

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Горно-Алтайский государственный университет»
(ФГБОУ ВО ГАГУ, ГАГУ, Горно-Алтайский государственный университет)

Экономика недвижимости и землеустройства рабочая программа дисциплины (модуля)

Закреплена за кафедрой **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Учебный план 21.03.02_2023_223-ЗФ.plx
21.03.02 Землеустройство и кадастры
Земельный кадастр

Квалификация **Бакалавр**

Форма обучения **заочная**

Общая трудоемкость **6 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 216
в том числе:
аудиторные занятия 16
самостоятельная работа 186,2
часов на контроль 11,6

Виды контроля на курсах:
экзамены 3
зачеты 3

Распределение часов дисциплины по курсам

Курс	3		Итого	
	УП	РП		
Лекции	8	8	8	8
Практические	8	8	8	8
Консультации (для студента)	0,8	0,8	0,8	0,8
Контроль самостоятельной работы при проведении аттестации	0,4	0,4	0,4	0,4
Консультации перед экзаменом	1	1	1	1
Итого ауд.	16	16	16	16
Контактная работа	18,2	18,2	18,2	18,2
Сам. работа	186,2	186,2	186,2	186,2
Часы на контроль	11,6	11,6	11,6	11,6
Итого	216	216	216	216

Программу составил(и):

к.э.н., Декан ЭЮФ, Газукина Юлия Геннадьевна; к.э.н., Доцент, Адарина Раиса Тагиновна



Рабочая программа дисциплины

Экономика недвижимости и землеустройства

разработана в соответствии с ФГОС:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978)

составлена на основании учебного плана:

21.03.02 Землеустройство и кадастры

утвержденного учёным советом вуза от 09.03.2023 протокол № 3.

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры

кафедра экономики, туризма и прикладной информатики

Протокол от 09.03.2023 протокол № 8

Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна



Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2024 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2025 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2026-2027 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2026 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2027-2028 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2027 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	
1.1	<i>Цели:</i> формирует у студентов целостные, систематизированные знания в области экономики недвижимости и землеустройства, как важнейшей сферы предпринимательской деятельности.
1.2	<i>Задачи:</i> <ul style="list-style-type: none"> • рассмотрение вопросов, связанных с оценкой объектов недвижимости в современных условиях, в том числе с методами оценки различных объектов недвижимости; • изучение ипотеки недвижимости; • рассмотрение вопросов, связанных с налогообложением недвижимости; • рассмотрение особенностей формирования рынка недвижимости в России.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП	
Цикл (раздел) ООП:	Б1.О.04
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:
2.1.1	Экономико-математические методы и моделирование
2.1.2	Основы землеустройства
2.1.3	Экономическая культура и финансовая грамотность
2.1.4	Основы кадастра недвижимости
2.2	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:
2.2.1	Типология объектов недвижимости
2.2.2	Оценка земель
2.2.3	Управление земельными ресурсами

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	
УК-10: Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	
ИД-1.УК-10: Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике	
Знает: <ul style="list-style-type: none"> • базовые понятия в области экономики недвижимости; • сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости; • источники финансирования недвижимости; • основы налогообложения недвижимости; • основы маркетинга недвижимости; • экономическую сущность землеустройства, Владеет: <ul style="list-style-type: none"> • профессиональной аргументацией при выборе лучших вариантов землеустроительных решений. 	
ИД-2.УК-10: Применяет методы личного финансового и экономического планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей, использует финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролирует собственные экономические и финансовые риски	
Знает: <ul style="list-style-type: none"> • принципы, методы и критерии оценки эффективности землеустроительных схем и проектов; • пути повышения эффективности использования земель Умеет: <ul style="list-style-type: none"> • использовать современные методы оценки эффективности схем и проектов территориального землеустройства; • анализировать варианты проектирования, их влияние на показатели рационального использования земель; • использовать методы оценки эффективности проектов внутрихозяйственного землеустройства; • разрабатывать технико-экономическое обоснование новых проектов, схем, инвестиционных программ использования земель Владеет: <ul style="list-style-type: none"> • профессиональной аргументацией при выборе лучших вариантов землеустроительных решений; • применением методов повышения эффективности землеустройства; • методикой разработки и оценки бизнес-планов инвестиционных проектов по улучшению и обустройству земель; • профессиональной аргументации при принятии решений о способах получения дохода от объекта недвижимости. 	
ОПК-2: Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений	

ИД-1.ОПК-2: Имеет базовые экономические, экологические и социальные знания для решения задач в области землеустройства и кадастров
Знает:
<ul style="list-style-type: none"> • базовые понятия в области экономики недвижимости; • сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости;
<ul style="list-style-type: none"> • источники финансирования недвижимости; • основы налогообложения недвижимости; • основы маркетинга недвижимости; • экономическую сущность землеустройства, • принципы, методы и критерии оценки эффективности землеустроительных схем и проектов; • пути повышения эффективности использования земель
ИД-2.ОПК-2: Умеет выполнять проектные работы в профессиональной деятельности
Знает:
<ul style="list-style-type: none"> • сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости; • экономические, административные и рыночные методы управления земельными ресурсами и недвижимостью;
Умеет:
<ul style="list-style-type: none"> • использовать разные методики оценки объектов недвижимости; • составлять отчет об оценке недвижимости. • использовать методы оценки эффективности проектов внутрихозяйственного землеустройства; • разрабатывать технико-экономическое обоснование новых проектов, схем, инвестиционных программ использования земель
Владеет:
<ul style="list-style-type: none"> • методикой разработки и оценки бизнес-планов инвестиционных проектов по улучшению и обустройству земель; - методами принятия управленческих решений по результатам оценки различных объектов недвижимости.

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)							
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте пакт.	Примечание
	Раздел 1. 1.1 Понятие недвижимого имущества						
1.1	История термина «недвижимость». Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество». Определение недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом РФ, его основные составляющие – земля, жилые помещения, и др. Особенности недвижимости как товара. Характерные признаки недвижимости, отличающие ее от других видов имущества Жизненный цикл объектов недвижимости. Группировки и классификации объектов недвижимости, цели и задачи классификации. Налогообложение объектов недвижимости. Источники	3	0,5	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	

1.2	Вопросы для обсуждения (Дискуссия): 1. Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество». 2. Особенности недвижимости как товара. 3. Жизненный цикл объектов недвижимости. 4. Группировки и классификации объектов недвижимости, цели и задачи классификации. 5. Налогообложение объектов недвижимости. 6. Источники капиталовложений недвижимости. Практические задания: Решение задач по налогообложению и инвестированию в объекты недвижимости. /Пр/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Вопросы для собеседования на семинарах, Комплект разноуровневых задач
1.3	1. Подготовка к семинару 2. Решение задач по налогообложению и инвестированию в объекты недвижимости. /Ср/	3	29,2	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач, Комплект
	Раздел 2. 1.2 Рынок недвижимости и его особенности						
2.1	Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка. Функции рынка недвижимости. Этапы развития рынка. Критерии сегментации рынка недвижимости. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений. Конъюнктура региональных рынков жилья, факторы, определяющие уровень рыночных цен на жилье. Особенности основных сегментов рынка нежилых недвижимости – рынок предприятий как единых имущественных комплексов, офисов, торговых помещений, складов. Конъюнктура региональных рынков нежилых помещений, факторы, определяющие уровень рыночных цен на них. /Лек/	3	0,5	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
2.2	Самостоятельная подготовка по теме /Ср/	3	5	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект примерных тестовых
	Раздел 3. 1.3 Технология оценки недвижимости						

3.1	Цели оценки недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Основные требования к оценщику, его права и обязанности. Условия независимости оценщика, порядок контроля за осуществлением оценочной деятельности. Виды стоимости. Понятие рыночной и других видов стоимости недвижимости. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости. Содержание основных этапов и стадий оценки. Порядок оценки. Договор оценки и его основные положения. Отчет об оценке. /Лек/	3	0,5	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.2Л2.1	0	
3.2	Самостоятельная подготовка по теме /Ср/	3	5	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.2Л2.1	0	Комплект примерных тестовых
	Раздел 4. 1.4 Подходы и методы оценки стоимости недвижимости						
4.1	Группы принципов оценки недвижимости: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектом недвижимости; принципы, связанные с внешней рыночной средой; принципы наилучшего и наиболее эффективного использования. Взаимосвязь принципов оценки с разными объектами и методами оценки. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Восстановительная стоимость и методы ее определения. Износ, его виды и методы определения. Остаточная стоимость. Область применения затратного подхода к оценке, его достоинства и недостатки. Сравнительный подход к оценке стоимости и его особенности. Основные требования к выбору объектов-аналогов. Поправки, их виды и методы расчета. Область применения сравнительного подхода, его достоинства и недостатки. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Метод прямой капитализации. Ставка капитализации и основные методы ее определения. Метод дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Стоимость реверсии и ее определение. Область применения доходного подхода, его достоинства и недостатки. /Лек/	3	1,5	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.2Л2.1	0	
4.2	Решение практических задач по оценке объектов недвижимости /Пр/	3	2	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач

