

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Кудрявцев М.Г.
Должность: Проректор по образовательной деятельности
Дата подписания: 2026.03.26
Уникальный программный ключ:
790a1a8df2525774421adc1fc96453f0e902bfb0

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

Кафедра Экономического развития сельских территорий

Принято Ученым советом
Университета Вернадского
«26» марта 2026 г. протокол № 8



Рабочая программа дисциплины

Экономика недвижимости

Направление подготовки **38.03.01 Экономика**

Направленность (профиль) **Экономика предприятий и организаций**

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная, очно-заочная**

Балашиха 2026г.

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика

Рабочая программа дисциплины разработана доцентом кафедры Экономического развития сельских территорий Макеевой Татьяной Юрьевной

Рецензент: д.э.н., профессор кафедры Экономического развития сельских территорий Степаненко Е.И.

1 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в ОПОП ВО индикаторами достижения компетенций
1.1 Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной

Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения
Профессиональная компетенция	
ОПК-4 Способен предлагать экономически и финансово обоснованные организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности	Знать (З): Порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на стоимость объектов недвижимости;
	Уметь (У): анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках на рынке объектов оценки
	Владеть (В): методами расчёта основных экономических показателей деятельности предприятий
ПК-1 Способен собрать, рассчитать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	Знать (З): теоретические основы и практические аспекты проведения сбора, мониторинга и обработки данных для проведения расчетов экономических показателей организации
	Уметь (У): исследовать и анализировать сведения о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде
	Владеть (В): анализом фактического использования объектов недвижимости, а также характеристик планируемого развития соответствующих зон

2. Цели и задачи освоения учебной дисциплины, место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина Б1.О.34 «Экономика недвижимости» относится к дисциплинам, формируемым участниками образовательных отношений основной профессиональной образовательной программы высшего образования 38.03.01 Экономика, профиль «Экономика предприятий и организаций» соответствует требованиям ФГОС.

Цель изучения дисциплины – овладение студентами теоретическими знаниями и практическими навыками в области экономики недвижимости, с целью усвоения сущности недвижимости, ее места в рыночной экономике, особенностей как товара, уяснения роли и значения оценки недвижимости в современных условиях.

Задачи:

- овладеть базовыми понятиями в системе основных категорий экономики недвижимости
- изучение юридических основ управления недвижимостью: законодательных и нормативно-правовых актов;
- приобретение навыков анализа для оценки влияния стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости;
- овладение основами управления недвижимостью;
- приобрести знания для практической реализации на предприятии современных методов оценки стоимости недвижимости и оформления результатов оценки недвижимости;

3. Объем учебной дисциплины в зачетных единицах с указанием количества

академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий, текущий и промежуточный контроль по дисциплине) и на самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	4 курс/8семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	
часов	144
Аудиторная (контактная) работа, часов	64
в т.ч. занятия лекционного типа	32
занятия семинарского типа	32
Самостоятельная работа обучающихся, часов	76
Контроль	4
Вид промежуточной аттестации	Зачет

4. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Наименование оценочного средства	Код ИДК
	всего	в том числе			
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы		
Раздел 1. Рынок недвижимости.	42	20	22	Практическое задание, тест	ОПК-4 ПК-1
1.1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав. Понятие и признаки недвижимости.	20	10	10		
1.2. Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты.	11	5	6		
1.3. Ценообразование на рынке недвижимости.	11	5	6		
Раздел 2. Операции с недвижимостью	52	20	32	Практическое задание, тест	ОПК-4 ПК-2
2.1. Виды операций (сделок) с недвижимостью.	20	10	10		
2.2. Кредитование недвижимости.	15	5	10		
2.3. Основы управления объектами недвижимости	17	5	12		
Раздел 3. Оценка недвижимости	46	24	22	Практическое задание, тест	ОПК-4 ПК-2
3.1. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости. Оформление результатов оценки недвижимости.	23	12	11		
3.2. Подходы и методы оценки недвижимости и их практическое использование.	23	12	11		
Итого за семестр	140	64	76		
Промежуточная аттестация	4			Итоговое тестирование	
ИТОГО по дисциплине	144	64	76		

4.2 Содержание дисциплины по разделам и темам

Раздел 1. Рынок недвижимости.

