

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Петровская Анна Викторовна

Должность: Директор

Дата подписания: 20.03.2025 10:25:05

Уникальный программный ключ:

798bda6555fbdebe827768f6f1710bd17a9070c31fdc1b6a6ac5a1f10c8c5199

Приложение 6

к основной профессиональной образовательной программе
по направлению подготовки 38.03.01 Экономика

направленность (профиль) программы Экономика и управление на
предприятии (организации)

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
Краснодарский филиал РЭУ им Г.В. Плеханова**

Факультет экономики, менеджмента и торговли

Кафедра экономики и управления

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Направление подготовки

38.03.01 Экономика

Направленность (профиль) программы

**Экономика и управление на предприя-
тии (организации)**

Уровень высшего образования

Бакалавриат

Год начала подготовки 2023

Краснодар – 2022 г.

Составитель:

к.э.н., доцент кафедры экономики и управления С.А. Козловская

Оценочные материалы одобрены на заседании кафедры экономики и управления Краснодарского филиала РЭУ им. Г.В. Плеханова протокол № 6 от 27.01.2022г.

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

по дисциплине «Экономика недвижимости»

ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ С УКАЗАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ И ЭТАПОВ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Формируемые компетенции	Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения (знания, умения)	Наименование контролируемых разделов и тем
1	2	3	4
ПК-3. Анализ, обоснование и выбор решения.	ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	ПК-3.4. 3-1. Знает предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.	Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	
		ПК-3.4. 3-1. Знает предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.	Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	
		ПК-3.4. 3-1. Знает предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.	Тема 5 Ипотека и ее виды.
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	
		ПК-3.4. 3-1. Знает предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.	Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью.
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	
		ПК-3.4. 3-1. Знает предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.	Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	

1	2	3	4
		ПК-3.4. 3-1. Знает предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.	Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	
		ПК-3.4. 3-1. Знает предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.	Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью.
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	
		ПК-3.4. 3-1. Знает предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.	Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей	Тема 1. Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты.
		ПК-3.4.У-1. Умеет оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей.	Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 1. Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны.

1	2	3	4
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 5 Ипотека и ее виды.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью.
		ПК-3.4.У-2. Умеет анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.	Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
ПК-4. Определение направлений развития организации	ПК-4.1 Оценка текущего состояния организации	ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны.
		ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	
		ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.

1	2	3	4
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	
		ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	Тема 5 Ипотека и ее виды.
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	
		ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью.
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
		ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью.
		ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью.
		ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
		ПК-4.1. 3-1. Знает методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями	
		ПК-4.1 У-1. Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации	Тема 1. Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты.
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа	

1	2	3	4
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 5 Ипотека и ее виды.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	

1	2	3	4
		ПК-4.1. 3-2. Знает сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.	Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
		ПК-4.1. У-2. Умеет оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами.	
		ПК-4.1. У-3. Умеет проводить анализ деятельности организации.	Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.
		ПК-4.1. У-3. Умеет проводить анализ деятельности организации.	Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.
		ПК-4.1. У-3. Умеет проводить анализ деятельности организации.	Тема 5 Ипотека и ее виды.
		ПК-4.1. У-3. Умеет проводить анализ деятельности организации.	Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-3. Умеет проводить анализ деятельности организации.	Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-3. Умеет проводить анализ деятельности организации.	Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-3. Умеет проводить анализ деятельности организации.	Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-3. Умеет проводить анализ деятельности организации.	Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 1. Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты.

1	2	3	4
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 5 Ипотека и ее виды.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью.
		ПК-4.1. У-4. Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Перечень учебных заданий на аудиторных занятиях

Вопросы для проведения опроса

Индикаторы достижения: ПК-3.4, ПК-4.1.

Раздел .1 Сущность и содержание экономики недвижимости

Тема 1. «Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты»

1. Раскройте понятие износа, амортизации недвижимости и способов расчета амортизационных отчислений.
2. Что такое кадастровый номер недвижимости?
3. По каким признакам производится группировка зданий и сооружений?
4. Каковы особенности характеристики жилых домов и помещений?
5. Назовите показатели эксплуатации недвижимого имущества?
6. Дайте понятие situs объектов недвижимости.
7. Перечислите правовые, политические и экономические факторы размещения недвижимости.
8. Раскройте демографическую и социально-культурную среду объектов недвижимости.
9. Приведите структуру кадастрового номера земельного участка.
10. Приведите описание лесов и многолетних насаждений по группам и категориям.

Раздел 2. Рынок недвижимости и операции, совершаемые на нем

Тема 2. «Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны».

1. Рынок недвижимости, его особенности, субъекты рынка.
2. Сегментация рынка недвижимости. Параметры сегментации.
3. Специфические особенности рынка недвижимости.
4. Основные показатели рынка недвижимости.
5. Классификация рынка недвижимости по признакам и видам рынков недвижимости.
6. Сделки с недвижимостью находящейся в государственной собственности.
7. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.

Тема 3. «Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов»

1. Назовите объекты оценки предприятия.
2. Какие принципы оценки недвижимости входят в группу принципов пользователя результатами оценки?
3. Какие принципы оценки недвижимости входят в группу принципов, связанных с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся?
4. В чем суть технологии оценки объекта недвижимости?
5. Назовите основные этапы оценки объекта недвижимости.
6. В чем суть цели и функции оценки?

Тема 4. «Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление»

1. Перечислите характерные признаки подделки документов при сделках с недвижимостью.
2. Что такое договор и каковы его функции?
3. Назовите основные принципы договорных отношений.
4. Перечислите составные части жилого фонда.
5. Что включается в недвижимость в жилищной сфере?
6. Каковы способы получения и прекращения прав собственности на жилье в России?

Тема 5. «Ипотека и ее виды»

1. Каковы особенности развития ипотеки в РФ?
2. Что такое техника Эллвуда?
3. Обозначьте нормативно-правовую базу в области ипотечного кредитования?

Раздел 3. Субъекты рыночных операций с недвижимостью

Тема 6. «Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью»

1. Информационное обеспечение оценочной деятельности: анализ экономической ситуации в регионе.
2. Требования к оценщику.
3. Основные функции оценщиков на рынке недвижимости.
4. Характеристика и условия деятельности риелторских организаций на рынке недвижимости.
5. Функции риелторской фирмы и организация ее работы.
6. Затраты, доходы и эффективность работы риелторской фирмы.
7. Управляющие компании: виды, функции на рынке недвижимости.
8. Законодательная регламентация управляющих компаний на рынке недвижимости.

Критерии оценки:

0,5 балла выставляется обучающемуся, если он свободно отвечает на теоретические вопросы и показывает глубокие знания изученного материала,

0,4 балла выставляется обучающемуся, если его ответы на теоретические вопросы не достаточно полные, имеются ошибки при ответах на дополнительные вопросы,

0,3 балла выставляется обучающемуся, если он отвечает на 50% задаваемых вопросов и частично раскрывает содержание дополнительных вопросов,

0,2 балла выставляется обучающемуся, если он теоретическое содержание курса освоил частично или отсутствует ориентация в излагаемом материале, нет ответов на задаваемые дополнительные вопросы.

Вопросы для проведения собеседования

Индикатор достижения: ПК-3.4, ПК-4.1.

Тема 7. «Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью»

1. Органы государственного регулирования рынка недвижимости.
2. Особенности управления государственной собственностью на недвижимость.

Раздел 4. Показатели деятельности организации по операциям с недвижимостью

Тема 8 «Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью»

1. Показатели рыночной активности в недвижимости, их характеристика.
2. Показатели эффективности сделок с недвижимостью.

Тема 9 «Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с не-

движимостью»

1. Источники доходов от операций с недвижимостью и их оптимизация.
2. Капиталоемкость объекта недвижимости и его сущность.

Тема 10. «Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования»

1. Стадии создания объекта недвижимости и методы определения его эффективности.
2. Условия и необходимость расчета показателей эффективности.

Критерии оценки:

0,5 балла выставляется студенту, если выполнены все требования по подготовке к опросу, свободно и полно отвечает на вопросы, проявляет глубокие знания и навыки, владеет профессиональной терминологией, демонстрирует зрелость суждений, самостоятельное мышление, высокий уровень сформированности компетенций;

0,4 балла выставляется студенту, если выполнены основные требования по подготовке к опросу, отвечает самостоятельно и грамотно, проявляет достаточный уровень сформированности компетенций, но допускает некоторые неточности, либо нарушена логика изложения, отсутствует достаточная глубина ответов;

0,3 балла выставляется студенту, если имеются отступления от требований по подготовке к опросу, отвечает недостаточно полно, уровень знаний и сформированности компетенций не высокий, допускаются отдельные погрешности и ошибки, либо отсутствует конкретность, ясность и четкость ответа;

0,2 балла выставляется студенту, если не выполнены все требования по подготовке к опросу.