4.3	1. Изучение теории по оценке объектов недвижимости 2. Решение практических задач по оценке объектов недвижимости /Ср/	3	29,2	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач, Комплект примерных тестовых
	Раздел 5. 1.5 Особенности оценки отдельных объектов						
5.1	Оценка земельных участков. Массовая и единичная оценка земельного участка. Особенности применения затратного подхода к оценке стоимости земельных участков. Сравнительный подход к оценке стоимости земельных участков. Доходный подход к оценке стоимости земельных участков. Особенности оценки предприятий. Основные цели оценки предприятий. Информация, необходимая для оценки предприятий. Затратный подход к оценке стоимости предприятия: метод чистых активов и метод расчета ликвидационной стоимости. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия: метод компании аналога, метод отраслевых коэффициентов, метод сделок. Особенности применения доходного подхода к оценке стоимости предприятий. /Лек/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
5.2	Решение задач по оценке земельных участков и оценке предприятий. /Пр/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач
5.3	1. Изучение теории оценки земельных участков и стоимости предприятия. 2. Решение задач по оценке земельных участков и оценке предприятий. /Ср/	3	30,2	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач, Комплект примерных тестовых
	Раздел 6. 2.1 Предмет и метод экономики землеустройства						
6.1	"Межевание" и землеустройство" общее и различия. Экономическая сущность землеустройства. Предмет экономики землеустройства. Научные методы экономики землеустройства. /Лек/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
6.2	Изучение теоретических вопросов /Ср/	3	18	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект примерных тестовых
	Раздел 7. 2.2 Землеустройство в системе общественного воспроизводства						

7.1	Землеустройство в системе общественного производства. Экономические законы общества и их влияние на землеустройство. Основные факторы, определяющие экономическую сущность землеустройства. Экономический механизм регулирования земельных отношений. Значение землеустройства в условиях рыночной экономики. /Лек/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
7.2	Изучение теоретических вопросов /Ср/	3	16	ИД-1.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект примерных тестовых
Раздел 8. 2.3 Основные вопросы теории экономической эффективности землеустройства							
8.1	Вопросы для обсуждения: 1. Экологический эффект и экономический эффект. 2. Эффект и эффективность. 3. Относительная и абсолютная экономическая эффективность. 4. Расчетная и фактическая эффективность. 5. Показатели экономической эффективности /Пр/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Вопросы для собеседования на семинаре
8.2	1. Подготовка к семинару. 2. Изучение теоретических вопросов. 3. Решение практических задач /Ср/	3	14	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач, Комплект примерных
Раздел 9. 2.4 Экономика межхозяйственного землеустройства							
9.1	Экономическая эффективность ликвидации недостатков землевладений и землепользований. Экономическое обоснование предоставления земель в пользование. Анализ эффективности использования земель по категориям целевого назначения. /Лек/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
9.2	Изучение теоретических вопросов /Ср/	3	16	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект примерных тестовых заданий Темы рефератов
Раздел 10. 2.5 Экономика внутрихозяйственного землеустройства							
10.1	Экономическое обоснование проектов внутрихозяйственного землеустройства. Экономическое обоснование размещения производственных подразделений и хозяйственных центров. Экономическое обоснование размещения магистральной дорожной сети. /Лек/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	

10.2	Вопросы для обсуждения: 1. Стоимость валовой продукции – как основной показатель, характеризующий хозяйственную деятельность предприятия при проведении внутрихозяйственного землеустройства. 2. Методы определения прироста национального дохода за счёт землеустройства: балансовый, математического моделирования. Решение задач /Пр/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач, Вопросы для собеседования на семинаре
10.3	1. Подготовка к семинару. 2. Решение практических задач /Ср/	3	12	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект примерных тестовых заданий
Раздел 11. 2.6 Экономическое обоснование землеустроительных решений в рабочих проектах							
11.1	1. Подготовка по теоретическим вопросам: а. Виды учёта и отчётности при проведении землеустроительных работ. б. Виды объектов налогообложения, основания для взимания платы за землю. в. Источники инвестиций и капитальных вложений для инвестиционных проектов. г. Способы построения денежных потоков и моделирование размеров составляющих притоков и оттоков реальных денег при осуществлении различных инвестиционных проектов. /Ср/	3	11,6	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект примерных тестовых заданий
11.2	Решение практических задач по оценке экономической эффективности землеустроительных работ. /Пр/	3	2	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач
Раздел 12. Консультации							
12.1	Консультация по дисциплине /Конс/	3	0,8	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2		0	
Раздел 13. Промежуточная аттестация (экзамен)							
13.1	Подготовка к экзамену /Экзамен/	3	7,75	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
13.2	Контроль СР /КСРАтт/	3	0,25	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2		0	

13.3	Контактная работа /КонсЭк/	3	1	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2		0	
Раздел 14. Промежуточная аттестация (зачёт)							
14.1	Подготовка к зачёту /Зачёт/	3	3,85	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
14.2	Контактная работа /КСРАТт/	3	0,15	ИД-1.УК-10 ИД-2.УК-10 ИД-1.ОПК-2 ИД-2.ОПК-2		0	

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Пояснительная записка

1. Назначение фонда оценочных средств. Оценочные средства предназначены для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу учебной дисциплины «Экономика недвижимости и землеустройства».

2. Фонд оценочных средств включает контрольные материалы для проведения промежуточного контроля в форме зачета и экзамена и вопросов к семинару, тестовые задания, вопросы к семинару, комплект разноуровневых задач, темы рефератов (эссе, докладов, сообщений).

3. Проверка и оценка результатов выполнения заданий

Оценка по зачету в середине курса выставляется в 2-х балльной шкале:

- «зачтено» – если студент выполнил 60-90 % заданий, пороговый уровень сформированности компетенции, 91-100 % – повышенный уровень сформированности компетенции;
- «не зачтено» – если студент выполнил менее 60 % заданий, компетенция не сформирована.

Оценка по экзамену выставляется по 4-х балльной шкале:

- «отлично», 5 выставляется в случае, если студент выполнил 91-100 % заданий – повышенный уровень сформированности компетенции;
- «хорошо», 4 – если студент выполнил 76-90 % заданий – пороговый уровень сформированности компетенции;
- «удовлетворительно», 3 – если студент выполнил 60-75 % заданий – пороговый уровень сформированности компетенции;
- «неудовлетворительно», 2 – менее 60 % заданий, компетенция не сформирована.

5.2. Оценочные средства для текущего контроля

Комплект примерных тестовых заданий
Модуль 1 – Экономика недвижимости

1. Экономически принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов, тот, который имеет наименьшую цену, пользуется большим спросом, является принципом:

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) прогрессии и регрессии;
- г) полезности;

2. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- а) метод прямой капитализации;
- б) метод дисконтирования денежных доходов;
- в) оба эти метода.

2 Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость объекта:

- а) верно
- б) неверно

3. Предоставление склада в аренду в течение 4 лет обеспечит доход 2,4 млн. в год. В конце четвертого года он будет продан за 30 млн. руб. Рассчитайте текущую стоимость доходов, если ставка дисконта для доходов от аренды составляет 9%, а для продажи – 15%.