Цель: формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся оценочной деятельности.

Задачи:

- усвоение базовых понятий в системе основных категорий оценочной деятельности
- усвоение основ функционирования оценки стоимости, знание истории возникновения, сущности, нормативно-правового регулирования оценочной деятельности
- усвоение основных функций участников оценочной деятельности, их взаимодействие;

Перечень учебных элементов раздела:

1.1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав. Понятие и признаки недвижимости.

Понятие и сущность оценочной деятельности. Необходимость управления стоимостью компании. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Предприятие как юридическое лицо и как хозяйствующий субъект. Цели оценки. Виды стоимости. Принципы стоимости предприятия оценки стоимости предприятия. Этапы процесса оценки. Общая характеристика подходов и методов оценки стоимости предприятия.

1.2. Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты.

История развития оценочной деятельности. Регулирование оценочной деятельности в РФ. Нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Обязательность проведения оценки. Договорные отношения в оценочной деятельности. Договор об оценке и его основные разделы. Саморегулирование оценочной деятельности.

1.3. Ценообразование на рынке недвижимости.

Внешняя информация: анализ макроэкономических факторов (инфляционного, валютного, процентного, политического, странового) и микроэкономических факторов (конкуренты, поставщики, партнеры). Внутренняя информация. Подготовка финансовой документации для оценки. Информационная корректировка отчетности. Нормализация бухгалтерской отчетности. Трансформация бухгалтерской отчетности. Вычисление относительных показателей. Отчет об оценке стоимости предприятия, его задачи, структура и содержание.

Раздел 2. Операции с недвижимостью

Цель: формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся о подходах к оценке стоимости предприятия.

Задачи:

- обосновать ставку дисконтирования и ставку капитализации при использовании доходного метода;
- оценить ущерб, причиненный имуществу организации, при совершении правонарушений;
- провести согласование результатов оценки, полученных различными подходами и методами;

Перечень учебных элементов раздела:

2.1. Виды операций (сделок) с недвижимостью.

Метод дисконтированных денежных потоков. Теория и практика использования функций сложного процента и ее допущения: понятия денежного потока, обычный денежный поток и аннуитет, виды аннуитетов, понятие периода. Функции сложного процента. Выбор модели денежного потока. Определение длительности прогнозного периода. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации, расходов и инвестиций. Расчет величины денежного потока для каждого года, прогнозируемого периода. Определение ставки дисконтирования. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период (модель Гордона) и ее дисконтирование. Внесение итоговых поправок.

Метод капитализации доходов (прибыли). Основные этапы метода: анализ финансовой отчетности, выбор величины прибыли, которая будет капитализирована, расчет ставки капитализации, определение предварительной величины стоимости, проведение поправок на контрольный и неконтрольный характер оцениваемой доли, а также на недостаток ликвидности (если они необходимы).

2.2. Кредитование недвижимости.

Общая характеристика подхода. Базовая формула затратного подхода и ее интерпретация. Метод чистых активов и его этапы. Метод ликвидационной стоимости и его основное содержание. Проведение соответствующих корректировок баланса. Оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса. Определение текущей стоимости обязательств.

2.3. Основы управления объектами недвижимости

Общая характеристика подхода, его преимущества и недостатки. Метод компании – аналога (рынка капиталов) и этапы его осуществления. Характеристика ценовых мультипликаторов. Метод продаж (сделок). Порядок определения поправок по их видам. Метод отраслевых коэффициентов (отраслевых соотношений). Формирование итоговой величины стоимости.

Раздел 3. Оценка недвижимости

Цель: формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся об особенностях оценки стоимости материальных и нематериальных активов предприятия.

Задачи:

- изучить особенности оценки отдельных активов предприятия;
- дать представление об основах оценки инвестиций предприятия инвестирования.