Темы для проведения групповой дискуссии

Индикатор достижения: ПК-3.4, ПК-4.1.

Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны

Вопросы, выносимые на дискуссию:

1. Анализ современного состояния рынка недвижимости в РФ.
2. Специфика российского рынка недвижимости.
3. Механизм ценообразования на рынке недвижимости.
4. Методика расчета показателей развития рынка недвижимости.
5. Методология расчета индексов рынка недвижимости.

Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов

Вопросы, выносимые на дискуссию:

1. Понятие и виды стоимости объектов недвижимости.
2. Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов.
3. Сертификат об оценке недвижимости.

Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования

Вопросы, выносимые на дискуссию:

1. Оценка и прогнозирование дохода.
2. Анализ инструментов финансирования.

3. Подходы к оценке объектов недвижимости.
4. Эволюция методов в оценке объекта недвижимости.

Критерии оценки:

0,5 балла выставляется студенту, если выполнены все требования по подготовке к дискуссии, свободно и полно отвечает на вопросы, проявляет глубокие знания и навыки, владеет профессиональной терминологией, демонстрирует зрелость суждений, самостоятельное мышление, высокий уровень сформированности компетенций;

0,4 балла выставляется студенту, если выполнены основные требования по подготовке к дискуссии, отвечает самостоятельно и грамотно, проявляет достаточный уровень сформированности компетенций, но допускает некоторые неточности, либо нарушена логика изложения, отсутствует достаточная глубина ответов;

0,3 балла выставляется студенту, если имеются отступления от требований по подготовке к дискуссии, отвечает не достаточно полно, уровень знаний и сформированности компетенций не высокий, допускаются отдельные погрешности и ошибки, либо отсутствует конкретность, ясность и четкость ответа;

0,2 балла выставляется студенту, если не выполнены все требования по подготовке к дискуссии.

Задания для текущего контроля

Индикаторы достижения: ПК-3.4, ПК-4.1.

Контрольная работа 1 (тема 1-4)

Вариант 1

1. Содержание экономики недвижимости.
2. Рынок недвижимости: содержание основных понятий.
3. Решите задачу:

Здание для грузовых автомобилей перестроено в здание для легковых автомобилей. Вследствие несоответствующей планировки стоимость гаража уменьшилась на 100 000 ден. единиц (д.е.). До недавнего времени из гаража было осуществлено два выезда на разные улицы. Теперь один выезд закрыт из-за нового строительства, вследствие чего стоимость гаража уменьшилась на 50 000 д.е. Стены гаража кирпичные. Их износ составляет 60 000 д.е. Перекрытия здания железобетонные, износ – 30 000 д.е. Выездные ворота требуют ремонта стоимостью 10 000 д.е., а замена ворот на новые с электромеханическим приводом и дистанционным управлением обойдется в 2500 д.е. В гараже имеется подъемник, не предназначенный для новых моделей автомобилей. Замена подъемника на новый, позволяющий поднимать новые модели автомобилей, составит 20 000 д.е. Электропроводка и освещение из-за неисправностей требуют частичной замены и ремонта стоимостью 500 д.е. Ремонт и замена поврежденных рам и стекол обойдутся в 3000 д.е. В гараже имеется мойка, водяные фильтры которой выработали свой ресурс. Расходы на приобретение и замену водяных фильтров составят 2000 д.е.. Некоторые батареи протекают. Их ремонт и частичная замена обойдутся в 6000 д.е.

Необходимо определить:

1. физический износ, в том числе устранимый и неустранимый;
2. функциональный износ, в том числе устранимый и неустранимый;
3. внешний износ;
4. общий износ.

Вариант 2

1. Характеристики рынка недвижимости и особенности его формирования в России.
2. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.
3. Решите задачу:

Инвестор собирается приобрести квартиру, которая стоит 1 000 000 д.е. Сколько будет стоить эта квартира через 5 лет, если ежегодное увеличение стоимости составит 5 %.

Вариант 3

1. Понятие и виды стоимости объектов недвижимости.
2. Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов.
3. Решите задачу:

В течение 5 лет вкладывается по 250 д.е. ежемесячно в виде периодически выполняемых взносов. Годовая ставка составляет 6 %. Какой будет общая величина основной суммы и процентного дохода в конце 5-летнего срока?

Вариант 4

1. Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости.
2. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
3. Решите задачу:

Каким должен быть каждый периодически выполняемый взнос, если при годовой ставке 6 %, начисляемой ежемесячно на основе сложных процентов, за 10 лет будет накоплена общая сумма 10 000 д.е.?

Вариант 5

1. Виды операции на рынке недвижимости и способы оформления сделок с недвижимым имуществом.
2. Рынок ипотечных операций, его влияние на инвестиционный рынок.
3. Решите задачу:

Физическое лицо приобретает в собственность четырехкомнатную квартиру за 90 тыс. д.е. под офис и оценивает доходность недвижимости в 30 % годовых. В банке был взят ипотечный кредит в размере 60 тыс. д.е. на 5 лет под 14 % годовых, с обязательством выплачивать ежегодно 15 тыс. д.е. и уплатить основную сумму долга и недостающий процент разовым платежом в конце срока кредита. Необходимо оценить целесообразность ипотечного кредита и возможность выплаты в срок основного долга.

Контрольная работа 2 (тема 5-10)

Вариант 1

1. Характеристика и условия деятельности риелторских организаций на рынке недвижимости.
2. Оценщики объектов недвижимости и их основные функции на рынке недвижимости.
3. Решите задачу:

Акционерное общество «Мелена» предполагает купить швейную фабрику за 40 млн. ден. ед. и получать чистый операционный доход в течение четырех лет в размерах 15, 17, 15 и 12 млн. ден. ед. Затем по оценкам экспертов фабрику удастся продать за 25 млн. ден. ед. С помощью критерия ЧДД оцените выгодность покупки, если коэффициент дисконтирования равен 20 %.

Вариант 2

1. Органы государственного регулирования рынка недвижимости.
2. Показатели рыночной активности недвижимости, их характеристика.
4. Решите задачу:

Оценщику поручено определить стоимость земельного участка. Зонирование разрешает, а технические характеристики допускают строительство аквапарка, гипермаркета и гостиничного комплекса. Коэффициент капитализации для земли равен 0,12. Собранная оценщиком информация представлена в табл.1.

Таблица 1

Наименование показателя	Ак-вапарк	Гипермаркет	Гостиница
1. Стоимость застройки	1200	1500	900
2. ЧОД	333	355	195
3. Коэффициент капитализации	0,27	0,23	0,21

Вариант 4

1. Методы и приемы оценки недвижимости.
2. Стадии создания объекта недвижимости и методы определения его эффективности.
3. Решите задачу:

В аренду сдается 20-квартирный дом. Требуется рассчитать потенциальный валовой доход (ПВД), действительный валовой доход (ДВД) и чистый доход (ЧД) собственника в соответствии с исходными данными (табл. 1 и 2).

Таблица 1

Количество квартир	Описание	Арендная плата, д.е. / мес.
4	двухкомнатная	4*290
12	трехкомнатная	12*390
4	четырёхкомнатная	4*470

Таблица 2

Статьи расходов	Сумма, д.е.
1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4 %)	
2. Дополнительный доход	2800
В том числе	
Коммунальные услуги	3100
Ремонт	2000
Содержание бассейна	1000
Платеж управляющему	6000
Зарплата персонала с начислениями	3900
Запасы	1400
Расходы на рекламу	500
Юридические и бухгалтерские услуги	1200
Страховка	2000
Налоги на собственность	7100
Прочие расходы	1200
4. Резерв на размещение	1700
5. Обслуживание долга (амортизация + проценты)	33000
6. Налог на доход (13 %)	

Критерии оценки:

4 балла - студент свободно и полно отвечает на вопросы в контрольной работе, проявляет глубокие знания и навыки, владеет профессиональной терминологией, демонстрирует зрелость суждений, самостоятельное мышление, высокий уровень сформированности компетенций, практическое задание выполнено верно;

3 балла - студент твердо знает материал в контрольной работе, проявляет достаточный уровень сформированности компетенций, но допускает некоторые неточности, либо нарушена логика изложения, отсутствует достаточная глубина ответов, практическое задание выполнено с незначительными ошибками;

2 балла - студент отвечает на вопросы в контрольной работе недостаточно полно, уровень знаний и сформированности компетенций не высокий, допускаются отдельные погрешности и ошибки, либо отсутствует конкретность, ясность и четкость ответа, практическое задание не выполнено;

1 балл - студент отвечает на вопросы в контрольной работе поверхностно и бессистемно, допускает существенные неточности и ошибки, проявляет недостаточный уровень сформированности компетенций и непонимание материала, практическое задание не выполнено.

Тестовые задания

Индикаторы достижения: ПК-3.4, ПК-4.1.

