Сущность оценки восстановительной стоимости или стоимости замещения индексным способом оценки.
56. Определение износа зданий и сооружений: устранимый и неустранимый физический износ, устранимый и неустранимый функциональный износ, экономический износ.
57. Определение физического износа зданий и сооружений.
58. Определение функционального износа зданий и сооружений.
59. Определение внешнего (экономического) износа зданий и сооружений.
60. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

Тесты и задания для самоконтроля:

1. Понятие «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяет:
 - а) правовые отношения;
 - б) физический объект;
 - в) все перечисленное.
2. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:
 - а) неподвижность, материальность, долговечность;
 - б) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
 - в) уникальность, высокая стоимость, долговечность.

3. расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:
- а) строительства;
 - б) предпроектная;
 - в) закрытия;
 - г) эксплуатации;
 - д) проектирования.
4. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:
- а) первичное, вторичное, третичное;
 - б) первое, второе, третье;
 - в) часто, умеренно, редкоиспользуемое.
5. Коммерческие объекты недвижимости – это:
- а) объекты, приносящие доход;
 - б) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
 - в) все перечисленное.
6. Совместные инвестиции – это:
- а) вложения субъектов данной страны и иностранных государств; инвестиции предприятий и организаций негосударственной формы собственности;
 - в) любые вкладываемые средства.
7. Принципами залога являются:
- а) правило трех «К»: конфиденциальность, конкретность, конверсия;
 - б) правило трех «Д»: доступность, доходность, доверие;
 - в) обязательность, гласность, достоверность.
8. Ипотека – это:
- а) вид залога недвижимости;
 - б) вид кредита;
 - в) все перечисленное.
9. К классическим схемам жилищного инвестирования относятся:
- а) одноуровневая, двухуровневая, схема строительного кредита;
 - б) немецкая, американская;
 - в) схемы строительного кредита, немецкая, долевого участия.
10. Ипотечный рынок включает в себя:
- а) рынок ипотечных кредитов;
 - б) рынок ипотечных ценных бумаг;
 - в) все перечисленное.
11. Субъект управления системой регионального развития жилищного строительства – это:
- а) банк;
 - б) инвестиционная компания;
 - в) фонд.
12. Что понимается под ценой объекта недвижимости:

- а) Сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.

13. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

14. На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?

- а) потребительской;
- б) восстановительной;
- в) ликвидационной.

15. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?

- а) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- б) свод методических прав, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- в) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости.

16. Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:

- а) согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
- б) выбор подхода к оценке объектов недвижимости;
- в) отчет о результате оценки объекта недвижимости;
- г) план оценки;
- д) определение задачи и заключение договора;
- е) сбор и подтверждение информации.

17. Доходный подход заключается в перерасчете потоков.....доходов в их.....стоимость.

18. Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:

- а) оценка и мультипликатор гудвилл;
- б) определение окончательной стоимости объекта недвижимости;
- в) вычитание операционных издержек;
- г) определение корректировок чистого дохода;
- д) определение будущего валового дохода.

19. Что включает структура рынка недвижимости?

- а) субъекты недвижимости;

- б) объекты недвижимости;
 - в) все перечисленное.
20. Применение какого из подходов к формированию инфраструктуры рынка недвижимости ведет к синхронизации процессов реформирования рынка и обеспечению их наивысшей эффективности:
- а) комплексного;
 - б) социального;
 - в) транзакционного.
21. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:
- а) профессиональные участники рынка недвижимости;
 - б) продавцы (арендодатели);
 - в) все перечисленное.
22. По каким аналитическим характеристикам определяется положение рынка недвижимости:
- а) по данным о состоянии этого рынка на определенную дату;
 - б) по тенденции развития отдельных секторов рынка недвижимости;
 - в) все перечисленное.
23. К основным целям государственной жилищной политики можно отнести:
- а) создание условий для реализации гражданами их конституционных прав на жилище;
 - б) гарантию полных прав собственности в жилищной сфере;
 - в) все перечисленное.
24. Совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения, это:
- а) жилищное законодательство;
 - б) жилищное право;
 - в) жилищные отношения.
25. Минимальная цена возможного отчуждения государственного или муниципального имущества - это:
- а) расчетная цена;
 - б) плановая цена;
 - в) нормативная цена.
26. Какие существуют права собственности на недвижимость:
- а) государственные;
 - б) частные;
 - в) все перечисленные.
27. Сделки бывают:
- а) юридические и неюридические;
 - б) действительные и недействительные;
 - в) простые и сложные.
28. Регистрация объекта недвижимости – это:
- а) достоверная и исчерпывающая информация о правовом статусе объекта недвижимости;
 - б) описание объектов недвижимости;

в) все перечисленное.