- а) 24;
- б) 24,9;

- в) 29.
4. Дата оценки имущества – это:
- а) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
 - б) дата заключения контракта на услуги по оценке;
 - в) дата сдачи отчета по оценке;
 - г) дата, на которую запланирована продажа объекта.
5. Какой принцип лежит в основе затратного подхода:
- а) иерархии;
 - б) равновесия;
 - в) конкуренции;
 - г) замещения.
6. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень сходных материалов:
- а) полная стоимость замещения;
 - б) обоснованная рыночная стоимость;
 - в) ликвидационная стоимость;
 - г) полная стоимость воспроизводства.
7. Износ в оценочной деятельности – это процесс распределения первоначальной цены актива на весь срок его службы без определения его текущей стоимости:
- а) верно;
 - б) неверно.
8. Что из ниже перечисленного не является корректировками, применяемыми при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж:
- а) корректировка экономического коэффициента;
 - б) процентная корректировка;
 - в) корректировка по единицам сравнения;
 - г) долларовая корректировка.
9. Чем выше оценка инвестором уровня риска, тем большую ставку дохода он ожидает:
- а) верно;
 - б) неверно.
10. Какой подход в оценке бизнеса основан на экономическом принципе ожидания:
- а) сравнительный;
 - б) затратный;
 - в) доходный.
11. Восстановительная стоимость недвижимости – это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с использованием современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.:
- а) верно;
 - б) неверно.
- Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта:
12. усреднение показателей стоимости, полученных тремя подходами;
- а) принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения;
 - б) принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов.
13. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальной величины его составных элементов, называется:
- а) принципом вклада;
 - б) принципом остаточной продуктивности;
 - в) принципом сбалансированности;
 - г) принципом разделения.
14. Что из нижеперечисленного 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) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.
15. Существуют следующие виды износа:
- а) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
 - б) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
 - в) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.
16. Ликвидационная стоимость имущества – это:
- а) Стоимость имущества при его вынужденной продаже;
 - б) Сметная стоимость ликвидации (уничтожения) объекта оценки.
17. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов:
- а) действительный валовый доход;
 - б) платежи по обслуживанию долга;

- в) потенциальный валовый доход.
18. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:
- а) Рыночный;
 - б) Затратный;
 - в) Доходный;
 - г) Все перечисленные.
19. Что из ниже перечисленного не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:
- а) безрисковая ставка;
 - б) премия за низкую ликвидность;
 - в) премия за риск;
 - г) премия за управление недвижимостью;
 - д) все является.
20. Износ может быть разделен на две категории:
- а) внутренний и внешний;
 - б) устранимый и неустранимый;
 - в) наблюдаемый и рассчитываемый;
 - г) все перечисленные выше.
21. Для каких объектов недвижимости применим сравнительный подход в оценке их стоимости:
- а) офисное здание
 - б) дворец спорта;
 - в) школа;
 - г) все вышеперечисленное.
22. Какова стоимость здания площадью 1200 кв. м, сдаваемого в аренду по ставке 45 ден. Единиц кв. м. / год, если коэффициент капитализации равен 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?
- а) 251000
 - б) 243000
 - в) 264000
 - г) 270000
- 23) Фирма приобрела пять лет назад земельный участок стоимостью 2000 ден. Ед. и построила на нем склад. Строительство склада обошлось тогда фирме в 25000 ден. Ед. В настоящее время аналогичные склады с аналогичными участками в данном районе продаются за 40000 ден. единиц., а свободные (незастроенные) участки – за 3000 ден. Единиц. Какова рыночная стоимость склада с участком в настоящее время:
- а) 40000
 - б) 28000
 - в) 27000
- 24) Объект оценки – коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 кв. м большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку 25% к стоимости объекта, наличие гаража – 100000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправки в 8000 руб. Определите стоимость коттеджа:
- а) 1250000
 - б) 850000
 - в) 750000
 - г) 800000
- 25) Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:
- а) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовый доход;
 - б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
 - в) делением потенциального валового дохода на действительный валовый доход;
 - г) делением действительного валового дохода на действительный валовый доход.
26. Какой принцип лежит в основе затратного подхода:
- а) иерархии;
 - б) равновесия;
 - в) конкуренции;
 - г) замещения.
27. Формой какого износа является устаревания конструкции (дизайна):
- а) физического;
 - б) функционального;
 - в) внешнего;
 - г) экономического.
28. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень сходных материалов:
- а) полная стоимость замещения;
 - б) обоснованная рыночная стоимость;
 - в) ликвидационная стоимость;
 - г) полная стоимость воспроизводства.
29. При оценке застроенного участка методом техники остатка для земли используются все ниже перечисленные

показатели, кроме:

- а) ЧОД, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- б) Нормы дохода на капитал для земельного участка;
- в) Срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- г) Используются все вышеперечисленные показатели.

30. Для какого из следующих активов предприятия ставка капитализации состоит из нормы возврата капитала и нормы дохода на капитал:

- а) коэффициент капитализации земли;
- б) коэффициент капитализации зданий;
- в) коэффициент капитализации машин и оборудования;
- г) все вышеперечисленное;
- д) верно а) и б).

31. Площадь здания, предназначенного для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м, из них 600 кв.м занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20 ден. Единиц за кв. м. / месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта:

- а) 28500
- б) 342000
- в) 239400
- г) 19950

32. Восстановительная стоимость недвижимости – это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.:

- а) верно;
- б) неверно.

33. Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта:

- а) усреднение показателей стоимости, полученных тремя подходами;
- б) принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения;
- в) принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов.

34. Какой из подходов обычно применяется для оценки недвижимости особого назначения:

- а) подход сравнительного анализа продаж;
- б) затратный подход;
- в) доходный подход;
- г) все вышеперечисленные.

35. Какое из нижеследующих утверждений верное:

- а) рыночная стоимость = ЧОД / ставка капитализации;
- б) ЧОД = ставка капитализации * рыночная стоимость;
- в) Ставка капитализации = ЧОД / рыночная стоимость;
- г) ЧОД = коэффициент капитализации / рыночная стоимость.

36. Что является результатом суммирования ЧОД и предполагаемых издержек:

- а) ДВД;
- б) Платежи по обслуживанию долга;
- в) ПВД.

37. Существуют следующие виды износа:

- а) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
- б) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
- в) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.

38. С использованием коэффициента капитализации необходимо оценить четырехзвездочную гостиницу в центральной части города, эксплуатация которой приносит годовой ЧОД 1 300 000 у.е. Имеется информация о недавних продажах аналогичных гостиниц: гостиница 1 была продана за 8 400 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 000 000, гостиница 2 была продана за 8 000 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 200 000 у.е., гостиница 3 была продана за 11 550 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 500 000 у.е.

- а). 9 780 000;
- б) 8 400 000;
- в) 11 780 000;
- г) 12 000 000.

39. Естественная освещенность территории оцениваемого объекта недвижимости изменяется вследствие затенения от ближайших объектов недвижимости. К какому виду износа относится этот фактор:

- а) исправимому физическому;
- б) неисправимому физическому;
- в) исправимому функциональному;
- г) неисправимому функциональному;
- д) внешнему.

40. В какой стране применяется политика муниципальных властей, направленная на доминирование муниципальной собственности на землю, основанная на преимущественно арендных методах регулирования:

- а) Россия;

- б) США;
в) Канада;
г) Великобритания.
41. Какая стоимость является стартовой при проведении аукциона по продаже муниципального имущества:
а) балансовая;
б) кадастровая;
в) остаточная;
г) стоимость, определенная независимым оценщиком.
42. Объект недвижимости – это:
а) нежилое помещение;
б) земельный участок;
в) земельный участок с возведенным на нем улучшением;
г) нет правильного ответа.
43. Какой из объектов не может находиться в муниципальной собственности:
а). жилой дом;
б). автодорога;
в). взлетная полоса;
г). нет правильного ответа.
44. Какие потери не возмещаются при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд:
а). рыночная стоимость земельного участка;
б). рыночная стоимость объекта недвижимости;
в). рыночная стоимость убытков, в том числе упущенной выгоды;
г). нет правильного ответа.
45. Что не относится к экономическим факторам спроса и предложения при анализе рынка:
а) ставка процента;
б) уровень инфляции;
в) структура занятости населения;
г) доходы населения;
д) затраты на строительство.
46. Какие правовые и административные факторы спроса и предложения относятся к городскому уровню анализа рынка:
а) регистрация прав пользования;
б) условия землепользования;
в) ограничения на использование и застройку;
г) ограничения на использование и прописку;
д) политические риски.
47. Жилищная политика относится к _____ факторам спроса и предложения при анализе рынка:
а) экономическим;
б) социальным, демографическим, психологическим;
в) правовым и административным;
г) экологическим;
д) градостроительным и архитектурно-типологическим.
48. Модель, в которую факторы входят в виде алгебраической суммы, является:
а) аддитивной;
б) мультипликативной;
в) гибридной;
г) нет правильного ответа.
49. Метод кодирования местоположения, в котором местоположение объекта характеризуется только районом, называется:
а) зонирование по административным районам;
б) зонирование по кварталам;
в) моделирование с помощью географических координат;
г) моделирование влияния локальных центров.
50. Источники погрешности в оценке:
а) неверные предположения, заложенные в структуру модели;
б) упрощенная формула модели
в) качество информации, которая может включать как нерыночные сделки, так и не полностью описанные;
г) высокие коэффициенты.
51. Что не относится к социальным, демографическим, психологическим факторам спроса и предложения при анализе рынка:
а) национальная структура населения;
б) структура занятости населения;
в) менталитет;
г) доходы населения;
д) структура соседства.
52. Какие экологические факторы спроса и предложения относятся к уровню участка анализа рынка:
а) природно-климатические условия;
б) климат и экологическое состояние;