Тема 1. Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты

1. Выберите правильный ответ:

Обременительные условия:

- а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- в) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

2. Выберите правильный ответ:

Частное (гражданское) право это:

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
- б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
- в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.

3. Выберите правильный ответ:

Полномочие это:

- а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;
- б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.

4. Выберите правильный ответ:

- а) учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал;
- б) является собственником переданной недвижимости;
- в) утратил право на собственность недвижимости.

5. Выберите правильный ответ:

- а) право собственности на недвижимость возникает;
- б) после подписания договора;

- в) по договору с момента передачи имущества;
- г) после государственной регистрации.

6. Выберите правильный ответ:

Право лица, имеющего сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости это:

- а) отрицательный сервитут;
- б) положительный сервитут;
- в) узуфрукт.

7. Выберите правильные ответы:

К недвижимости относится:

- а) земля;
- б) здания, строения;
- в) нефть в переработке;
- г) дороги;
- д) самолеты;
- е) чугун.

8. Выберите правильные ответы:

К абсолютным правам относятся:

- а) вещные права;
- б) обязательственные права;
- в) авторское право.

9. Выберите правильные ответы:

Какими особенностями обладает недвижимость, как объект инвестирования:

- а) Неоднородность недвижимости;
- б) Нетрадиционные денежные потоки;
- в) Доступность кредита;
- г) Гибкие условия финансирования;
- д) Все ответы верны.

10. Введите понятие

Фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь – это _____

11. Введите понятие

Определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений – это _____

12. Введите понятие

Право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью – это _____

13. Введите понятие

Законное право собственности на недвижимость, имеющее документальную юридическую основу – это _____

14. Введите понятие

Право, на основании которого государственное или муниципальное унитарное предприятие владеет, пользуется или распоряжается имуществом собственника – это _____

Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны

Выберите правильный ответ:

1. Тестовый вопрос 1:

Понятие рынка недвижимости – это:

- а) Сфера реализации финансовых активов и экономических отношений
- б) Сфера вложения капитала и система экономических отношений
- в) Средство борьбы против инфляции
- г) Средство согласования интересов продавцов и покупателей финансовых активов
- д) Сфера проявления отношений между стоимостью и потребительной стоимостью товаров обращающихся на рынке

2. Тестовый вопрос 2:

Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представления пользователя:

- а) Остаточной продуктивности, предельной продуктивности пропорциональности
- б) Зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения
- в) Полезности, замещения, ожидания
- г) Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования
- д) Принцип экономичности

3. Тестовый вопрос 3:

Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представления пользователя:

- а) Остаточной продуктивности, предельной продуктивности пропорциональности
- б) Зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения
- в) Полезности, замещения, ожидания
- г) Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования
- д) Принцип экономичности

4. Тестовый вопрос 4:

Методы определения стоимости нового строительства:

- а) Метод количественного анализа
- б) Метод разбиения по компонентам
- в) Метод сравнительной единицы
- г) Метод субъектов аналогов
- д) Все выше перечисленные

5. Тестовый вопрос 5:

Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на эксплуатации:

- а) Остаточной продуктивности, предельной продуктивности пропорциональности
- б) Зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения
- в) Полезности, замещения, ожидания
- г) Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования
- д) Принцип экономичности

6. Тестовый вопрос 6:

Основные принципы метода прямого сравнения продаж:

- а) Спроса и предложения, замещения, вклада
- б) Остаточной продуктивности, предельной продуктивности пропорциональности
- в) Зависимости, соответствия
- г) Принцип экономичности

д)Зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения

7. Тестовый вопрос 7:

Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- а)Наиболее вероятная цена сделки
- б)Покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
- в)Стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
- г)Стоимость, рассчитанная на конкретную дату
- д)Объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты
- е)Все ответы соответствуют определению рыночной стоимости

8. Тестовый вопрос 8:

К принципам, вытекающим из процесса эксплуатации недвижимости, относятся:

- а)Принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения
- б)Принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности
- в)Принципы вклада, остаточной продуктивности и полезности

9. Тестовый вопрос 9:

Особенности организация продаж объектов недвижимости на конкурсной основе:

- а)Это публичный способ продажи объекта недвижимости покупателю, предложившему максимальную цену
- б)Это публичный способ продажи имущества, когда покупателем выполняются социальные и инвестиционные условия
- в)Это отчуждение имущества
- г)Это продажа государственных и муниципальных и других объектов недвижимости
- д)Это купля-продажа приватизируемого имущества

Вставьте недостающий фрагмент

10. Тестовый вопрос 10:

- а)Право, на основании которого государственное или муниципальное унитарное предприятие владеет, пользуется или распоряжается имуществом собственника – это _____
- б)Хозяйственное ведение

Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов

Выберите правильный ответ:

1. Тестовый вопрос 1:

Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения?

- а)Инвестиционная стоимость
- б)Налогооблагаемая стоимость
- в)Ликвидационная стоимость
- г)Рыночная стоимость
- д)Все ответы неверны

2. Тестовый вопрос 2:

Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

- а)Принципом замещения
- б)Принципом соответствия

- в) Принципом ожидания
- г) Принципом остаточной производительности
- д) Принципом изменения внешней среды

3. Тестовый вопрос 3:

Что из ниже перечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

- а) Стоимость для конкретного инвестора
- б) Стоимость в обмене
- в) Стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов
- г) Стоимость в пользовании
- д) Все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости

4. Тестовый вопрос 4:

Какие из ниже перечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

- а) Первоначальная стоимость объекта недвижимости
- б) Накопленный износ объекта недвижимости
- в) Затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки
- г) Методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости
- д) Все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости

5. Тестовый вопрос 5:

Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

- а) Принципом замещения
- б) Принципом соответствия
- в) Принципом ожидания
- г) Принципом остаточной производительности
- д) Принципом изменения внешней среды

6. Тестовый вопрос 6:

Экономический принцип, согласно которому можно получить максимальный доход от недвижимости при соблюдении оптимальных величин её составных элементов:

- а) Принцип вклада
- б) Принцип остаточной продуктивности
- в) Принцип замещения
- г) Принцип сбалансированности
- д) Принцип разделения

7. Тестовый вопрос 7:

При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

- а) Действующее законодательство и административные ограничения
- б) Физические характеристики земельного участка
- в) Финансовая обоснованность варианта использования
- г) Потенциал местоположения
- д) Все вышеперечисленное

8. Тестовый вопрос 8:

Строительная фирма хочет взять кредит на покупку оборудования в сумме 600 тыс. руб. со сроком службы и погашения кредита за один год. Расчеты показывают, что это приоб-

решение позволит получить дополнительный годовой доход в сумме 45 тыс. руб. Компания осуществляет инвестиции в оборудование при условии, что процентная ставка составит:

- а) 6 %
- б) 8 %
- в) 10 %
- г) 12 %
- д) 15 %

9. Тестовый вопрос 9:

Финансовый левиредж это:

- а) Привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной сделки
- б) Вложение нераспределенной прибыли в реконструируемый объект
- в) Кредит под приобретение земельного участка

10. Тестовый вопрос 10:

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

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

Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление

Выберите правильный ответ:

1. Тестовый вопрос 1:

Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги:

- а) Накопление
- б) Номинальная годовая ставка
- в) Ставка дохода на капитал
- г) Ставка дисконта
- д) Дисконтирование

2. Тестовый вопрос 2:

Жилье используется в качестве:

- а) Товара
- б) Места проживания
- в) Средства наживы
- г) средства расчета

3. Тестовый вопрос 3:

Финансирование строительства жилья производится за счет:

- а) Собственных средств
- б) Кредитов банка
- в) Средств спонсоров
- г) Бюджетных средств государственных и местных органов
- д) Амортизационных средств предприятий

4. Тестовый вопрос 4:

К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся:

- а) Вторичный рынок закладных
- б) Льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных участков земли под жилищное строительство
- в) Лизинг
- г) Расширение перечня имущества сдаваемого в залог
- д) Институт залога
- е) Ипотечный кредит

5. Тестовый вопрос 5:

Индексирование закладных инструментов, используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:

- а) Баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией
- б) Приведения платежей к реальной проектной ставке
- в) Стимулирование к долгосрочному погашению ссуды
- г) Своевременный возврат ссуды
- д) Предоставление ссуды на льготных началах

6. Тестовый вопрос 6:

Риэлтерами могут быть:

- а) Физические лица
- б) Хозяйственные товарищества
- в) Производственные кооперативы
- г) Государственные предприятия
- д) Все ответы верны

7. Тестовый вопрос 7:

Залогодателем вещи может быть:

- а) Собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения
- б) Только собственник имущества
- в) Собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения, причем в последнем случае, а также при залоге прав на чужую вещь закон может требовать наличие согласия у собственника вещи на ее залог