29. Что означает аббревиатура ЕГРП:

- а) единый государственный рейтинг предприятий;
- б) единый государственный реестр прав;
- в) единый государственный реестр предприятий.

30. Что является объектом налогообложения при исчислении налога на имущество предприятий:

- а) денежные средства;
- б) нематериальные активы, находящиеся на балансе;
- в) арендованная техника.

Задачи:

Задача 1. Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности.

Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.

Задача 2. Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо ещё 190 млн.руб.).

Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.

Задача 3. Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия-банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию.

Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.

Задача 4. Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.

Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.

Задание 5. Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

- 1) остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб. за м²
- 2) коэффициент удорожания - 3,5;
- 3) общая площадь квартиры - 89 кв. м.;
- 4) жилая площадь - 59 кв. м.;
- 5) имеется балкон и лоджия;

- б) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;
- 7) имеется лифт;
- 8) 3 комнаты;
- 9) все комнаты изолированы;
- 10) кухня - 8,5 м²;
- 11) потолок - 2,65 м²;
- 12) материал стен - кирпич;
- 13) местонахождение - 150 м. от остановки транспорта;
- 14) коэффициент оценочной зоны - 1,4.

Задание 6. Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда сдаваемого в аренду, если:

- а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 920 тыс. руб.;
- б) коэффициент удорожания - 3,2;
- в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 142 тыс. руб.;
- г) здание капитально, отдельно строящее, общей площадью 650 кв. м.;
- д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем. затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс.руб.;
- е) налог на имущество составляет 1,5% в год.
- ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 7 тыс. руб. в год;
- з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.
- и) налог на добавленную стоимость - 20%.

Задание 7. По данным, приведенным в таблице, выберите наиболее оптимальный вариант вложений и обоснуйте его:

Доходность акций, облигаций и недвижимости за пять лет. (в долл. США)

Год	Номинальные ставки дохода			Уровень инфляции
	Обыкновенные акции	Облигации	Недвижимость	
1-й	31,6	30,1	10,0	3,8
2-й	18,2	19,8	6,5	1,1
3-й	5,2	0,3	5,4	1,2
4-й	16,5	10,7	7,2	1,2
5-й	31,4	16,3	6,0	4,6

Доход от недвижимости образуется за счет сдачи её в аренду или перепродажи?

Задание 8. Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

Задание 9. Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком

погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет.

Есть три варианта решения:

1. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, вернуть заемные средства и проценты;
2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;
3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

Задание 10. Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

- а) офис оценен в 5 млн. долларов;
- б) доходность по вкладам в сбербанке составляет 4% годовых;
- в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банке составляет 5%.
- г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;
- д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;
- е) время возврата вложенного капитала: по расчетам типичного инвесторов - 20 лет.

Задание 11. Необходимо оценить офис. Его потенциальная валовая рента составляет 100 тыс. долларов в год. Имеется рыночная информация о продаже 3-х объектов, сопоставимых с оцениваемым (в долларах):

Наименование объектов	Продажная цена	Потенциальная валовая рента	Валовой мультипликатор	рентный
№ 1	600	100		
№ 2	800	128		
№ 3	700	124		

11. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Материально-техническое обеспечение дисциплины «Экономика недвижимости» включает в себя следующие средства:

- мультимедийный проектор;
- средства аудиовоспроизведения;
- телевизор;
- видеомаягнитофон;
- DVD – проигрыватель;
- книжный фонд библиотеки;
- компьютерный класс.

12. Информационное обеспечение дисциплины

Основная литература:

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.
2. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
3. Карлин А. Б. Право созидать. В 3-х т. Т. 2: Проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество/ А. Б. Карлин. – М.:Конконтент, 2011. – 534 с.
4. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - М.: Юрайт, 2014. - 411 с.