Перечень учебных элементов раздела:

3.1. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости. Оформление результатов оценки недвижимости.

Оценка стоимости материальных и нематериальных активов предприятия. Оценка недвижимости, машин и оборудования. Информационное обеспечение оценки недвижимости. Классификация недвижимости. Понятие земельного участка и его правового режима. Применение подходов к оценке с учетом специфики недвижимости. Классификация машин и оборудования, применение подходов к оценке с учетом специфики данных объектов. Нематериальные активы. Гудвилл. Объекты интеллектуальной собственности. Цели оценки интеллектуальной собственности. Применение подходов к оценке нематериальных активов, с учетом их специфики.

3.2 Подходы и методы оценки недвижимости и их практическое использование.

Оценка инвестиционных проектов. Расчет основных показателей эффективности проекта. Оценка финансовых инвестиций (акций, облигаций, производных финансовых

инструментов). Оценка контрольного и миноритарного (неконтрольного) пакетов акций. Подход «сверху – вниз». Подход - «горизонтальный». Подход – «снизу – вверх». Премия за контроль, скидка на миноритарный характер пакета акций и скидка на недостаточную ликвидность пакета.

5. Оценочные материалы по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств.

6. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц, режим доступа
1	Методические указания по изучению дисциплины

6.2 Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины *

Печатные учебные издания в библиотечном фонде

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц	Количество экземпляров в библиотеке
1.	Чеботарев, Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. для вузов /Н.Ф.Чеботарев. - 2-е изд. - М.: Дашков и К,2012. -256 с.	5
2.	Финансы и кредит: учебник / под ред. О.В. Соколовой. – М.: Магистр : ИНФРА-М, 2011. – 911 с.	12

Электронные учебные издания в электронно-библиотечных системах (ЭБС)

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц	Ссылка на учебное издание в ЭБС
1.	Жулькова, Ю.Н., Экономика недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Ю.Н. Жулькова, О.В. Степанова; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т – Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. – 114 с.	https://bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/economy_trade/864867.pdf
2.	Асаул А. Н. Оценка организации (предприятия, бизнеса): учебник / под ред. А. Н. Асаула. — Москва: Проспект, 2016. — 384 с.	http://lib.tau-edu.kz/wp-content/uploads/2022/05/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%B1%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B0.pdf
3.	Экономика недвижимости : учеб. пособие / [О. П. Кузнецова и др.] ; Минобрнауки России, ОмГТУ. – Омск : Изд-во ОмГТУ, 2020. – 256 с.	https://www.omgtu.ru/general_information/faculties/faculty_of_liberal_education/department_of_quot_state_municipal_management_and_customs_quot/images/news/2020/%D0%AD%D0%BA-%D0%BA%D0%B0_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6.pdf

6.3 Перечень электронных образовательных ресурсов

№ п/п	Электронный образовательный ресурс	Доступ в ЭОР (сеть Интернет, локальная сеть, авторизованный/свободный доступ)
1	Российская национальная библиотека [Электронный ресурс]	http://nlr.ru/lawcenter_rnb
2	Рос Кодекс. Кодексы и Законы РФ [Электронный ресурс]	http://www.roskodeks.ru/
3	Всероссийская гражданская сеть	http://www.vestnikcivitas.ru/

6.4 Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы и лицензионное программное обеспечение

Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, цифровые электронные библиотеки и другие электронные образовательные ресурсы

1. Договор о подключении к Национальной электронной библиотеке и предоставлении доступа к объектам Национальной электронной библиотеки №101/НЭБ/0502-п от 26.02.2020 5 лет с пролонгацией

2. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 27.04.2016 бессрочно

3. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 02.03.2020 бессрочно

4. Информационно-справочная система «Гарант» – URL: <https://www.garant.ru/>
Информационно-справочная система Лицензионный договор № 261709/ОП-2 от 25.06.2021

5. «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> свободный доступ

6. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgazu.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных № 2014620472 от 21.03.2014).