8. Тестовый вопрос 8:

Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение согласно:

- а) Договору финансовой аренды
- б) Договору аренды транспортных средств
- в) Договору аренды зданий и сооружений

9. Тестовый вопрос 9:

Виды объектов недвижимости:

- а) Леса, многолетние насаждения
- б) Здания, сооружения
- в) Земля
- г) Организации
- д) Все выше перечисленные

Выберите правильный ответ:

10. Тестовый вопрос 10:

Чистая сделка характеризуется следующими условиями:

- а) Осведомленностью сторон о предмете сделки при соблюдении своих интересов
- б) Объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты
- в) Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение
- г) Мотивация у сторон типичная, а цена сделки разумная
- д) Платеж за объект оценки выражен в денежной форме

Тема 5 Ипотека и ее виды

Выберите правильный ответ:

1. Тестовый вопрос 1:

Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:

- а) Определенный уровень дохода
- б) Позволяет увеличить сумму кредита
- в) Значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированным или изменяющимся кредитным ставкам
- г) Давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита

2. Тестовый вопрос 2:

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

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

3. Тестовый вопрос 3:

При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:

- а) Состав семьи заемщика
- б) Многодетность семьи
- в) Личный годовой доход заемщика
- г) Доход годовой семьи
- д) Большой постоянный доход
- е) Небольшой семейный доход, но работающих в высокодоходных организациях
- ж) Гарантию фирм или организаций в погашении кредита

4. Тестовый вопрос 4:

Ипотечный кредит выдается:

- а) На приобретение любых вещей
- б) На строительство жилья
- в) На приобретение жилья
- г) На погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи

5. Тестовый вопрос 5:

Более высокий процент ссуды в величине залога:

- а) Уменьшает риск банка
- б) Увеличивает риск банка
- в) Привлекает клиентов
- г) Отталкивает клиентов

6. Тестовый вопрос 6:

Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

- а) Состоянием заложенного имущества
 - б) Распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен
 - в) Соотношением величины и размера залога
- Использованием вторичного рынка залоговых

7. Тестовый вопрос 7:

Метод дисконтирования при выдаче инвестиционного ипотечного кредита предусматривает:

- а) Пересчет и приведение выданного кредита на конец срока
- б) Удержание финансовых платежей по ссуде из выдаваемого кредита

Вставьте недостающий фрагмент:

8. Тестовый вопрос 8:

Залог недвижимости как способ обеспечения обязательств – это _____

9. Тестовый вопрос 9:

Долговое обязательство о залоге недвижимости, составленное залогодателем (должником) – это _____

10. Тестовый вопрос 10:

По схеме целевых накопительных сбережений клиент немецкого ипотечного банка к моменту получения ипотечного кредита накопил на сберегательном счете 120 тыс. евро. Какую сумму кредита под залог покупаемого жилья получит клиент, если сумма накоплений составила 30 % покупаемого жилья, а соотношение суммы кредита и стоимости залога составит 70 %.

Стоимость покупаемого жилья _____ тыс. евро.

Сумма кредита _____ тыс. евро.

Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью

Выберите несколько правильных ответов:

1. Тестовый вопрос 1:

1. Чистая сделка характеризуется следующими условиями:

- а) Осведомленностью сторон о предмете сделки при соблюдении своих интересов
- б) Объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты
- в) Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение
- г) Мотивация у сторон типичная, а цена сделки разумная
- д) Платеж за объект оценки выражен в денежной форме

2. Тестовый вопрос 2:

Неинституциональными участниками рынка недвижимости являются:

- а) Органы технической, пожарной и иной инспекции государственные нотариусы;
- б) Редевелоперы
- в) Девелоперы
- г) Проектировщики
- д) Брокеры
- е) Оценщики недвижимости

3. Тестовый вопрос 3:

Посредники рынка недвижимости:

- а) Брокеры
- б) Служба кадастровой оценки
- в) Службы технической инвентаризации недвижимости
- г) Банки
- д) Государственные и муниципальные службы
- е) Страховые компании
- ж) Риэлтерские компании

Вставьте недостающий фрагмент:

4. Тестовый вопрос 4:

Деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет или от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них – это _____ деятельность.

5. Тестовый вопрос 5:

Профессиональный предприниматель, иницирующий и обеспечивающий реализацию наилучшего из возможных вариантов развития недвижимости, включая организацию финансирования проекта – это _____

6. Тестовый вопрос 6:

Часть земной территории, которая оборудована и готова к использованию в различных целях – это _____

Выберите несколько правильных ответов:

7. Тестовый вопрос 7:

При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:

- а) пользоваться вверенным ему имуществом;
- б) распоряжаться вверенным ему имуществом;
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.

8. Тестовый вопрос 8:

При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:

- а) осуществляют права владения;
- б) осуществляют права пользования;
- в) осуществляют права распоряжения;
- г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

Выберите правильный ответ:

9. Тестовый вопрос 9:

Выставление на конкурс объектов недвижимости это:

- а) способ показать качественные характеристики объекта;
- б) знакомство с объектами недвижимости;
- в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.

Вставьте недостающий фрагмент:

10. Тестовый вопрос 10:

Налоговые _____ — лица, которые обязаны исчислять, удерживать у налогоплательщиков и перечислять налоги в соответствующий бюджет (внебюджетный фонд).

Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью

Выберите правильный ответ:

1. Тестовый вопрос 1:

Какой орган уполномочен Правительством РФ контролировать осуществление оценочной деятельности в РФ?

- а) Министерство по налогам и сборам РФ
- б) Российский Фонд федерального имущества
- в) Министерство Имущественных отношений РФ
- г) Московская лицензионная плата
- д) Российское общество оценщиков

Выберите несколько правильных ответов:

2. Тестовый вопрос 2:

Какие сделки с недвижимостью требуют государственной регистрации?

- а) Договор об ипотеке
- б) Договор ренты
- в) Договор купли-продажи
- г) Договор аренды до года
- д) Договор дарения

3. Тестовый вопрос 3:

Цели управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

- а) Обеспечение доходной части бюджета территории
- б) Развитие хозяйственных связей с внешними территориями
- в) Решение социально-экономических проблем территории
- г) Привлечения инвестиций

4. Тестовый вопрос 4:

Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

5. Тестовый вопрос 5:

Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;

- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
 - г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- любое лицо по поданному им заявлению.

6. Тестовый вопрос 6:

Управление недвижимым имуществом осуществляется:

- а) государством: через механизм купли-продажи, аренды;
- б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
- в) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий.

Вставьте недостающий фрагмент:

7. Тестовый вопрос 7:

В России с 1998 г. была принята _____ регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Тестовый вопрос 8:

Государственное _____ управление рынком недвижимости не связано с созданием дополнительных материальных стимулов или штрафных санкций.

9. Тестовый вопрос 9:

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет:

10. Тестовый вопрос 10:

Каждому земельному участку присваивается уникальный _____ номер.

Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью

Выберите правильный ответ:

1. Тестовый вопрос 1:

Какой вид стоимости из ниже перечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?

- а) Залоговая
- б) Стоимость для целей налогообложения
- в) Инвестиционная
- г) Ликвидационная
- д) Все ответы неверны

2. Тестовый вопрос 2:

Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- а) Определения налогооблагаемой базы
- б) Вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот
- в) Определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании
- г) Определения страховой стоимости застроенных земельных участков
- д) Во всех вышеперечисленных случаях

3. Тестовый вопрос 3:

Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- а) Наиболее вероятная цена сделки
- б) Покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
- в) Стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
- г) Стоимость, рассчитанная на конкретную дату
- д) Объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты
- е) Все ответы соответствуют определению рыночной стоимости

4. Тестовый вопрос 4:

Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке земли для строительства многоквартирного жилого дома?

- а) Общая площадь участка земли, количество соток
- б) Длина уличного фасада, м.
- в) Число квартир, которое может быть построено, руб./квартира
- г) Цена за квадратный метр участка, руб./м²
- д) Длина и ширина участка, м.

5. Тестовый вопрос 5:

Оценочная деятельность – это:

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

6. Тестовый вопрос 6:

Объекты оценки – это:

- а) Природные ресурсы
- б) Финансовые активы
- в) Недвижимость
- г) Земля
- д) Все объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте

7. Тестовый вопрос 7:

Субъектами оценочной деятельности являются:

- а) Предприятия, учреждения, организации
- б) Российские и иностранные юридические и физические лица
- в) Заказчики
- г) Юридические и физические лица - оценщики и потребители их услуг – заказчики
- д) Индивидуальные предприниматели без образования юридического лица
- е) Нет правильного ответа

8. Тестовый вопрос 8:

Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке здания для преобразования его в складское помещение при минимуме затрат на преобразование?