- в) ландшафт;
 - г) топография, рельеф, близость к очагам загрязнения;
 - д) экология соседства.
53. Налоги и сборы на недвижимость относятся к _____ факторам спроса и предложения при анализе рынка:
- а) экономическим;
 - б) социальным, демографическим, психологическим;
 - в) правовым и административным;
 - г) экологическим;
 - д) градостроительным и архитектурно-типологическим.
54. Моделирование влияния локальных центров при кодировании местоположения является разновидностью метода:
- а) зонирование по административным районам;
 - б) зонирование по кварталам;
 - в) моделирование с помощью географических координат;
 - г) построение ценовой карты региона.

Модуль 2 – Экономика землеустройства

1. Что является предметом экономики землеустройства?
- а) экономические законы и закономерности, формы их проявления при организации рационального использования земли, оценка и обоснование землеустроительных решений;
 - б) организация рационального использования земель и средств производства, неразрывно связанных с землей в конкретно сельскохозяйственном предприятии;
 - в) законы природы и общества, формы их проявления в процессе использования земли, закономерности рациональной организации территории;
 - г) закономерности организации землеустроительного производства, методы и способы планирования и организации землеустроительных работ.
2. Выберите 2 метода, неиспользуемые в экономике землеустройства:
- а) абстракции;
 - б) индукции и дедукции;
 - в) анализа и синтеза;
 - г) графический;
 - д) математического анализа;
 - е) механический;
 - ж) монографический;
 - з) экспериментального проектирования.
3. Какая из перечисленных групп законов относится к общим законам экономики?
- а) закон пропорциональности, закон производства прибавочной стоимости, закон конкуренции, закон стоимости, закон повышающейся производительности труда;
 - б) закон соответствия производственных отношений характеру и уровню развития производственных сил, закон повышающейся производительности труда, закон пропорциональности;
 - в) закон соответствия производственных отношений характеру и уровню развития производственных сил, закон экономического роста, закон средней нормы прибыли, закон конкуренции, закон пропорциональности.
4. Какая из перечисленных групп законов относится к особым законам экономики?
- а) закон соответствия производственных отношений характеру и уровню развития производственных сил, закон повышающейся производительности труда, закон пропорциональности.
 - б) закон стоимости, действующий в условиях товарного производства, закон пропорциональности, закон конкуренции.
 - в) закон стоимости, действующий в условиях товарного производства, закон экономического роста.
5. Какова последовательность использования экономических законов?
- а) познание закона, определение форм использования закона, изучение механизма действия закона, определение форм проявления закона;
 - б) определение форм проявления закона, изучение механизма действия закона, определение форм использования закона, познание закона;
 - в) познание закона, определение форм проявления закона, изучение механизма действия закона, определение форм использования закона;
 - г) познание закона, изучение механизма действия закона, определение форм использования закона, определение форм проявления закона.

6. Выберите 4 основных элемента, относящихся к экономическому механизму регулирования земельных отношений:

- а) нормы и правила, определяемые земельным законодательством и обязательные для исполнения;
- б) установление дифференцированных земельных платежей;
- в) перераспределение земель между отраслями, предприятиями, гражданами;
- г) экономическое стимулирование рационального землевладения и землепользования и применение экономических санкций за бесхозяйственное отношение к земле, снижение почвенного плодородия;
- д) организация рационального использования и охраны земель;
- е) экономическая защита от изъятия земель сельскохозяйственного назначения для иных нужд;
- ж) кредитно-финансовая и инвестиционная политика государства.

7. Выберите неверное сопоставление затрат (З) и результатов (Р) при определении эффективности и оптимизации различных землеустроительных решений:

- а) $Z \rightarrow \min$ при $P = \text{const}$;
- б) $Z \rightarrow \max$ при $P \rightarrow \min$;
- в) $P-Z \rightarrow \max$ при $P = \text{const}$ или $Z = \text{const}$;
- г) $P \rightarrow \max$ при $Z = \text{const}$.

8. Укажите формулу расчета показателя совокупной эффективности внутрихозяйственного землеустройства (Энх), З0 – затраты на землеустройство, ΔД - прирост чистого дохода, К – капитальные вложения на землеустройство, Р - результаты землеустройства:

- а) $\text{Энх} = Z_0 / \Delta D$;
- б) $\text{Энх} = \Delta D / K$;
- в) $\text{Энх} = \Delta D / (P-Z)$;
- г) $\text{Энх} = \Delta D / Z_0$.

9. Выберите правильную формулу расчета эффективности капитальных вложений (Эк), где ΔД - прирост чистого дохода, К0 – капитальные вложения в течение расчетного срока, Ен – нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений, Фос – основные производственные фонды сельскохозяйственного назначения:

- а) $\text{Эк} = \Delta D / \text{Ен}$;
- б) $\text{Эк} = \Delta D / K_0$;
- в) $\text{Эк} = \Delta D / \text{Фос}$.

10. Выберите правильную формулу расчета эффективности использования производственных затрат (Эз), где ΔД - прирост чистого дохода, Пз – текущие производственные затраты, Ен – нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений, Фос – основные производственные фонды сельскохозяйственного назначения:

- а) $\text{Эз} = \Delta D / (\text{Пз} + \text{Ен} * \text{Фос})$;
- б) $\text{Эз} = (\Delta D + \text{Пз}) / \text{Ен} * \text{Фос}$;
- в) $\text{Эз} = \text{Пз} / (\Delta D + \text{Ен} * \text{Фос})$.

11. Выберите правильную формулу расчета эффективности средозащитных затрат (Эс), где ΔД - прирост чистого дохода, С – сумма эксплуатационных расходов на средозащиту, Ен – нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений, основные производственные фонды сельскохозяйственного назначения, Кс – сумма капитальных вложений на средозащиту, ΣЭij – сумма экономического эффекта i-вида j-го объекта:

- а) $\text{Эс} = \Sigma \text{Эij} / (K_c + \text{Фос})$
- б) $\text{Эс} = \Sigma \text{Эij} / (C + \text{Ен} * K_c)$
- в) $\text{Эс} = \Delta D / (C + \text{Ен} * K_c)$

12. Укажите 2 экономических показателя, неиспользуемых при оценке эффективности ликвидации чересполосицы, дальнеземелья, вклиниваний, вкрапливаний:

- а) стоимость валовой продукции;
- б) чистый доход;
- в) капитальные вложения; г) амортизационные отчисления;
- д) издержки производства;
- е) кредитные ставки.

13. Кому возмещаются убытки (упущенная выгода) при изъятии земель для несельскохозяйственных нужд?

- а) землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков;
- б) государству;
- в) земельным службам;
- г) Министерству сельского хозяйства.

14. Какая группа показателей рассматривается при расчете убытков за снос зданий и сооружений при изъятии земель для несельскохозяйственных нужд?

- а) площадь изымаемых зданий и сооружений, сметная стоимость изымаемых зданий и сооружений;
- б) количество изымаемых зданий и сооружений, индекс цен;
- в) индекс цен, количество изымаемых зданий и сооружений, сметная стоимость изымаемых зданий и сооружений.

15. Какая группа показателей учитывается при расчете убытков при изъятии многолетних насаждений и защитных лесонасаждений для несельскохозяйственных нужд?

- а) затраты на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон, площадь изымаемого участка;
- б) индекс цен, коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода, стоимость саженцев;
- в) затраты на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон, индекс цен, стоимость саженцев, площадь изымаемого участка;
- г) затраты на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон, индекс цен, стоимость саженцев.

16. Какие показатели учитываются при расчете потерь сельскохозяйственного производства при постоянном изъятии земель для несельскохозяйственных нужд?

- а) нормативная стоимость освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий;
- б) площадь изымаемого участка;
- в) ежегодный доход в среднем за последние 5 лет;
- г) коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода;
- д) коэффициент, зависящий от зоны расположения объекта.