Доступ к электронной информационно-образовательной среде, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Система дистанционного обучения Moodle www.portfolio.rgazu.ru (свободно распространяемое)

2. Право использования программ для ЭВМ Mirapolis HCM в составе функциональных блоков и модулей: Виртуальная комната. Стандартная лицензия до 1000 пользователей на 1 месяц (Лицензионный договор № 77/03/22 – К от 25 апреля 2022)

3. Инновационная система тестирования – программное обеспечение на платформе 1С (Договор № К/06/03 от 13.06.2017)

4. Образовательный интернет – портал Российского государственного аграрного заочного университета (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл № ФС77-51402 от 19.10.2012).

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

1. OpenOffice – свободный пакет офисных приложений (свободно распространяемое)

2. linuxmint.com <https://linuxmint.com/> (свободно распространяемое)

3. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgazu.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014)

4. Официальная страница ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный заочный университет» <https://vk.com/rgazuru> (свободно распространяемое)

5. Портал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный аграрный заочный университет» (свободно распространяемое) <https://zen.yandex.ru/id/5fd0b44cc8ed19418871dc31>

6. Антивирусное программное обеспечение Dr. WEB Desktop Security Suite

(Сублицензионный договор №13740 на передачу неисключительных прав на программы для ЭВМ от 01.07.2021).

6.5 Перечень учебных аудиторий, оборудования и технических средств обучения

Предназначение помещения (аудитории)	Наименование корпуса, № помещения (аудитории)	Перечень оборудования (в т.ч. виртуальные аналоги) и технических средств обучения*
Для занятий лекционного типа	Учебно-административный корпус № 129	Специализированная мебель, доска меловая, мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный
Для занятий семинарского типа, групповых консультаций, промежуточной аттестации	Учебно-административный корпус № 342	Специализированная мебель, доска маркерная, экран напольный
Для самостоятельной работы	Учебно-административный корпус читальный зал библиотеки	Персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет.
	Учебно-административный корпус Каб. 105. Учебная аудитория для учебных занятий обучающихся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ.	Специализированная мебель. Автоматизированное рабочее место для инвалидов-колясочников с коррекционной техникой и индукционной системой ЭлСис 290; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей со стационарным видеоувеличителем ЭлСис 29 ON; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с портативным видеоувеличителем ЭлСис 207 CF; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с читающей машиной ЭлСис 207 CN; Аппаратный комплекс с функцией видеоувеличения и чтения для слабовидящих и незрячих пользователей ЭлСис 207 OS.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной
аттестации обучающихся по дисциплине
«Экономика недвижимости»**

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль) программы Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Квалификация бакалавр

Форма обучения очная

Балашиха 2026г.

1 Описание показателей и критериев оценивания планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Код и наименование компетенции	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
ОПК-4 Способен предлагать экономические и финансово обоснованные организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности	Пороговый (удовлетворительно)	Знать (З): Порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на стоимость объектов недвижимости; Уметь (У): анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках на рынке объектов оценки Владеть (В): методами расчёта основных экономических показателей деятельности предприятий	Практические задания Тест
	Продвинутой (хорошо)	Знает твердо: Порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на стоимость объектов недвижимости; Умеет уверенно: анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках на рынке объектов оценки Владеет уверенно: методами расчёта основных экономических показателей деятельности предприятий	
	Высокий (отлично)	Имеет сформировавшееся систематические знания: Порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на стоимость объектов недвижимости; Имеет сформировавшееся систематическое умение: анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках на рынке объектов оценки Показал сформировавшееся систематическое владение: методами расчёта основных экономических показателей деятельности предприятий	
ПК-1 Способен собрать, рассчитать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических	Пороговый (удовлетворительно)	Знает: методику расчетов экономических и социально-экономических показателей для составления экономических разделов планов. Умеет: обосновывать расчеты и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами. Владеет: методикой расчетов экономических разделов планов, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	Практические задания Тест
	Продвинутой (хорошо)	Знает твердо: методику расчетов экономических и социально-экономических показателей для составления экономических разделов планов. Умеет уверенно: обосновывать расчеты и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами. Владеет уверенно: методикой расчетов экономических разделов планов, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	
	Высокий (отлично)	Имеет сформировавшееся систематические знания: методику расчетов экономических и социально-экономических	

показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов		показателей для составления экономических разделов планов. Имеет сформировавшееся систематическое умение: обосновывать расчеты и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами Показал сформировавшееся систематическое владение: методикой расчетов экономических разделов планов, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	
---	--	---	--

2 Описание шкал оценивания

2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Форма текущего контроля	Отсутствие усвоения (ниже порогового)*	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение практического задания	не выполнено или все задания решены неправильно	Решено более 50% задания, но менее 70%	Решено более 70% задания, но есть ошибки	все задания решены без ошибок
Тест	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

* Студенты, показавшие уровень усвоения ниже порогового, не допускаются к промежуточной аттестации по дисциплине.

2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (зачет и экзамен в виде итогового теста, курсовая работа)

Форма промежуточной аттестации	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение итоговых тестов (не менее 15 вопросов на вариант)	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

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

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине

Раздел 1. Рынок недвижимости

Задача № 1. Молодожены решили накопить деньги на квартиру. Для этого они ежемесячно откладывают на счет 200 д.е. Требуется определить, сколько они накопят через 2 года, если ставка годовых 12%. Проценты начисляются ежемесячно.

Задача № 2. Семья откладывает деньги на покупку квартиры. Для этого 2 раза в год, в начале полугодия откладывается на счет 15000 д.е. Требуется определить, сколько они накопят через 2 года, если ставка годовых 12%. Проценты начисляются по полугодиям.

Задача № 30. Заемщик оформил ипотечный кредит в 500 тыс. д.е. на три года по ставке 9% годовых. Погашение кредита производится равными долями. Требуется рассчитать, какую сумму ежегодно должен платить заемщик для погашения кредита.

Задача № 4. Владельцы кондоминиума планируют заменить кровлю на своих зданиях через 5 лет. Они полагают, что через 5 лет это им обойдется в 1800 тыс. д.е. Требуется рассчитать, какую сумму они должны депонировать по окончании каждого года с учетом того, что средства на счете будут аккумулироваться по годовой ставке 12%.

Задача № 5. Студент РГАЗУ накапливает деньги для первоначального денежного взноса за квартиру в размере 500 тыс. д.е. Требуется рассчитать, какую сумму ему надо ежемесячно откладывать в банк под 12% годовых, чтобы через 2 года скопить необходимую сумму. Проценты начисляются ежемесячно.

КОМПЛЕКТ ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ по дисциплине

Раздел 1. Рынок недвижимости

1. Какие группы перечисленных объектов полностью относятся к объектам недвижимости:

- а) земельные угодья, мосты, автомобили
- б) полезные ископаемые, заводы, многолетние насаждения
- в) шахты, земля, космические корабли

2. При каком условии полезные ископаемые относятся к объектам недвижимости:

- а) если находятся в земле
- б) если используются в производстве
- в) в любом случае

3. Какие из перечисленных объектов относятся к движимым объектам:

- а) суда внутреннего плавания
- б) предприятия
- в) деньги, ценные бумаги

4. Ссуда выдаваемая под залог недвижимости называется:

- а) лизинг
- б) форфейтинг
- в) ипотека

5. Принципы оценки недвижимости:

- а) могут одновременно влиять на конкретный объект
- б) не могут одновременно влиять на конкретный объект
- в) всегда независимы

КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине

Раздел 2. Операции с недвижимостью

Задача № 1. Чистый операционный доход составляет 500 тыс.д.е., при этом стоимость земли составляет 20% от стоимости недвижимости. Ставка капитализации для земли составляет 25%, зданий 20%. Требуется определить общую ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости.