- а) Цена за квадратный метр площади здания без учета земли, руб./м²
- б) Цена за кубический метр полезного объема здания, руб./м³
- в) Цена за квадратный метр площади здания, руб./м²
- г) Количество комнат, шт.

д)Цена за квадратный метр общей площади здания с учетом земли, руб./м²

9. Тестовый вопрос 9:

Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке земли под застройку здания для бизнес-центра?

а)Цена за квадратный метр общей площади участка земли, руб./м²

б)Количество комнат в офисе, шт.

в)Количество офисов в здании, шт.

г)Цена за квадратный метр общей, полезной и сдаваемой в аренду площади, руб./м²

д)Цена за квадратный метр торговой площади, руб./м²

Вставьте недостающий фрагмент:

10. Тестовый вопрос 10:

Важнейший показатель, характеризующий естественное и экономическое плодородие почв. На его основе рассчитываются нормативы продуктивности земель по основным возделываемым культурам, и только после этого определяются показатели экономической или стоимостной оценки земель – это _____

Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью

Выберите несколько правильных ответов:

1. Тестовый вопрос 1:

Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

а)Цена

б)Разновидность предлагаемой недвижимости

в)Качество предлагаемой недвижимости

г)Количество предложений

д)Спрос

е)Возраст недвижимости

2. Какие виды износа объектов недвижимости могут быть устранимы?

а)Физический

б)Внешний

в)Функциональный

г)Износ короткоживущих элементов

д)Износ долгоживущих элементов

Вставьте недостающий фрагмент:

3. Накопление денежной единицы за период – это будущая стоимость _____

4. Регулярно получаемый доход на капитал, имущество, землю, облигации государственных займов, не требующий от получателя предпринимательской деятельности – это _____

5. Широкоприменяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений – это _____

6. Легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значительного колебания цен – это _____

7. Разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования – это _____

8. Снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования – это _____

9. Долгосрочные вложения капитала, имущественных и интеллектуальных ценностей в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения положительного социального эффекта; недвижимость, приобретенная для получения доходов или прибыли – это _____

Выберите правильный ответ:

10. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:

Отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке

Отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке

Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования

Выберите несколько правильных ответов:

1. Тестовый вопрос 1:

При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:

- а)Процентную ставку
- б)Условия продаж
- в)Порядок проплаты за приобретаемый объект
- г)Договоры об участии

2. Ограничения применения затратного метода:

- а)Не учитывает различий между инвестиционными затратам и рыночной стоимостью
- б)Не учитывает строительный лаг
- в)Не отражает прогнозируемые доходы
- г)Не учитывает вариант наилучшего наиболее эффективного использования участка
- д)Все ответы неверны

3. Доходный подход это:

- а)Оценка нежилой недвижимости
- б)Оценка жилой недвижимости
- в)Метод оценки используемой для любой вещи
- г)Метод оценки интеллектуальной собственности

4. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

- а)При выборе профиля объекта недвижимости
- б)При оценке зданий специального назначения
- в)При приобретении объекта в спекулятивных целях
- г)При выборе наилучшего и наиболее эффективного использования

земельного участка

Выберите правильный ответ:

5. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

- а) Исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам
- б) Объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми

Вставьте недостающий фрагмент:

6. $V = AP \times MBД$ – это метод ... (впишите пропущенное словосочетание с заглавной буквы).

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

Сопоставимый объект	Продажная цена, руб.	Потенциальная валовая рента, руб.	Валовой рентный мультипликатор
Офис №1	1600 000	400 000	6,00
Офис №2	1750 000	328 000	5,86
Офис №3	1450 000	274 000	6,08

стоимость оцениваемого офиса ... руб.

Выберите правильный ответ:

8. Критерий в оценке недвижимости это:

- а) Признак, обозначающий предмет оценки
- б) Признак оценки
- в) Элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости

Вставьте недостающий фрагмент:

9. Метод, который состоит в определении соотношения между ценой и потенциальным валовым доходом (валовой рентой), который может приносить оцениваемый объект за определенный период (год) – это метод ... (впишите пропущенное словосочетание с заглавной буквы)

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

Сопоставимый магазин	Прибыль	Продажная цена	Коэффициент капитализации П/С
Магазин №1	72 000	600 000	0,120
Магазин №2	85 500	750 000	0,110
Магазин №3	47 250	450 000	0,105

Стоимость оцениваемого объекта составит _____ долл.

Критерии оценки:

0,5 балла выставляется студенту, при условии его правильного ответа не менее чем на 90% тестовых заданий,

0,3 балла выставляется студенту при условии его правильного ответа от 70 до 89% тестовых заданий,

0,2 балла выставляется студенту при условии его правильного ответа от 50 до 69% тестовых заданий,

0,1 балл выставляется студенту при условии его правильного ответа менее чем на 50% тестовых заданий.

Задания для творческого рейтинга

Темы рефератов

Индикаторы достижения: ПК-3.4, ПК-4.1.

Тема 4. «Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление»

1. Правовое регулирование залога недвижимости.
2. Закладная.
3. Государственная регистрация ипотеки.
4. Государственная регистрация ипотеки.
5. Приватизация государственной и муниципальной недвижимости.

Тема 6. «Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью»

1. Девелопмент: сущность и специфика развития в РФ.
2. Становление деятельности управляющих компаний на рынке недвижимости в России.
3. Государственное регулирование оценочной деятельности в России.
4. Зарубежный опыт оценочной деятельности на рынке недвижимости.
5. Государственное регулирование риелторской деятельности в России.

Тема 8 «Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью».

1. Перспективы динамики показателей рыночной активности на рынке недвижимости России.
2. Перспективы динамики показателей рыночной активности на зарубежных рынках недвижимости.

Критерии оценки:

0,5 балла – выставляется обучающемуся, если выполнены все требования к написанию реферата (презентации): обозначена проблема и обоснована ее актуальность, проведен анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объем, соблюдены требования к внешнему оформлению, выполнена качественная презентация,

0,4 балла – выставляется обучающемуся, если основные требования к реферату (презентации): выполнены, но присутствуют недочеты. В частности, имеются неточности в изложении материала, отсутствует логическая последовательность в суждениях, не выдержан объем реферата, имеются упущения в оформлении презентации,

0,3 балла – выставляется обучающемуся, если имеются существенные отклонения от требований к реферату (презентации). В частности, тема раскрыта частично, допущены ошибки и отсутствуют выводы.

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ ВО ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Структура экзаменационного билета

<i>Наименование оценочного материала</i>	<i>Максимальное количество баллов</i>
<i>Вопрос 1</i>	<i>15</i>
<i>Вопрос 2</i>	<i>15</i>
<i>Задание</i>	<i>10</i>

Перечень практических заданий экзамену:

Номер вопроса	Перечень практических заданий к экзамену
1.	Задача 1. Строительная фирма-застройщик (девелопер) получает от региональных / муниципальных властей заказ на строительство социально значимых объектов. Под выполнение заказа она берет долгосрочный льготный кредит в региональном / муниципальном банке. Условия: сумма кредита – 200 млн. руб., срок кредита – 10 лет, рыночная ставка процента – 16 % годовых, погашение кредита идет равновеликими платежами. Льготы по кредиту могут следующих видов: 1) льготная процентная ставка составляет половину рыночной; 2) отсрочка возврата основного долга на 3 года; 3) беспроцентный займ без и с 3-летней отсрочкой платежа. Необходимо рассчитать размер получаемой строительной фирмой льготы в процентах от получаемой ссуды и в рублях.
2.	Задача 2. Семья приобретает квартиру стоимостью 1700 тыс. д.е. В ипотечном банке ей предоставляется ссуда в размере 70 % стоимости недвижимости (Д) под 15 % годовых на 20 лет. Требуется определить размер ежемесячного платежа (РМТ), погашающего ипотечный кредит, минимальный размер ежемесячного семейного дохода (СДмес), при котором кредит можно получить, и остаток долга через $t = 10$ и 15 лет выплат. Количество членов семьи $S = 5$ чел., прожиточный минимум (P_{min}), предположительно 5 тыс. д.е./чел., годовые выплаты страховой компании ($P_{стр}$) = 4 % стоимости ипотечного кредита.
3	Задача 3. Физическое лицо приобрело квартиру за 25 000 д.е. При покупке он уплатил риелторской фирме 7500 д.е., а на оставшуюся часть оформил ипотечный кредит на 1,5 года под 14 % годовых. Необходимо рассчитать сумму ежемесячных платежей.
4.	Задача 4. Помещение сдано в аренду на 12 лет. Арендные платежи составляют 1,5 млн. д.е. в год. Желаемая ставка доходности для собственника равна 16 % годовых. Необходимо оценить текущую стоимость аренды.
5.	Задача 5. Верны ли утверждения? 1. Налог является обязательным платежом в бюджет. 2. Дарение и наследование недвижимости не облагается налогом. 3. Налоги и сборы вносятся в бюджеты трех уровней. 4. Земельный налог вносится в федеральный бюджет. 5. Лесной налог вносится в федеральный бюджет. 6. Налог на имущество предприятий вносится в местный бюджет. 7. Ставка налога на имущество предприятий может достигать 2 %. 8. Общественные объединения, осуществляющие коммерческую деятельность, платят налог на имущество. 9. Земли природоохранного и историко-культурного назначения налогом не