17. Какая группа включает в себя составные части экономического обоснования проектов внутрихозяйственного землеустройства?

- а) социально-экономическая, улучшенная, производственно-технологическая;
- б) экономическая, социально-экономическая, инженерно-технологическая;
- в) агроэкономическая, экономическая, социально-экономическая.

18. Укажите группу экономических показателей, рассматриваемых при обосновании размещения производственных подразделений и хозяйственных центров:

- а) прирост чистого дохода за счет трансформации, экономия фонда заработной платы, амортизационные и эксплуатационные расходы;
- б) амортизационные и эксплуатационные расходы, потери продукции с площади, занятой под жилье и производственное строительство, капитальные вложения на строительство животноводческих ферм;
- в) годовые обороты стада, потребность в кормах, улучшение условий труда на фермах.

19. Выберите 3 основных агроэкономических показателя оценки эффективности организации севооборотов:

- а) прирост чистого дохода;
- б) улучшение качества продукции полеводства;
- в) баланс продукции растениеводства;
- г) схема чередования культур;
- д) закрепление севооборотов за производственными бригадами;
- е) нормативные прямые затраты на дополнительную продукцию;
- ж) баланс гумуса в почве.

20. Какие вопросы не решаются при экономическом обосновании размещения производственных подразделений?

- а) обоснования организационно-производственной структуры хозяйства;
- б) размещение производственного центра хозяйства;
- в) размещение внутрихозяйственных магистральных дорог;
- г) определения хозяйственного назначения населенных пунктов;
- д) размещение полевых станков.

21. Укажите 3 экономических показателя, учитываемых при экономическом обосновании размещения магистральной дорожной сети и других инженерных объектов общехозяйственного назначения:

- а) объем капитального вложения на строительство дорог и дорожных сооружений;
- б) заработная плата административно-управленческого персонала;

- в) ежегодные издержки производства и потери, связанные со строительством и эксплуатации дорог;
- г) стоимость ГСМ;
- д) стоимость семян;
- е) коэффициент экономической эффективности.

22. Укажите 3 основных экономических показателя, рассматриваемых при экономическом обосновании размещения полезащитных лесных полос:

- а) капитальное вложение на строительство дорог;
- б) капитальное вложение на закладку лесных полос;
- в) потери чистого дохода с площади, занятой под лесными полосами и под поворотными полосами вблизи них;
- г) ширина и длина лесных полос;
- д) прирост за счет влияния лесных полос;
- е) высота лесных полос;
- ж) преобладающее направление ветров.

23. Выберите основные критерии при экономическом обосновании размещения полезащитных лесных полос:

- а) min теневого влияния лесных полос на посевы с.-х. культур;
- б) max чистого дохода, получаемого на 1 руб. стоимости лесных полос;
- в) min потерь чистого дохода с площади запытой под лесными полосами;
- г) max капитального вложения на закладку лесных полос.

24. Укажите форму экономического ущерба от эрозии почв:

- а) компенсируемая;
- б) некомпенсируемая;
- в) относительная;
- г) активная;
- д) частичная.

25. Какие 2 метода различают при оценке эффективности инвестиционных проектов?

- а) дисконтный;
- б) расчетный;
- в) фактический;
- г) статический.

26. Перечислите 2 основных достоинства статического метода оценки эффективности инвестиционных проектов:

- а) инфляция и риск; б) сравнительная простота и экспресс-результативность;
- в) возможность делать выводы о рискованности проекта и его ликвидности;
- г) динамику денежных поступлений в определенные сроки при расчете чистого дохода.

27. На какие 3 основных показателя опирается статический метод оценки эффективности инвестиционных проектов:

- а) инфляция;
- б) простой срок окупаемости инвестиций;
- в) риск;
- г) простая норма прибыли;
- д) точка безубыточности.

28. Что такое простой срок окупаемости?

- а) объем продаж, при котором выручка от реализации продукции совпадает с издержками производства;
- б) время, требуемое для возмещения первоначальных инвестиций;
- в) когда инвестиции оплачиваются за счет прибыли и амортизационных отчислений.

29. Что такое простая норма прибыли?

- а) объем продаж, при котором выручка от реализации продукции совпадает с издержками производства;
- б) время, требуемое для возмещения первоначальных инвестиций;
- в) когда инвестиции оплачиваются за счет прибыли и амортизационных отчислений.

30. Что такое точка безубыточности?

- а) объем продаж, при котором выручка от реализации продукции совпадает с издержками производства;
- б) время, требуемое для возмещения первоначальных инвестиций;

в) когда инвестиции оплачиваются за счет прибыли и амортизационных отчислений. __

Критерии оценки:

Даны верные ответы на 91-100% вопросов. «отлично», повышенный уровень

Даны верные ответы на 75-90% вопросов. «хорошо», пороговый уровень

Даны верные ответы на 60-74% вопросов. «удовлетворительно», пороговый уровень

Даны верные ответы на менее 60% вопросов. «неудовлетворительно», уровень не сформирован

Комплект разноуровневых задач

1 Задачи репродуктивного уровня

Тема 1.1 Понятие недвижимого имущества

Задача 1. Определите налоги на недвижимость для уплаты собственником объекта, расположенного по адресу проспект Коммунистический, 11 в 2015-2018 гг.:

-земельный участок кадастровый номер 04:11:020130:19, площадью 4829 кв. м кадастровая стоимость 17 120 253,7 руб.

-здание кадастровый номер 04:11:020157:388, площадью 10070,7 кв. м кадастровая стоимость 215 724 464,7 руб.

Задача 2. Определите величину налога на имущество физических лиц для уплаты собственником квартиры, расположенной по адресу проспект Коммунистический, 24, кв. пп в 2019-2020 гг. 04:11:020157, площадью 48,3 кв. м, кадастровая стоимость 1866611,94 руб., инвентарная стоимость: 404216 руб.

Задача 3. Рассчитайте земельный налог на земельные участки, закрепленные за ГАГУ. Данные для расчета представлены в таблице со столбцами: Подразделение ГАГУ, Адрес, Кадастровый квартал, Назначение, Площадь, Кадастровая стоимость, руб.

Задача 4. Рассчитайте налоги на объект недвижимости в 2015-2020 гг., расположенный по адресу проспект Коммунистический 53. Данные для расчета представлены в таблице со столбцами: Объект, Год ввода в эксплуатацию, Кадастровый номер, Назначение, Площадь, Кадастровая стоимость, руб.

Задача 5. Рассчитайте налоги на объект недвижимости, расположенный по адресу ул. Чорос-Гуркина, 39. Данные для расчета представлены в таблице: Объект, Год ввода в эксплуатацию, Кадастровый номер, Назначение, Площадь, Кадастровая стоимость, руб.

Задача 6. Рассчитайте налоги на объект недвижимости, расположенный по адресу ул. Ленина, 121 (ОАО «Горно-Алтайгаз»). Данные для расчета представлены в таблице: Объект, Кадастровый номер, Назначение, Площадь, Стоимость балансовая и кадастровая стоимость, руб.

Задача 7. Рассчитайте налоги на недвижимость на объект недвижимости (жилой дом) в 2019-2020, гг. на основании следующих данных: Объект, Кадастровый номер, Площадь, Стоимость, руб. кадастровая и инвентаризационная

Задача 8. Рассчитать налоги на недвижимость в 2019 г. на Сквирского К.Р. по следующим данным: Объект, Кадастровый номер, Площадь, Кадастровая стоимость, руб.

Тема 1.4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости

Задача 1. Составьте отчет о доходах от владения объектом недвижимости на основании следующих данных. Объект недвижимости – пяти этажное здание, общая площадь – 3000 кв.м., площадь земельного участка – 2000 кв.м. Лучшее и наиболее эффективное использование – офис. Арендная плата за 1 кв.м земельного участка – 26 ден. ед. в год, арендная плата за 1 кв.м. здания – 160 ден. ед. в год. Площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду – 2500 кв.м., из них 100 кв.м. оборудовано под зал игровых автоматов и приносит доход в 20000 ден. ед. в год. Остаточная стоимость здания 2000000 ден. ед. Налог на имущество – 2% от остаточной стоимости. Коммунальные платежи – 5000 ден. ед. Резерв на замещение – 13000 ден. ед. Определить величину ЧОД., если землей предприятие владеет на праве аренды, а здание находится в полной собственности.