Задача № 2. Определить стоимость недвижимости и норму дохода при покупке доходной недвижимости (по модели оценки капитальных активов). Известно, что доходность государственных облигаций составляет 10%, среднерыночная доходность на фондовом рынке – 25%, уровень систематического риска – 2,5, дополнительная премия за закрытость компании – 5%, за инвестиции в малый бизнес – 8%. Норма возврата капитала – 10%, чистый операционный доход составляет 800 тыс.д.е.

Задача № 3. В качестве ставки дисконтирования, применяемой для оценки недвижимости, используется показатель средневзвешенной стоимости капитала (WACC). Известно, что компания выпустила 3 млн. обычных акций, 500 тыс. привилегированных акций с доходностью 8% и с номиналом 120 руб. и 300 тыс. облигаций с доходностью 12 % и номиналом 1000 руб. Обычные акции продаются по цене 50 руб. за штуку и имеют коэффициент бета -1,5. Рыночная надбавка за риск- 5%, доходность государственных облигаций – 8%. Налоговая ставка – 30%. Определите ставку дисконтирования (WACC).

Задача № 4. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды бизнес-центра площадью 50 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 450 у.е./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости офисов арендаторами в 85%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 500 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,5 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 15%.

Задача № 5. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1200 кв. м; здание построено 7 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 60 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 300 у.е./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса 20%, удельные затраты на строительство подобного нового здания 850 у.е./кв.м. Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, на котором расположено здание.

КОМПЛЕКТ ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ по дисциплине

Раздел 2. Операции с недвижимостью

1 Принцип вклада основан:

- а) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта.
- б) на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим образом
- в) на определении стоимости последовательно внесенных улучшений

2. Как называется принцип, показывающий, чем более гармоничны элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке:

- а) принцип предельной продуктивности
- б) принцип сбалансированности
- в) принцип вклада

3. Осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости, чем за объект подобной полезности:

- а) больше
- б) меньше
- в)) стоимость не зависит от осведомленности покупателя

4. Принцип, характеризующий зависимость достижения максимальной стоимости объекта недвижимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере

землепользования называется:

- а) принцип полезности:
- б) принцип конкуренции
- в) принцип соответствия

5. Как называется подход к оценке имущества, основанный на применении калькуляции затрат, которые связаны с созданием и приобретением данного вида имущества.

- а) сравнительный
- б) доходный
- в) затратный

КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине

Раздел 3. Оценка недвижимости

Задача № 1. Период прогноза 5 лет. Чистый денежный поток предприятия на конец 5-го года предполагается 100 000 у.е. Ожидается, что он будет расти каждый год с постоянной скоростью $g=10\%$. Ставка дисконтирования - 15%. Определить текущее значение остаточной стоимости предприятия.

Задача № 2. Ожидаемый денежный поток предприятия в 1 год - 450 000 у.е., 2 год - 550 000 у.е 3 год - 750 000 у.е. Далее прогнозируется ежегодный рост 7%. Ставка дисконтирования - 10%. Определить текущую стоимость предприятия.

Задача № 3. Ожидаемый денежный поток предприятия в 1 год - 300 000 у.е., 2 год - 500 000 у.е 3 год - 800 000 у.е. Все платежи авансовые (приравниваются к началу года). Далее прогнозируется ежегодный рост 5%. Ставка дисконтирования - 15%. Определить текущую стоимость предприятия.

Задача № 4. Ожидаемый денежный поток предприятия в 1 год затраты составят 200 000 у.е., начиная со второго года прогнозируются доходы: 2 год - 500 000 у.е 3 год - 800 000 у.е. Инвестиции осуществляются в начале года, доходы - в конце года. Далее прогнозируется ежегодный рост доходов 5% в год. Ставка дисконтирования - 15%. Определить текущую стоимость предприятия.

Задача № 5. Стоимость объекта недвижимости, оцененная доходным подходом составляет 5850 тыс. у.е., затратным подходом – 5050 тыс. у.е., сравнительным – 5300 тыс. у.е. Определить итоговую стоимость объекта, если известно, что данный рынок недвижимости активный, есть актуальные данные об аналогичных продажах, объект относится к доходной недвижимости, есть достоверные данные о доходах, износ здания средний. Веса для итоговой оценки определить самостоятельно, исходя из имеющейся информации.