	<p>облагаются.</p> <p>10. Катера, моторные лодки являются движимым имуществом и налогом на недвижимость не облагаются.</p> <p>11. Ставки налогообложения на жилье возрастают с ростом инвентаризационной стоимости.</p> <p>12. Все физические и юридические лица платят налог на имущество.</p> <p>13. Налогообложение физических и юридических лиц, совершающих операции недвижимостью, строится одинаково.</p> <p>14. Налог на добавленную стоимость при продаже недвижимости платят и физические, и юридически лица.</p> <p>15. Основная часть налога на прибыль предприятий, осуществляющих операции с недвижимостью, поступает в региональные бюджеты.</p>																								
6.	<p>Задача 6. Оценить стоимость здания затратным способом, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - восстановительная стоимость – 370 тыс. д.е. - стоимость земельного участка – 20 тыс. д.е. - эффективный возраст здания – 30 лет - срок экономической жизни – 70 лет. 																								
7.	<p>Задача 7. Требуется оценить стоимость гаража, который покупатель через три года прогнозирует продать. Оценщик установил, что чистый операционный доход 1-го года составляет 40 тыс. д.е. Дальше ЧОД будет возрастать с темпом 4 % в год. Коэффициент дисконтирования будет составлять $R = 0,15$; $R = 0,17$, далее $R = \text{const} = 0,17$. Стоимость продажи (реверсию) оценщик определяет по формуле Гордона:</p> $C = \text{ЧОД}_3 \cdot (1 + g) / (R_4 - g).$																								
8.	<p>Задача 8. Оцените стоимость магазина, ожидаемый годовой доход от которого составляет 97 000 д.е. На рынке оценщик нашел аналогичные объекты и установил для них следующие данные (табл. 1):</p> <p style="text-align: center;">Таблица 1</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Магазины-аналоги</th> <th>Доход</th> <th>Цена продажи</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>А</td> <td>75</td> <td>307</td> </tr> <tr> <td>В</td> <td>90</td> <td>315</td> </tr> <tr> <td>С</td> <td>105</td> <td>370</td> </tr> </tbody> </table>	Магазины-аналоги	Доход	Цена продажи	А	75	307	В	90	315	С	105	370												
Магазины-аналоги	Доход	Цена продажи																							
А	75	307																							
В	90	315																							
С	105	370																							
9.	<p>Задача 9. Определить методом корректировки по принципу вклада стоимость коттеджа, для которого оценщик подобрал сопоставимый объект (информация представлена в табл. 1).</p> <p style="text-align: center;">Таблица 1</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Характеристика</th> <th>Оцениваемый коттедж</th> <th>Сопоставимый коттедж</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Цена</td> <td>?</td> <td>150 000 д.е.</td> </tr> <tr> <td>2. Бассейн</td> <td>нет</td> <td>есть</td> </tr> <tr> <td>3. Размер участка</td> <td>сопоставимый</td> <td>сопоставимый</td> </tr> <tr> <td>4. Финансирование</td> <td>рыночное</td> <td>рыночное</td> </tr> <tr> <td>5. Телефон</td> <td>есть</td> <td>нет</td> </tr> <tr> <td>6. Газ</td> <td>нет</td> <td>есть</td> </tr> <tr> <td>7. Ландшафт</td> <td>лучше</td> <td>хуже</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Эксперт-оценщик установил следующие корректирующие поправки: $K_2 = - 15$ тыс. д.е.; $K_3 = 0$ тыс. д.е.; $K_4 = 0$ тыс. д.е.; $K_6 = - 20$ тыс. д.е.; $K_7 = + 20$ тыс. д.е.; $K_5 = + 5$ тыс. д.е.;</p>	Характеристика	Оцениваемый коттедж	Сопоставимый коттедж	1. Цена	?	150 000 д.е.	2. Бассейн	нет	есть	3. Размер участка	сопоставимый	сопоставимый	4. Финансирование	рыночное	рыночное	5. Телефон	есть	нет	6. Газ	нет	есть	7. Ландшафт	лучше	хуже
Характеристика	Оцениваемый коттедж	Сопоставимый коттедж																							
1. Цена	?	150 000 д.е.																							
2. Бассейн	нет	есть																							
3. Размер участка	сопоставимый	сопоставимый																							
4. Финансирование	рыночное	рыночное																							
5. Телефон	есть	нет																							
6. Газ	нет	есть																							
7. Ландшафт	лучше	хуже																							
10.	<p>Задача 10. Методом сравнения продаж определить корректировку на наличие бассейна на даче. Эксперт-оценщик нашел четыре пары продаж дач, информа-</p>																								

	<p>ция по которым представлена в табл. 1:</p> <p>Таблица 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Вариант продаж</th> <th colspan="4">Номер сравниваемой пары</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Дача с бассейном</td> <td>89</td> <td>80</td> <td>93</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>2. Дача без бассейна</td> <td>75</td> <td>65</td> <td>77</td> <td>69</td> </tr> </tbody> </table>	Вариант продаж	Номер сравниваемой пары				1	2	3	4	1. Дача с бассейном	89	80	93	84	2. Дача без бассейна	75	65	77	69																	
Вариант продаж	Номер сравниваемой пары																																				
	1	2	3	4																																	
1. Дача с бассейном	89	80	93	84																																	
2. Дача без бассейна	75	65	77	69																																	
11.	<p>Задача 11.</p> <p>Физическое лицо приобретает в собственность четырехкомнатную квартиру за 90 тыс. д.е. под офис и оценивает доходность недвижимости в 30 % годовых. В банке был взят ипотечный кредит в размере 60 тыс. д.е. на 5 лет под 14 % годовых, с обязательством выплачивать ежегодно 15тыс. д.е. и уплатить основную сумму долга и недостающий процент разовым платежом в конце срока кредита. Необходимо оценить целесообразность ипотечного кредита и возможность выплаты в срок основного долга.</p>																																				
12.	<p>Задача 12. Оценщику поручено определить стоимость земельного участка. Зонирование разрешает, а технические характеристики допускают строительство аквапарка, гипермаркета и гостиничного комплекса. Коэффициент капитализации для земли равен 0,12. Собранная оценщиком информация представлена в табл.1.</p> <p>Таблица 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование показателя</th> <th>Аквапарк</th> <th>Гипермаркет</th> <th>Гостиница</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Стоимость застройки</td> <td>1200</td> <td>1500</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>2. ЧОД</td> <td>333</td> <td>355</td> <td>195</td> </tr> <tr> <td>3. Коэффициент капитализации</td> <td>0,27</td> <td>0,23</td> <td>0,21</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование показателя	Аквапарк	Гипермаркет	Гостиница	1. Стоимость застройки	1200	1500	900	2. ЧОД	333	355	195	3. Коэффициент капитализации	0,27	0,23	0,21																				
Наименование показателя	Аквапарк	Гипермаркет	Гостиница																																		
1. Стоимость застройки	1200	1500	900																																		
2. ЧОД	333	355	195																																		
3. Коэффициент капитализации	0,27	0,23	0,21																																		
13.	<p>Задача 13. В аренду сдается 20-квартирный дом. Требуется рассчитать потенциальный валовой доход (ПВД), действительный валовой доход (ДВД) и чистый доход (ЧД) собственника в соответствии с исходными данными (табл. 1 и 2).</p> <p>Таблица 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Количество квартир</th> <th>Описание</th> <th>Арендная плата, д.е. / мес.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>двухкомнатная</td> <td>4*290</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>трехкомнатная</td> <td>12*390</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>четырёхкомнатная</td> <td>4*470</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Статьи расходов</th> <th>Сумма, д.е.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4 %)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Дополнительный доход</td> <td>2800</td> </tr> <tr> <td>В том числе</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Коммунальные услуги</td> <td>3100</td> </tr> <tr> <td>Ремонт</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>Содержание бассейна</td> <td>1000</td> </tr> <tr> <td>Платеж управляющему</td> <td>6000</td> </tr> <tr> <td>Зарплата персонала с начислениями</td> <td>3900</td> </tr> <tr> <td>Запасы</td> <td>1400</td> </tr> <tr> <td>Расходы на рекламу</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Юридические и бухгалтерские услуги</td> <td>1200</td> </tr> </tbody> </table>	Количество квартир	Описание	Арендная плата, д.е. / мес.	4	двухкомнатная	4*290	12	трехкомнатная	12*390	4	четырёхкомнатная	4*470	Статьи расходов	Сумма, д.е.	1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4 %)		2. Дополнительный доход	2800	В том числе		Коммунальные услуги	3100	Ремонт	2000	Содержание бассейна	1000	Платеж управляющему	6000	Зарплата персонала с начислениями	3900	Запасы	1400	Расходы на рекламу	500	Юридические и бухгалтерские услуги	1200
Количество квартир	Описание	Арендная плата, д.е. / мес.																																			
4	двухкомнатная	4*290																																			
12	трехкомнатная	12*390																																			
4	четырёхкомнатная	4*470																																			
Статьи расходов	Сумма, д.е.																																				
1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4 %)																																					
2. Дополнительный доход	2800																																				
В том числе																																					
Коммунальные услуги	3100																																				
Ремонт	2000																																				
Содержание бассейна	1000																																				
Платеж управляющему	6000																																				
Зарплата персонала с начислениями	3900																																				
Запасы	1400																																				
Расходы на рекламу	500																																				
Юридические и бухгалтерские услуги	1200																																				