Задача 2. Оценивается гараж на 100 машино-мест с двумя ремонтными боксами и мойкой. Аренда одного машино-места оценивается в 1000 руб., ремонтного бокса – 5000 руб, мойки – 10000 руб. Коэффициент загрузки по аналогичным объектам для гаража: 70%, бокса – 50%, мойки – 30%. Потери от недосбора арендной платы – 2000 руб. Оплата обслуживающего персонала – 40000 руб., коммунальные платежи – 7500 руб., ремонт оборудования – 8500 руб., отчисления в фонд замещения – 4000 руб. Определить чистый операционный доход.

Задача 3, 4. Известна информация по рыночным продажам аналогов. Определить корректировки.

Задача 5. Определить стоимость кинотеатра на 500 мест, если известна следующая информация по аналогичным объектам.

Объект 1 Продажная цена 220000 Количество мест 430

Объект 2 Продажная цена 255000 Количество мест 540

Объект 3 Продажная цена 190000 Количество мест 385

Задача 6. Срок службы летнего кафе 10 лет, стоимость его строительства – 500000 у.е., доходность таких объектов составляет 17%, а получаемый чистый операционный доход 167328 у.е. Определить стоимость земельного участка, используя метод остатка.

Задача 7. Под земельным участком построен подземный многоярусный гараж на 400 автомобилей. Доходность таких гаражей составляет 16%, срок службы 30 лет. Средняя заполняемость гаража – 75%, стоимость аренды одного машино- места 1000 у.е. в год. Стоимость строительства такого гаража составляет 1235440 у.е. Определить стоимость земельного участка, используя метод остатка.

Задача 8. На объекте отсутствует система безопасности. Известно, что стоимость оборудования системы 11500 у.е. Стоимость монтажа при строительстве – 4400 у.е. Стоимость монтажа в существующем здании – 5500 у.е. Определить износ.

Задача 9. Найти стоимость нового строительства на основании данных по конструктивным элементам. Накладные издержки составляют 18% от прямых, прибыль предпринимателя – 30%.

Задача 10. Необходимо определить стоимость земельного участка, на котором инвестор планирует разместить АЗС на 3 колонки. Удельные капиталовложения на одну колонку определены в 48780 ден.ед. Анализ эксплуатации действующих АЗС в аналогичных по местоположению условиях позволил установить следующее: в течение часа на одной колонке в среднем заправляется 4 автомобиля; одна заправка в среднем равна 20 литрам; чистый доход с одного литра бензина составляет около 0,026 ден.ед. Планируемая доходность объекта недвижимости – 12%, срок экономической жизни определен в 6 лет. Возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу.

Задача 11. Требуется определить восстановительную стоимость школы в Москве с учетом физического износа на 23 января 1997 года. Введена в действие в 1965 году.

Объемно-планировочное решение:
 Площадь застройки $60,5 \times 12,5 \text{ м} = 756,25 \text{ кв.м.}$
 4-х этажное здание высотой 15,5 м.
 Общая площадь – 2755 кв.м.
 Средняя полезная высота помещений – 3,4 м.

УПВС составляет в соответствии со Сборником №32 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и учебных заведений 20,9 руб / кв.м. на 1 января 1969 г. Индексы роста цен: К69-84 = 1,17; К84-91 = 1,60; К91-9,96 = 9,704; К9,96 – 23.01.97 = 1,083. НДС составляет 20%.

Даны данные для расчета физического износа: Конструктивные элементы, Удельный вес, %, Процент износа

Задача 12. Срок экономической жизни здания – 120 лет. Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи – 75000 долл., стоимость земельного участка- 17000 долл., стоимость восстановления – 74000 долл.

Задача 13. Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст здания – 50 лет, срок экономической жизни – 100 лет, стоимость продажи – 200000. Стоимость участка – 15000.

Задача 14. Склад 40 x 50 м. имел удобное местоположение около основной дороги., но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток автомашин на 5 км. от старой дороги. В результате уровень арендной платы упал на 0,2 долл. за кв.м. по сравнению с тем, какой она бы была, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный валовой рентный мультипликатор для такого объекта равен 5. Какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды.

Задача 15. Для небольшого магазина требуется дополнительное охранное оборудование. Его можно приобрести и установить за 4000 долл. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как сейчас необходимы галогены, затраты на такую замену составят 12000 долл. Магазин имеет общую полезную площадь 100 кв.м. Высота потолка – 2,5 м. Ежегодные потери арендной платы составляют 4 доллара за кв.м. Валовой рентный мультипликатор равен 5. Определить сумму устранимого и неустранимого износа.

Задача 16. Чистый операционный доход 70000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений – 20%, коэффициент капитализации для земли – 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 0,25. Определите стоимость земли и стоимость улучшений.

Тема 1.5. Особенности оценки отдельных объектов

Задача 1. Фирма «Салют» имеет в обращении 25 тыс. акций, рыночная стоимость одной акции 100 руб.

Отчет о прибылях и убытках:
 Выручка от реализации, тыс. руб. 500
 Издержки, тыс. руб. 400
 В том числе амортизация 120
 Сумма уплаченных процентов, тыс. руб. 30
 Ставка налога на прибыль 20

Рассчитать мультипликаторы: цена/прибыль, цена/денежный поток. Расчет сделать на одну акцию и по предприятию в целом.

Задача 2. Определить стоимость предприятия «Байкал». Информация для расчета:
 Чистая прибыль, тыс. руб. 450
 Чистая прибыль, приходящаяся на 1 акцию, тыс. руб. 4,5
 Балансовая стоимость чистых активов компании, тыс. руб. 6000
 Мультипликатор цена/балансовая стоимость чистых активов 3

Задача 3. Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала, если:

Номинальная безрисковая ставка, %	6	
Коэффициент бета		1,8
Среднерыночная ставка дохода, %	12	
Процент за кредит, %		8
Ставка налога на прибыль, %	20	
Доля заемных средств, %		50

Задача 4. Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 14%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке – 19% в реальном исчислении. Коэффициент бета для оцениваемого предприятия равен 1,4. Темпы инфляции составляют 6% в год. Рассчитать реальную ставку дисконта для оцениваемого предприятия.

Задача 5. Рассчитать текущую стоимость предприятия в постпрогнозный период, используя Модель Гордона, если денежный поток в постпрогнозный период равен 900 тыс. руб., ожидаемые долгосрочные темпы прироста – 2% в год, ставка дисконта – 18%.

Задача 6. В конце каждого из последующих четырех лет фирма предполагает выплачивать дивиденды в размере 2 долларов, 1,5 доллара, 2,5 доллара, 3,5 доллара. Какую цену вы готовы заплатить за акцию данной фирмы, если ожидается, что в дальнейшем дивиденды будут расти на 5% в год, а требуемая ставка дохода составляет 19%.

Задача 7. Компания имеет два подразделения: А и Б. Каждое из подразделений использует заемных средств на 30%, привилегированных акций на 10%, остальное финансируется за счет собственного капитала. На рынке установилась ставка процента на заемный капитал на уровне 15%, ставка налога на прибыль, уплачиваемого компанией, составляет 40%. Доход привилегированных акций 13%. Компания хочет установить минимальный уровень прибыли для каждого подразделения в зависимости от риска на него. Компания думает для этого использовать модель САРМ и нашла 2 компании-представителя, для которых наиболее вероятные значения бета – 0,9 (подразделение А) и 1,3 (подразделение Б). Безрисковая ставка – 12%, ожидаемая прибыль от рыночного портфеля – 17%. Определить средневзвешенную стоимость капитала для обоих подразделений.

Задача 8. Оценочная стоимость активов предприятия составляет 22000 долл. Для его ликвидации потребуется полтора года. Затраты на ликвидацию составляют 25% стоимости активов. Какова текущая стоимость выручки от продажи при ставке дисконтирования 18 %.

Тема 2.3 Основные вопросы теории экономической эффективности землеустройства

Представлены данные денежного потока по землеустроительному проекту инвестиционного характера.

Необходимо рассчитать: чистый дисконтированный доход (ЧДД/NPV), индекс рентабельности (ИР/ PI), внутреннюю норму доходности (ВНД/IRR) и срок окупаемости проекта.

Известны данные за 2021-2025 годы: Инвестиции, Денежные потоки эксплуатационной стадии, тыс. руб., Норма дисконта по вариантам

Тема 2.4 Экономика внутрихозяйственного землеустройства

В начале необходимо кратко описать сущность общего дифференциального рентного дохода, историческое развитие учения о дифференциальной ренте.