Дополнительная литература:

1. Лопашенко Н. А. Посягательства на собственность: монография/ Н. А. Лопашенко. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. - 528 с.
2. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник/ Ю. К. Толстой. - М.: Проспект, 2014. - 192 с.
3. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса: курс лекций/ М. О. Ильин. – М.: Изд-во ВАВТ, 2013. -89 с.
4. Страхование и управление рисками: учебник/ под ред. Г. В. Черновой. - М.: Юрайт, 2014. - 768 с.
5. Аудит: учебник/ под ред. Т. М. Рогоуленко. - М.: Юрайт, 2012. - 540 с.
6. Кирьянова З. В. Анализ финансовой отчетности: учебник/ З. В. Кирьянова, Е. И. Седова. - М.: Юрайт, 2011. - 426 с.
7. Гражданское право: учебник: В 3 т. Т. 3/ под ред. А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - 800 с.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России: учебник/ Б. В. Ерофеев. - М.: Юрайт, 2014. - 667 с.
9. Журавлева О. О. Практикум и программа по курсу «Налоговое право»/ О.О. Журавлева, Л.Ю. Исмаилова. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2011. - 186с.
10. Крохина Ю. А. Налоговое право: учебник/Ю. А. Крохина. - М.: Юрайт, 2011. - 451 с.

Электронные источники:

1. <http://www.insur-info.ru>.
2. <http://www.asn-news.ru/ranking>
3. <http://www.insurancebroker.ru>.
4. <http://lib.bookinsurant.ru/>

13. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Подготовка к лекциям

Главное в период подготовки к лекционным занятиям - научиться методам самостоятельного умственного труда, сознательно развивать свои творческие способности и овладевать навыками творческой работы. Для этого необходимо строго соблюдать дисциплину учебы и поведения. Четкое планирование своего рабочего времени и отдыха является необходимым условием для успешной самостоятельной работы.

В основу его нужно положить рабочие программы изучаемых в семестре дисциплин. Ежедневной учебной работе студенту следует уделять 9-10 часов своего времени, т.е. при шести часах аудиторных занятий самостоятельной работе необходимо отводить 3-4 часа.

Самостоятельная работа на лекции

Слушание и запись лекций - сложный вид вузовской аудиторной работы. Внимательное слушание и конспектирование лекций предполагает интенсивную умственную деятельность студента. Краткие записи лекций, их конспектирование помогает усвоить учебный материал. Конспект является полезным тогда, когда записано самое существенное, основное и сделано это самим студентом.

Не надо стремиться записать дословно всю лекцию. Такое «конспектирование» приносит больше вреда, чем пользы. Запись лекций рекомендуется вести по возможности собственными формулировками. Конспект лекции лучше подразделять на пункты, параграфы, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать пункты плана лекции, предложенные преподавателям. Принципиальные места, определения, формулы и другое следует сопровождать замечаниями «важно», «особо важно», «хорошо запомнить» и т.п.

Целесообразно разработать собственную «маркографию» (значки, символы), сокращения слов. Не лишним будет и изучение основ стенографии. Работая над конспектом лекций, всегда необходимо использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор.

Подготовка к практическим занятиям

Подготовку к каждому практическому занятию каждый студент должен начать с ознакомления с планом практического занятия, который отражает содержание предложенной темы. Тщательное продумывание и изучение вопросов плана основывается на проработке текущего материала лекции, а затем изучения обязательной и дополнительной литературы, рекомендованной к данной теме. На основе индивидуальных предпочтений студенту необходимо самостоятельно выбрать тему доклада по проблеме практического занятия и по возможности подготовить по нему презентацию. Если программой дисциплины предусмотрено выполнение практического

задания, то его необходимо выполнить с учетом предложенной инструкции (устно или письменно). Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса.

Результат такой работы должен проявиться в способности студента свободно ответить на теоретические вопросы практического занятия, его выступлении и участии в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильном выполнении практических заданий и контрольных работ.

Структура занятия В зависимости от содержания и количества отведенного времени на изучение каждой темы практическое занятие может состоять из четырех-пяти частей:

1. Обсуждение теоретических вопросов, определенных программой дисциплины.
2. Доклад и/ или выступление с презентациями по проблеме практического занятия.
3. Обсуждение выступлений по теме - дискуссия.
4. Выполнение практического задания с последующим разбором полученных результатов или обсуждение практического задания, выполненного дома, если это предусмотрено программой.
5. Подведение итогов занятия.

Первая часть - обсуждение теоретических вопросов - проводится в виде фронтальной беседы со всей группой и включает выборочную проверку преподавателем теоретических знаний студентов. Примерная продолжительность — до 15 минут.