	Страховка	2000
	Налоги на собственность	7100
	Прочие расходы	1200
	4. Резерв на размещение	1700
	5. Обслуживание долга (амортизация + проценты)	33000
	6. Налог на доход (13 %)	
14.	<p>Задача 14. Здание для грузовых автомобилей перестроено в здание для легковых автомобилей. Вследствие несоответствующей планировки стоимость гаража уменьшилась на 100 000 ден. единиц (д.е.). До недавнего времени из гаража было осуществлено два выезда на разные улицы. Теперь один выезд закрыт из-за нового строительства, вследствие чего стоимость гаража уменьшилась на 50 000 д.е. Стены гаража кирпичные. Их износ составляет 60 000 д.е. Перекрытия здания железобетонные, износ – 30 000 д.е. Выездные ворота требуют ремонта стоимостью 10 000 д.е., а замена ворот на новые с электромеханическим приводом и дистанционным управлением обойдется в 2500 д.е. В гараже имеется подъемник, не предназначенный для новых моделей автомобилей. Замена подъемника на новый, позволяющий поднимать новые модели автомобилей, составит 20 000 д.е. Электропроводка и освещение из-за неисправностей требуют частичной замены и ремонта стоимостью 500 д.е. Ремонт и замена поврежденных рам и стекол обойдутся в 3000 д.е. В гараже имеется мойка, водяные фильтры которой выработали свой ресурс. Расходы на приобретение и замену водяных фильтров составят 2000 д.е.. Некоторые батареи протекают. Их ремонт и частичная замена обойдутся в 6000 д.е.</p> <p>Необходимо определить:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. физический износ, в том числе устранимый и неустранимый; 2. функциональный износ, в том числе устранимый и неустранимый; 3. внешний износ; 4. общий износ. 	
15.	<p>Задача 15. Акционерное общество «Мелена» предполагает купить швейную фабрику за 40 млн. ден. ед. и получать чистый операционный доход в течение четырех лет в размерах 15, 17, 15 и 12 млн. ден. ед. Затем по оценкам экспертов фабрику удастся продать за 25 млн. ден. ед. С помощью критерия ЧДД оцените выгодность покупки, если коэффициент дисконтирования равен 20 %.</p>	
16.	<p>Задача 16. Каким должен быть каждый периодически выполняемый взнос, если при годовой ставке 6 %, начисляемой ежемесячно на основе сложных процентов, за 10 лет будет накоплена общая сумма 10 000 д.е.?</p>	
17.	<p>Задача 17. Торговый центр на участке земли выставлен на продажу за 2 000 000 долл., из которых 1 500 000 приходится на здания и сооружения. Период полного начисления износа составляет 30 лет. Какая сумма износа может быть заявлена за каждый из первых трех лет при использовании:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Метода прямолинейного начисления износа? 2. Метода 150 %-ного уменьшающегося остатка? 	
18.	<p>Задача 18. Торговый центр из задачи 17 финансируется ипотечным кредитом в 1,4 млн. долл., предоставленным под 10 % годовых на 25 лет. Кредит погашается ежегодными равными платежами, вносимыми в конце каждого года.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Каков процентный вычет в каждый из первых трех лет? 2. Каковы ежегодные требования по обслуживанию долга? 	
19.	<p>Задача 19. Определить затратным подходом стоимость дачи.</p> <p>$S = 100$ квадр.метров;</p> <p>Стоимость 1 квадр.метра здания = 3000 рублей</p> <p>Стоимость 1 квадр.метра гаража = 1000 рублей; $S = 30$ квадр.метров.</p> <p>Стоимость всех других сооружений на даче = 20000 рублей.</p>	

	<p>Устранимый физический износ дачи = 30000 рублей. Неустрашимый физический износ дачи = 20000 рублей. Устранимое функциональное устаревание = 10000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка = 15000 рублей. Определить : Какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней?</p>
20.	<p>Задача 20. Стоимость покупки дома в данный момент составляет 800 тыс. рублей по мнению экспертов через 5 лет этот дом можно будет продать за 1000 тыс. рублей. Что предпочтете Вы: купить дом или положить деньги на депозит. Текущая ставка процента равна 10.</p>
21.	<p>Задача 21. Определить сумму , которая будет накоплена на счете, приносящем 12% годовых к концу 6-го месяца, если ежемесячно откладывать на счет 1000 рублей если: А) платежи осуществляются в начале каждого месяца; Б) платежи осуществляются в конце каждого месяца.</p>
22.	<p>Задача 22. Молодожены решили накопить деньги на квартиру стоимостью 18 000 долл. Для этого они ежемесячно откладывают на счет 200 долл. Через сколько лет они накопят необходимую сумму, если ставка годовых 12%?</p>
23.	<p>Задача 23. Гражданин откладывает деньги к выходу на пенсию через 5 лет. Она только, что внесла на счет 500 рублей, на который будет ежемесячно начисляться 12% годовых. Она собирается откладывать такую сумму в начале каждого месяца до самого выхода на пенсию. Какой суммой она будет располагать ?</p>
24.	<p>Задача 24. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить 600 тыс.рублей на покупку квартиры?</p>
25.	<p>Задача 25. Какую сумму необходимо положить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет снять 3000 рублей?</p>
26.	<p>Задача 26. Какие равномерные суммы можно ежегодно снимать со счета в течении 5 лет, если первоначальный вклад равен 15 тыс. рублей. Банк ежегодно начисляет 10 % годовых?</p>
27.	<p>Задача 27. Через 5 лет у Вас есть возможность перекупить бизнес (небольшой завод) за 150 тыс. долл. Какую сумму Вы должны откладывать на счет в банке ежеквартально, чтобы накопить необходимую сумму, если банк предлагает 16% годовых?</p>
28.	<p>Задача 28. Вы уезжаете за границу на два года и сдаете свою квартиру в аренду за 2000 рублей в месяц, идущих на Ваш счет авансовыми платежами под 12% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?</p>
29.	<p>Задача 29. Что выгоднее: получать ежегодно в течении 10 лет в конце каждого года по 25 000 рублей или 125 000 рублей – один раз, но сегодня, если ставка дохода 12%.</p>
30.	<p>Задача 30. Для покупки квартиры Вы взяли в кредит 16 000 долл. на 15 лет под 20% годовых. Какими должны быть Ваши годовые платежи по кредиту, чтобы он был полностью погашен в указанный срок (и кредит , и проценты по нему).</p>
31.	<p>Задача 31. Владелец кафе предполагает в течении 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 200 тыс. рублей. В конце 6-го года кафе будет продано за 4000 тыс. рублей. Расходы по ликвидации составляют 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные оценщиком ставки дисконта для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно. Определить стоимость кафе.</p>
32.	<p>Задача 32. Определить текущую стоимость совокупного дохода, если аренда</p>

	магазина принесет владельцу в течении 3-х лет ежегодный доход в 750 тыс. рублей, а последующие 5 лет ежегодный доход составит 650 тыс. рублей. Ставка дисконта 10%.
33.	Задача 33. Определить полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 квадр. метра, при этом стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 50 денежных единиц за квадратный метр, стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м. – 20 денежных единиц за квадр. метр, стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10 000 ден. единиц, общий устранимый физический износ 5000 ден. единиц, общее неустраняемое функциональное устаревание 5000 ден. единиц, стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50 000 ден. единиц. Какой подход здесь применяется?
34.	Задача 34. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350 000 рублей. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему 85 000 рублей. Требуется определить общую ставку капитализации.
35.	Задача 35. Сопоставимый объект был продан за 1 млн. рублей. От оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий: уступает оцениваемому на 5% (+5%); лучше оцениваемого на 7% (-7%); лучше оцениваемого на 4% (-2%); уступает оцениваемому на 10% (+10%). Определить стоимость объекта, предполагая что: 1) отличия не имеют взаимного влияния, $V_a = ?$ 2) отличия оказывают взаимное влияние $V_b = ?$
36.	Задача 36. На земельном участке площадью 100 соток стоимостью 100 тыс. р. планируется построить не менее 15 индивидуальных домов (на участках по 5 и 10 соток). При плотности застройки 1 дом на 10 соток строительные затраты на 1 дом составят 60 тыс. р., ожидаемая цена продажи 80 тыс. р. При строительстве 2-х домов на 10 сотках строительные затраты на каждый из этих домов уменьшатся на 2 тыс. р., рыночная стоимость каждого из них уменьшится на 7 тыс. р. Затраты на реализацию составят 500 р. на один дом. При общих строительных затратах более 1 млн. р. затраты на реализацию домов увеличатся на 40 %. Сколько следует построить домов при условии максимальной эффективности использования денежных средств. (При решении, для наглядности рекомендуется схематично изобразить земельный участок 4x5 клеток, из расчета 1 клетка 5 соток).