Урожайность сельскохозяйственных культур определяют как среднее значения по почвенным разновидностям отдельно для зерновых и подсолнечника.

Результаты расчета представляют в виде записи:

Озимая пшеница = $2,44+2,35+2,55=2,45$ т/га

Яровая пшеница = $1,88+1,76+1,66= 1,77$ т/га

...

Среднее = 1,84 т/га

Подсолнечник = 1,71 т/га

Базовая оценочная продуктивность рассчитывается отдельно для зерновых и подсолнечника, а затем определяется среднее значение, которое используется для дальнейших расчетов.

Затраты на использование *i*-го объекта государственной кадастровой оценки. Доля затрат, обусловленных урожайностью (за счет различий объема уборочных

работ затрат на транспортировку, доработку и хранение), руб./га (принимается за 0,08).

Затраты на использование *i*-го объекта государственной кадастровой оценки рассчитываются также отдельно для зерновых и подсолнечника, в дальнейших расчетах используется среднее значение.

Цена реализации одной тонны продукции и базовые оценочные затраты в конкретном регионе/районе, принятые при кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий уточняются на момента расчета, основываясь на статистических данных. После определения промежуточных показателей рассчитывают дифференциальный рентный доход, значениями ДР_м и ДР_т пренебрегают.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий определяется сложением дифференциального и абсолютного рентных доходов. В случае, если дифференциальный рентный доход отрицателен его приравнивают к нулю.

Абсолютный рентный доход составляет 1% от стоимости валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по РФ.

Кадастровая стоимость на сельскохозяйственные угодья по объектам государственной кадастровой оценки определяется умножением расчетного дохода на срок его капитализации, равный 33 годам.

Делается вывод о размере кадастровой стоимости земель данного хозяйства.

2 Задачи реконструктивного уровня

Тема 1.5. Особенности оценки отдельных объектов

Задача 1. При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка. Информация для расчета по оцениваемому участку и 5 аналогам: цена 1 сотки исходная, расстояние от города, Инженерное обеспечение. (электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация 10%), Степень освоенности участка. (5%), Транспортная доступность (10 мин. +/- 2%)

Задача 2. На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок. 20% территории общей площади участка будет отведено под дороги. Строительство дорог и прокладка коммуникаций начинается немедленно и потребует расходов в сумме 12500 долл. на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене 400 долл. за сотку. На оставшейся

территории будут возводиться коттеджи, расходы по строительству которых составят 300000 долл. на га. Ожидается, что 40% расходов по строительству придется на первый год., а на второй и третий – по 30%. Расходы по продаже участков составят 6500 долларов в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

Год 1 – 0.

Год 2 – 50 уч. по 8000 долл. + 20 уч. по 85000 долл.

Год 3 – 80 уч. по 90000 долл.

Год 4 – 35 уч. по 100000 долл.

Год 5 – 15 уч. по 115000 долл.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18%.

Задача 3. Рассчитайте итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фазтон».

Таблица 13 – Информация:

1. Выручка от реализации, тыс. руб. 20000
2. Затраты, тыс. руб. 15000
3. В том числе амортизация 3000
4. Сумма уплаченных процентов, тыс. руб. 1800
5. Ставка налога на прибыль, % 20
6. Балансовая стоимость чистых активов, тыс. руб. 22000
7. Мультипликаторы
 - А. Цена/чистая прибыль 15
 - Б. Цена/денежный поток до уплаты налогов 8
 - В. Цена/выручка от реализации 1,9
 - Г. Цена/балансовая стоимость актива 2

Предприятие «Фазтон» является крупнейшим в данном секторе услуг, его доля на рынке составляет 20%. Фирма не имеет льгот по налогообложению. Доля основных средств в активах предприятия составляет 60%. Фирма «Фазтон» не имеет дочерних предприятий, в то время как аналоги имеют родственную сеть дочерних компаний. Доля активов-аналогов, представленных контрольными пакетами акций дочерних компаний, колеблется в диапазоне 15-30%. Предприятие «Фазтон» нуждается в срочной реконструкции гаража. Затраты на реконструкцию составят 200 тыс. руб. На дату оценки выявлен недостаток собственного оборотного капитала 1300 тыс. руб. Предприятию «Фазтон» принадлежит спортивный комплекс, рыночная стоимость которого равна 8500 тыс. руб.

Задача 4. Оценивается земельный участок под размещение ИЖС, площадью 1390 кв.м. При оценке следует исходить из принципа убывающей предельной полезности, гласящей о том, что прочих равных условиях цена единицы площади больших земельных участков ниже, чем маленьких. Разброс на одном сегменте рынка составляет около 6-8%. Поэтому необходим расчет относительной денежной поправки на масштаб (Пм).

В результате выборки из 16 объектов была выявлена линейная зависимость между ценой одного квадратного метра земельного участка (факторный признак) и общей площадью земельного участка (результатирующий признак).

Для определения коэффициентов линейной регрессии вида $Y = a + bX$ была построена таблица: Аналог X_i (площадь земельного участка, м²) Цена аналога, руб. Y_i (цена 1 м²), руб. $(X_i - X_{ср.}) (Y_i - Y_{ср.}) (X_i - X_{ср.})^2$

Коэффициенты линейной регрессии: $b = \frac{\sum(X_i - X_{ср.}) * (Y_i - Y_{ср.})}{\sum(X_i - X_{ср.})^2}$, $a = Y_{ср.} - bX_{ср.}$

Подставляя рассчитанные в таблице в уравнения расчетов, получаем:

$a =$

$b =$

Уравнение регрессии имеет вид: $Y = \text{_____} + \text{_____} X$.

$Пм = Ц_{об} - Ц_{ср} = (a + bX_{об}) - (a + bX_{ср}) = bX_{об} - bX_{ср} = b(X_{об} - X_{ср}) = \text{_____}$.

Для оцениваемого земельного участка $Voц = (Ц_{ср} + Пм) * X_{об}$.

Тема 2.2 Землеустройство в системе общественного производства

1. Произвести расчёт показателей экономической эффективности использования земельных угодий.

2. Необходимо самостоятельно найти ответы на следующие вопросы:

- Что включают в себя с.-х. угодья?
- Как рассчитывается уровень распаханности?
- Как рассчитывается уровень освоенности?
- Что такое условная пашня и как она рассчитывается?
- Почему землеобеспеченность после землеустроительных работ должна увеличиваться?
- Что относится к многолетним культурным насаждениям?
- Как влияет научно – технический прогресс на экономику землеустройства?
- Что показывает урожайность зерновых?
- Что показывает урожайность сена?

3. По результатам расчётов сделать выводы.

Тема 2.3 Основные вопросы теории экономической эффективности землеустройства

В хозяйстве имеется 2 участка, один из которых должен быть переведен под несельскохозяйственные нужды, для строительства промышленного объекта. Для принятия решения о переводе необходимо провести расчет баллов оценки по каждому участку.

Шифры почв, которые входят в участки для отвода, записываются из задания.

Удельный вес группы почв в общей площади участка рассчитывается по пропорции, исходя из общей площади участка.

Например, на почву 0481 в общей площади участка приходится 12,5 га, а общая площадь участка - 40 га. Удельный вес данной группы почв составит:

40 га - 100%

12,5 га - x%,

x = 31,25%.

В сумме по всем почвам должно быть 100%. Балл земельного участка рассчитывается как произведение удельного веса группы почв и структурного балл, деленное на 100. Общий балл земельного участка определяется суммированием баллов по каждой группе почв.

Для отвода выбирается участок с наименьшим баллом. Дальнейший расчет проводится по участку с наименьшим баллом.

Пример представления данных показан в таблице: Участки земель для отвода, Группа почв, Удельный вес группы почв, Структурный балл земельного участка

участка

В связи с отводом земельного участка хозяйство понесет убытки в виде потери чистого дохода в объеме ежегодно получаемого с этого участка.

1. Этот доход вычисляется следующим образом. Рассчитывается общий чистый доход.
2. Определяется сопоставимая площадь пашни .
3. Рассчитывается размер чистого дохода на 1 га сопоставимой пашни
4. Определить объем чистого дохода, которое потеряет хозяйство в связи с отводом земельного участка

По результатам расчета делается вывод о величине чистого дохода, который потеряет хозяйство в связи с отводом данного земельного участка.

3 Задачи творческого уровня

Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости

Задача 1. Прогноз денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости (складской комплекс состоит из двух помещений общей площадью 114708 кв. м с отапливаемой площадью 65449 кв.м).