Вторая часть — выступление студентов с докладами, которые должны сопровождаться презентациями с целью усиления наглядности восприятия, по одному из вопросов практического занятия. Примерная продолжительность — 20-25 минут.

После докладов следует их обсуждение - дискуссия. В ходе этого этапа практического занятия могут быть заданы уточняющие вопросы к докладчикам. Примерная продолжительность - до 15-20 минут.

Если программой предусмотрено выполнение практического задания в рамках конкретной темы, то преподавателями определяется его содержание и дается время на его выполнение, а затем идет обсуждение результатов. Если практическое задание должно было быть выполнено дома, то на практическом занятии преподаватель проверяет его выполнение (устно или письменно). Примерная продолжительность - 15-20 минут.

Подведением итогов заканчивается практическое занятие. Студентам должны быть объявлены оценки за работу и даны их четкие обоснования. Примерная продолжительность — 5 минут.

Работа с литературными источниками В процессе подготовки к практическим занятиям, студентам необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной учебно-методической (а также научной и популярной) литературы. Самостоятельная работа с учебниками,

учебными пособиями, научной, справочной и популярной литературой, материалами периодических изданий и Интернета, статистическими данными является наиболее эффективным методом получения знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у студентов свое отношение к конкретной проблеме.

Более глубокому раскрытию вопросов способствует знакомство с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем по каждой теме практического или практического занятия, что позволяет студентам проявить свою индивидуальность в рамках выступления на данных занятиях, выявить широкий спектр мнений по изучаемой проблеме.

Подготовка презентации и доклада

Для подготовки презентации рекомендуется использовать: PowerPoint, MS Word, Acrobat Reader. Самая простая программа для создания презентаций - Microsoft PowerPoint.

Для подготовки презентации необходимо собрать и обработать начальную информацию. Последовательность подготовки презентации:

1. Четко сформулировать цель презентации: вы хотите свою аудиторию мотивировать, убедить, заразить какой-то идеей или просто формально отчитаться.

2. Определить каков будет формат презентации: живое выступление (тогда, сколько будет его продолжительность) или электронная рассылка (каков будет контекст презентации).

3. Отобрать всю содержательную часть для презентации и выстроить логическую цепочку представления.

4. Определить ключевые моменты в содержании текста и выделить их.

5. Определить виды визуализации (картинки) для отображения их на слайдах в соответствии с логикой, целью и спецификой материала.

6. Подобрать дизайн и форматировать слайды (количество картинок и текста, их расположение, цвет и размер).

7. Проверить визуальное восприятие презентации.

К видам визуализации относятся иллюстрации, образы, диаграммы, таблицы. **Иллюстрация** - представление реально существующего зрительного ряда. **Образы** - в отличие от иллюстраций - метафора. Их назначение - вызвать эмоцию и создать отношение к ней, воздействовать на аудиторию. С помощью хорошо продуманных и представляемых образов, информация может надолго остаться в памяти человека. **Диаграмма** - визуализация количественных и качественных связей. Их используют для убедительной демонстрации данных, для пространственного мышления в дополнение к логическому. **Таблица** - конкретный, наглядный и точный показ данных. Ее основное назначение - структурировать информацию, что порой облегчает восприятие данных аудиторией.

Практические советы по подготовке презентации

- готовьте отдельно: печатный текст + слайды + раздаточный материал;
- слайды - визуальная подача информации, которая должна содержать минимум текста, максимум изображений, несущих смысловую нагрузку, выглядеть наглядно и просто;
- текстовое содержание презентации - устная речь или чтение, которая должна включать аргументы, факты, доказательства и эмоции;
- обязательная информация для презентации: тема, фамилия и инициалы выступающего; план сообщения; краткие выводы из всего сказанного; список использованных источников;
- раздаточный материал - должен обеспечивать ту же глубину и охват, что и живое выступление: люди больше доверяют тому, что они могут унести с собой, чем исчезающим изображениям, слова и слайды забываются, а раздаточный материал остается постоянным осязаемым напоминанием; раздаточный материал важно раздавать в конце презентации; раздаточный материалы должны отличаться от слайдов, должны быть более информативными.

Тема доклада должна быть согласованна с преподавателем и соответствовать теме учебного занятия. Материалы при его подготовке, должны соответствовать научно-методическим требованиям вуза и быть указаны в докладе. Необходимо соблюдать регламент, оговоренный при получении задания. Иллюстрации должны быть достаточными, но не чрезмерными.