Перечень вопросов к экзамену:

Номер вопроса	Перечень вопросов к экзамену
1.	Содержание курса «экономика недвижимости».
2.	Рынок недвижимости: содержание основных понятий.
3.	Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости.
4.	Особенности рынка недвижимости.
5.	Характеристики рынка недвижимости и особенности его формирования в России.
6.	Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок не-

	движимости.
7	Спрос и предложение на рынке недвижимости.
8	Участники рынка недвижимости.
9	Законодательные основы оценочной деятельности.
10	Требования к оценщику.
11	Понятие и виды стоимости объектов недвижимости.
12	Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов.
13	Сертификат об оценке недвижимости: понятие, структура, государственное регулирование.
14	Процесс оценки объектов недвижимости
15	Государственная регистрация прав на недвижимость
16	Классификация объектов недвижимости.
17	Внутренняя и внешняя информация необходимая для оценки объектов недвижимости.
18	Организация продаж объектов недвижимости на конкурсной основе.
19	Организация и проведение аукционов при продаже объектов недвижимости.
20	Подготовка финансовой документации в процессе оценки.
21	Расчет относительных показателей в процессе оценки.
22	Техническая экспертиза объектов недвижимости.
23	Классификация методов оценки недвижимости.
24	Порядок описания объектов недвижимости при составлении отчета.
25	Сущность затратного метода и области его применения.
26	Затраты и себестоимость объектов недвижимости.
27.	Аренда недвижимости и рынок прав аренды.
28	Методы определения стоимости нового строительства.
29	Виды износа объектов недвижимости и методика их расчета.
30	Сущность, структура и принципы доходного метода.
31	Метод прямой капитализации при оценке доходным методом
32	Метод дисконтирования при оценке доходным методом.
33	Условия арендных отношений при оценке недвижимости доходным методом.
34	Оценка с применением техники остатка (доходный метод).
35	Основные положения метода прямого сравнения продаж.
36	Основные принципы отбора предприятий-аналогов.
37	Характеристика ценовых мультипликаторов при оценке объектов методом сравнения продаж.
38	Определение рыночной стоимости на основе количественного сравнения продаж.
39	Определение рыночной стоимости на основе качественного сравнения продаж.
40	Понятие и виды валовой ренты.
41	Рынок земельных участков в России.
42	Определение стоимости объекта недвижимости методом валовой ренты.
43	Земельный рынок и цель оценки земли.
44	Нормативная цена земли.
45	Методы оценки земли.
46	Понятие ликвидационной стоимости предприятия, особенности ее определения.
47	Последовательность работ при определении ликвидационной стоимости предприятий.
48	Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия.
49	Расчет текущей стоимости активов предприятия, корректировка текущей стоимости.

50	Расчет ликвидационной стоимости организации.
51	Налогообложение имущества юридических и физических лиц.
52	Виды ипотечных кредитов.
53	Основы залогового законодательства.
54	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества организации.
55	Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.
56	Оценка стоимости нематериальных активов.
57	Экономические и правовые основы залога.
58	Ипотечное кредитование в России и за рубежом
59	Оценка оборотных активов и задолженностей организации
60	Оценка инвестиционных проектов
61	Разработка программы финансового оздоровления организации
62	Функции системы управления недвижимостью
63	Критерий эффективности управления недвижимостью
64	Принципы управления недвижимостью
65	Механизм управления недвижимостью
66	Основные модели ипотеки
67	Понятие, виды девелопмента. Участники процесса развития недвижимости.
68	Функции девелопера.
69	Приватизация объектов недвижимости: основные этапы.
70	Зарубежный опыт управления недвижимостью
71	Сущность процесса оценки управления инвестициями в недвижимость
72	Показатели оценки управления инвестициями в недвижимость

Тематика курсовых работ/проектов

Курсовая работа/проект по дисциплине «Экономика недвижимости» учебным планом не предусмотрена

Показатели и критерии оценивания планируемых результатов освоения компетенций и результатов обучения, шкала оценивания

Таблица 6

Шкала оценивания		Формируемые компетенции	Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Уровень освоения компетенций
1		2	3	4	5
85 – 100 баллов	«отлично»	ПК-3 Анализ, обоснование и выбор решения	ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	Знает верно и в полном объеме: предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа. Умеет верно и в полном объеме: оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей; анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев ка-	Продвинутый

				чества, определяемых выбранными под- ходами.	
		ПК-4 Определе- ние направ- лений разви- тия организа- ции	ПК-4.1 Оценка текущего состояния орга- низации	Знает верно и в пол- ном объеме: методики оценки дея- тельности в соответ- ствии с разработанными показателями; сбор, ана- лиз, систематизация, хранение и поддержа- ние в актуальном состо- янии информации бизнес-анализа. Умеет верно и в пол- ном объеме: выявлять, регистриро- вать, анализировать и классифицировать рис- ки и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; оформлять результаты бизнес-анализа в соот- ветствии с выбранными подходами; проводить анализ деятельности организации; представ- лять информацию бизнес-анализа различ- ными способами и в различных форматах для обсуждения с заин- тересованными сто- ронами.	
70 – 84 бал- лов	«хорошо»	ПК-3 Анализ, обоснование и выбор решения	ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	Знает с незначи- тельными замечаниями: предметную область и специфику деятельно- сти организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа. Умеет с незначи- тельными замечаниями: оценивать бизнес- возможность реализа- ции решения с точки зрения выбранных целе- вых показателей; анали- зировать требования заинтересованных сто- рон с точки зрения кри- териев качества, опреде- ляемых выбранными подходами.	Повышен- ный
		ПК-4 Определе- ние направлений развития орга- низации	ПК-4.1 Оценка текущего состояния организации	Знает с незначи- тельными замечаниями: методики оценки дея- тельности в соответ- ствии с разработанными показателями; сбор, ана-	

				<p>лиз, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.</p> <p>Умеет с незначительными замечаниями: выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами; проводить анализ деятельности организации; представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.</p>	
50 – 69 баллов	«удовлетворительно»	ПК-3 Анализ, обоснование и выбор решения	ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	<p>Знает на базовом уровне, с ошибками: предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа.</p> <p>Умеет на базовом уровне, с ошибками: оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей; анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами.</p>	Базовый
		ПК-4 Определение направлений развития организации	ПК-4.1 Оценка текущего состояния организации	<p>Знает на базовом уровне, с ошибками: методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями; сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.</p> <p>Умеет на базовом уровне, с ошибками:</p>	

				<p>выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами; проводить анализ деятельности организации; представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.</p>	
<p>менее 50 баллов</p>	<p>«неудовлетворительно»</p>	<p>ПК-3 Анализ, обоснование и выбор решения</p>	<p>ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов</p>	<p>Не знает на базовом уровне: предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа. Не умеет на базовом уровне: разрабатывать организационно-техническую и организационно-экономическую документацию (графики работ, инструкции, планы, сметы, бюджеты, технико-экономические обоснования, частные технические задания) и составлять управленческую отчетность по утвержденным формам.</p>	<p>Компетенции не сформированы</p>
		<p>ПК-4 Определение направлений развития организации</p>	<p>ПК-4.1 Оценка текущего состояния организации</p>	<p>Не знает на базовом уровне: методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями; сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа. Не умеет на базовом уровне: выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать</p>	

				<p>риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами; проводить анализ деятельности организации; представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.</p>	
--	--	--	--	---	--

Критерии оценки освоения компетенций:

Уровень освоения компетенции	Процент баллов максимального количества
Компетенция сформирована	50% и выше
Компетенция не сформирована	Менее 50%