КОМПЛЕКТ ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ по дисциплине

Раздел 3. Оценка недвижимости

1. Доходный подход к оценке базируется:

- а) на анализе рыночных продаж аналогичных и сходных с данным объектом недвижимости
- б) на применении калькуляции затрат, которые связаны с созданием и приобретением данного вида имущества.
- в) на предположении, что между стоимостью объекта недвижимости и доходом, который этот объект может приносить, существует определенное соотношение

2. Какой подход к оценке имущества требует большое количество информации о недавних продажах:

- а) сравнительный
- б) доходный
- в) затратный

3. Скорректированная цена имущества — это:

- а) цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки
- б) цена объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица
- в) цена продажи объекта оценки имущества после ее корректировки на различия с объектом

сравнения

4. Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения:

- а) тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.
- б) тем меньший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.
- в) тем равновесней стоимость оцениваемого объекта.

5. Капитализация дохода — процесс, определяющий взаимосвязь:

- а) будущего дохода и текущей стоимости оцениваемого объекта.
- б) будущих расходов и текущей стоимости оцениваемого объекта.
- в) текущего дохода и будущей стоимости оцениваемого объекта

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

КОМПЛЕКТ ТЕСТОВ для промежуточной аттестации (зачет) по дисциплине

Зачет проводится в виде итогового теста. Для выполнения теста отводится 60 минут.

Примерные задания итогового теста

1. В процесс оценки стоимости имущества организации входит:

- а) согласование полученных результатов с заказчиком;
- б) принятие решения оценщиком без согласования результатов с заказчиком;
- в) принятие решений оценщиком о стоимости с учетом пожеланий заказчика.

2. Какие показатели относятся к внешней информации?

- а) макроэкономические (инфляция, процентная ставка за кредит, господдержка);
- б) стоимость активов предприятия;
- в) финансово-хозяйственной деятельности.

3. Какой методический подход используют для определения стоимости имущества для целей налогообложения?

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный.

4. Какой метод оценки основывается на прогнозировании ожидаемых доходов?

- а) затратный;
- б) доходный;
- в) сравнительный.

5. Сущность метода капитализации доходов определяется формулой:

- а) стоимость = чист.приб. : ставку капитализации;
- б) стоимость = выручка : ставку капитализации;

6. При каком подходе используется метод капитализации?

- а) затратном;
- б) доходном;
- в) сравнительном.

7. Оценка дебиторской задолженности необходима при использовании:

- а) метода чистых активов;
- б) метода капитализации;
- в) метода дисконтирования денежного потока.

8. Баланс предприятия используется как информационная база при оценке стоимости предприятия:

- а) методом капитализации;

- б) методом дисконтирования денежных потоков;
- в) методом чистых активов.

9. В каких целях используется кадастровая стоимость земли?

- а) инвестирования;
- б) налогообложения;
- в) залога.

10. Каким методом определяется ставка капитализации при использовании заемного и собственного капитала для приобретения недвижимого имущества?

- а) суммирования;
- б) дисконтирования денежных потоков;
- в) связанных инвестиций

11. Принцип вклада основан:

- а) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта.
- б) на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим образом
- в) на определении стоимости последовательно внесенных улучшений

12. Как называется принцип, показывающий, чем более гармоничны элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке:

- а) принцип предельной продуктивности
- б) принцип сбалансированности
- в) принцип вклада

13. Осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости, чем за объект подобной полезности:

- а) больше
- б) меньше
- в) стоимость не зависит от осведомленности покупателя

14. Принцип, характеризующий зависимость достижения максимальной стоимости объекта недвижимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования называется:

- а) принцип полезности:
- б) принцип конкуренции
- в) принцип соответствия

15. По мере роста предложения на рынке недвижимости цена на объекты:

- а) уменьшается
- б) увеличивается
- в) остается неизменной