Работа студента над докладом-презентацией включает отработку умения самостоятельно обобщать материал и делать выводы в заключении, умения ориентироваться в материале и отвечать на дополнительные вопросы слушателей, отработку навыков ораторства, умения проводить диспут.

Докладчики должны знать и уметь: сообщать новую информацию; использовать технические средства; хорошо ориентироваться в теме всего практического занятия; дискутировать и быстро отвечать на заданные вопросы; четко выполнять установленный регламент (не более 10 минут); иметь представление о композиционной структуре доклада и др.

Структура выступления

Вступление помогает обеспечить успех выступления по любой тематике. Вступление должно содержать: название, сообщение основной идеи, современную оценку предмета изложения, краткое перечисление рассматриваемых вопросов, живую интересную форму изложения, акцентирование внимания на важных моментах, оригинальность подхода.

Основная часть, в которой выступающий должен глубоко раскрыть суть затронутой темы, обычно строится по принципу отчета. Задача основной части - представить достаточно данных для того, чтобы слушатели заинтересовались темой и захотели ознакомиться с материалами. При этом логическая структура теоретического блока не должны даваться без наглядных пособий, аудио-визуальных и визуальных материалов.

Заключение - ясное, четкое обобщение и краткие выводы, которых всегда ждут слушатели.

Подготовка реферата

Реферат - письменный доклад по определенной теме, в котором собрана информация из одного или нескольких источников. Рефераты пишутся обычно стандартным языком, с использованием типологизированных речевых оборотов вроде: «важное значение имеет», «уделяется особое внимание», «поднимается вопрос», «делаем следующие выводы», «исследуемая проблема», «освещаемый вопрос» и т.п.

К языковым и стилистическим особенностям рефератов относятся слова и обороты речи, носящие обобщающий характер, словесные клише. У рефератов особая логичность подачи материала и изъяснения мысли, определенная объективность изложения материала.

Реферат не копирует дословно содержание первоисточника, а представляет собой новый вторичный текст, создаваемый в результате систематизации и обобщения материала первоисточника, его аналитико-синтетической переработки.

Будучи вторичным текстом, реферат составляется в соответствии со всеми требованиями, предъявляемыми к связанному высказыванию: так ему присущи следующие категории: оптимальное соотношение и завершенность (смысловая и жанрово-композиционная). Для реферата отбирается информация, объективно-ценная для всех читающих, а не только для одного автора. Автор реферата не может пользоваться только ему понятными значками, пометами, сокращениями.

Работа, проводимая автором для подготовки реферата должна обязательно включать самостоятельное мини-исследование, осуществляемое студентом на материале или художественных текстов по литературе, или архивных первоисточников по истории и т.п.

Организация и описание исследования представляет собой очень сложный вид интеллектуальной деятельности, требующий культуры научного мышления, знания методики проведения исследования, навыков оформления научного труда и т.д. Мини-исследование раскрывается в реферате после глубокого, полного обзора научной литературы по проблеме исследования.

В зависимости от количества реферируемых источников выделяют следующие виды рефератов:

- **монографические** - рефераты, написанные на основе одного источника;
- **обзорные** - рефераты, созданные на основе нескольких исходных текстов, объединенных общей темой и сходными проблемами исследования.

Структура реферата

1. Титульный лист
2. Оглавление
3. Введение

4. Основная часть
5. Заключение
6. Список использованной литературы
7. Приложения

Подготовка эссе

Эссе - вид самостоятельной исследовательской работы студентов, с целью углубления и закрепления теоретических знаний и освоения практических навыков. Цель эссе состоит в развитии самостоятельного творческого мышления и письменного изложения собственных мыслей.

В зависимости от темы формы эссе могут быть различными. Это может быть анализ имеющихся статистических данных по изучаемой проблеме, анализ материалов из средств массовой информации и подробный разбор проблемной ситуации с развернутыми мнениями, подбором и детальным анализом примеров, иллюстрирующих проблему и т.п.

В процессе выполнения эссе студенту предстоит выполнить следующие виды работ: составить план эссе; отобрать источники, собрать и проанализировать информацию по проблеме; систематизировать и проанализировать собранную информацию по проблеме; представить проведенный анализ с собственными выводами и предложениями.

Эссе выполняется студентом под руководством преподавателя кафедры самостоятельно. Тему эссе студент выбирает из предлагаемого примерного перечня и для каждого студента она должна быть индивидуальной (темы в одной группе совпадать не могут).

Структура эссе

1. Титульный лист.
2. План.
3. Введение с обоснованием выбора темы.
4. Текстовое изложение материала (основная часть).
5. Заключение с выводами по всей работе.
6. Список использованной литературы.

Титульный лист является первой страницей и заполняется по строго определенным правилам.

Введение (вводная часть) - суть и обоснование выбора данной темы, состоит из ряда компонентов, связанных логически и стилистически. На этом этапе очень важно правильно сформулировать вопрос, на который Вы собираетесь найти ответ в ходе своего исследования. При работе над введением могут помочь ответы на следующие вопросы:

1. Надо ли давать определения терминам, прозвучавшим в теме эссе?
2. Почему тема, которую я раскрываю, является важной в настоящий момент?
3. Какие понятия будут вовлечены в мои рассуждения по теме?
4. Могу ли я разделить тему на несколько составных частей?

Таким образом, в водной части автор определяет проблему и показывает умение выявлять причинно-следственные связи, отражая их в методологии решения поставленной проблемы через систему целей, задач и т.д.

Текстовое изложение материала (основная часть) - теоретические основы выбранной проблемы и изложение основного вопроса. Данная часть предполагает развитие аргументации и анализа, а также обоснование их, исходя из имеющихся данных, других аргументов и позиций по этому вопросу. В этом заключается основное содержание эссе и это представляет главную трудность при его написании. Поэтому большое значение имеют подзаголовки, на основе которых осуществляется выстраивание аргументации; именно здесь необходимо обосновать (логически, используя данные и строгие рассуждения) предлагаемую аргументацию/анализ. В качестве аналитического инструмента можно использовать графики, диаграммы и таблицы там, где это необходимо. Традиционно в научном познании анализ может проводиться с использованием следующих категорий: причина - следствие, общее - особенное, форма - содержание, часть - целое, постоянство - изменчивость.

В процессе построения эссе надо помнить, что один параграф должен содержать только одно утверждение и соответствующее доказательство, подкрепленное графическим или иллюстративным материалом. Следовательно, наполняя разделы содержанием аргументации (а это должно найти отражение в подзаголовках), в пределах параграфа необходимо ограничить себя рассмотрением одной главной мысли.

Хорошо проверенный способ построения любого эссе - использование подзаголовков для обозначения ключевых моментов аргументированного изложения: это помогает посмотреть на то, что предполагается сделать и ответить на вопрос, хорош ли замысел. При этом последовательность подзаголовков свидетельствует также о наличии или отсутствии логики в освещении темы эссе.

Таким образом, основная часть - рассуждение и аргументация, В этой части необходимо представить релевантные теме концепции, суждения и точки зрения, привести основные аргументы "за" и "против" них, сформулировать свою позицию и аргументировать ее.

Заключение (заключительная часть) - обобщения и аргументированные выводы по теме эссе с указанием области ее применения и т.д. Оно подытоживает эссе или еще раз вносит пояснения, подкрепляет смысл и значение изложенного в основной части. Методы, рекомендуемые для составления заключения: повторение, иллюстрация, цитата, утверждение. Заключение может содержать такой очень важный, дополняющий эссе элемент, как указание на применение исследования, не исключая взаимосвязи с другими проблемами.

Таким образом, в заключительной части эссе должны быть сформулированы выводы и определено их приложение к практической области деятельности.

Список использованной литературы составляет одну из частей работы, отражающей самостоятельную творческую работу автора и позволяющей судить о степени фундаментальности данной работы. При составлении списка литературы в перечень включаются только те источники, которые действительно были использованы при подготовке эссе. Список использованной литературы составляется строго в алфавитном порядке в следующей последовательности: законы РФ и другие официальные материалы (указы, постановления, решения министерств и ведомств); печатные работы (книги, монографии, сборники); периодика; Интернет-сайты. По возможности список должен содержать современную литературу по теме. Общее оформление списка использованной литературы для эссе аналогично оформлению списка использованной литературы для реферата.

Приложения могут включать иллюстративный материал (схемы, диаграммы, рисунки, таблицы и др.). При этом приложения являются продолжением самой работы, т.е. на них продолжается сквозная нумерация, но в общем объеме эссе они не учитываются.