Длительность прогнозного периода 3 года. Ставки арендной платы рассчитываются с учетом рыночной информации по аренде офисных помещений, по отапливаемым помещению - 106 долл., по неотапливаемым – 50,4 доллара. Темп роста ставок арендной платы (-7%). даны поправки на недосбор и недозагрузку по трем годам прогнозного периода и первого года постпрогнозного периода Расходы:

Налоги.

Общая величина налога на землю составит 56992 долл. (округленно 57000 долл.). Предполагается, она будет постоянной в течении и по окончании прогнозного периода.

Налог на имущество рассчитывается исходя из балансовой стоимости имущества 2% (балансовая стоимость – 19400000).

Предполагается, что земельные участки застроены наилучшим и эффективным способом, то есть в прогнозный период не будут строиться новые здания и сооружения. Размер налога по периодам останется неизменным.

Плата за воду рассчитывается на основе данных прошлых периодов - 81166 долл. Планируется ее увеличение на 10% в первом году прогнозного периода. В дальнейшем планируется увеличение расходов на 7% каждый год.

Коммунальные платежи.

Размер коммунальных платежей рассчитывается на основе данных, получаемым по аналогичным складским комплексам в пересчете на доллары США.

Электроэнергия (25 долл. Кв.м./год) 28677

Отопление, горячее водоснабжение (0,35 долл. Кв м /год) 29907

Водопровод, канализация (0,6 долл. Кв.м / год) 68825

Уборка помещений и прилегающих территорий (0,8 долл. Кв.м. / год и 250 долл. за 1 га соответственно) 97236

Предполагается, что величина коммунальных платежей с каждым годом будет увеличиваться на 4%.

Отчисления на оплату труда

Эти затраты рассчитываются на основе данных прошлых лет. Так, заработная плата всего персонала составляет 90000 долл. (отчисления во внебюджетные фонды – 35,6% от заработной платы), а представительские расходы, суточные и подъемные – 1500 долл. В прогноз закладываются следующие темпы роста этих статей:

Заработная плата 5%

Представительские расходы, суточные и подъемные 0

Охрана и реклама услуг

В среднем необходимо выделять 5000 долл. в месяц на охрану одного складского помещения. Для сдачи складских помещений в аренду требуется проводить маркетинговые исследования. Такие затраты, в среднем по оценкам экспертов, составляют 7000 долл. в год для складских помещений. Расходы на рекламу будут постоянно снижаться, а расходы на охрану объектов – возрастать.

Динамика изменения расходов на охрану рекламу услуг объекта (тыс. долл.) представлена в таблице

Резервный фонд на восстановление.

Величина данной статьи берется в прямой зависимости от ДВД – 8%.

Управление – 7% от ДВД

Обязательное страхование недвижимости.

Рассчитывается на основе данных прошлых периодов и составляет 400 долл. Предполагается, что данная величина останется неизменной, так как по оцениваемым объектам не планируется в ближайшие 3 года возводить новые имущественные объекты.

Оплата услуг сторонних организаций

Проведенный анализ показал, что наиболее вероятны роста данных услуг, представленные в таблице

Прочие расходы – 5% от ДВД.

Капиталовложения в складской комплекс составляли 20% от ЧОД. В прогнозный период тенденция будет сохраняться.

Привлечение кредитов не планируется.

Ставка дисконтирования для данного вида недвижимости сложилась на уровне 18%. Ставка капитализации для реверсии –

21%.

Определить стоимость складского комплекса.

Задача 2. Оценить рыночную стоимость коттеджа общей площадью 120 м. кв. Коттедж имеет 6 комнат, 3 спальни, ванную комнату, душевую, законченный подвал. Гараж на дату оценки отсутствует. Площадь земельного участка 1000 кв.м. Для анализа использованы данные о пяти продажах сравнимых участков на этом же рынке.

Задача 2. Определить рыночную стоимость офисного здания.

Характеристика объекта;

Возраст 5 лет

Общая площадь, кв.м. 3500

Арендная площадь, кв. м. 3000

Коэффициент использования, % 90

Площадь на 1 арендатора, кв. м. От 230 до 600

Состояние конструктивных элементов Среднее

Рыночное отношение арендной площади к общей, % 93

Пейзаж участка Средний

Автостоянка Адекватна зданию

Местоположение Среднее (внутренний участок, доступный с главных магистралей)

Контрактная арендная плата за кв. м. общей площади 120-130

Средняя контрактная арендная плата за кв. м. 126

Тип аренды Все расходы, за исключением телефона, несет владелец

Срок договоров аренды 3-4 года с возможностью продления на 3 года

Срок заключения договоров Не более 1,5 лет

Условия аренды Рыночные

Репутация арендаторов Хорошая

В качестве объектов сравнения выбраны пять сдаваемых в аренду зданий, которые недавно были проданы на местном рынке.

Все здания имеют примерно одинаковое географическое положение, продавались на условиях рыночного финансирования для владения на основе аренды.

Характеристики объектов сравнения представлена в таблице

Тема 5. Особенности оценки отдельных объектов

Задание 1.

Необходимо оценить стоимость одной сотки загородного земельного участка, расположенного в 85 км от города, используя информацию о продажах аналогичных земельных участков, представленная в таблице. При этом предполагается условное равенство всех прочих (кроме отдаленности от города) ценообразующих характеристик сравниваемых объектов.

Информация о продажах аналогичных земельных участков: 6 Аналогов, Расстояние до города (Xia), Цена продажи, USD/сотка

Для расчета необходимых статистических показателей, а также коэффициентов регрессии можно использовать калькулятор или компьютер, имеющие стандартную программу статистических расчетов. Результаты расчетов по 5 видам регрессионной модели отразить в таблице: вид регрессионной модели, Коэффициент корреляции, r, Среднеквадратическая ошибка, Se

Линейная $Y = X +$

Логарифмическая $Y = -267,76 \ln X + 1277,9$

Экспоненциальная $Y = 957,7e^{(-0,0298X)}$

Степенная $Y = 96640X^{(-1,6097)}$

Полиномиальная $Y = 0,037X^2 - (9,482X) + 619,17$

По полученным результатам можно судить о возможности использования каждого анализируемого вида регрессионной модели для расчета стоимости оцениваемого объекта. Наименьшее значение среднеквадратической ошибки и максимальная близость по модулю коэффициента корреляции к 1 свидетельствует о корректности применения именно модели, а следовательно и наиболее высокой точности расчета стоимости оцениваемого объекта. Знак «-» при коэффициенте корреляции указывает на наличие обратной корреляционной связи между расстоянием от города и ценой на земельные участки.

Стоимость одной сотки оцениваемого земельного участка, рассчитанная на основе _____ регрессионной модели равна _____ у.е.

Критерии оценки задач репродуктивного уровня:

0 % – задача не решена, уровень не сформирован

60 % – задача решена, уровень сформирован.

Критерии оценки задач реконструктивного уровня:

0 % – задача не решена, уровень не сформирован

50% баллов – задача решена, не правильно применен метод при решении задачи, уровень не сформирован;

60% – задача решена, имеются логические ошибки в решении задачи, пороговый уровень;

75 % – имеются арифметические ошибки в решении задачи, пороговый уровень;

91 % – задача решена верно, повышенный уровень.

Критерии оценки задач творческого уровня:

0 % – задача не решена, уровень не сформирован

60 % – задача решена, не правильно применен метод при решении задачи, пороговый уровень;

76% – задача решена, имеются логические ошибки в решении задачи, пороговый уровень;

91% – имеются арифметические ошибки в решении задачи, повышенный уровень;
100% – задача решена верно, показаны знания из других дисциплин, повышенный уровень.

Вопросы для собеседования на семинаров

Тема 1.1 Понятие недвижимого имущества

1. Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество».
2. Особенности недвижимости как товара.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Группировки и классификации объектов недвижимости, цели и задачи классификации.
5. Налогообложение объектов недвижимости.
6. Источники капиталовложений недвижимости.

Тема 1.2. Рынок недвижимости и его особенности

1. Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости.
2. Функции рынка недвижимости.
3. Этапы развития рынка недвижимости.
4. Критерии сегментации рынка недвижимости.
5. Основные сегменты рынка и их современное развитие
6. Конъюнктура региональных рынков жилья, факторы, определяющие уровень рыночных цен на жилье.
7. Особенности основных сегментов рынка нежилых недвижимости. Конъюнктура региональных рынков нежилых помещений, факторы, определяющие уровень рыночных цен на них.

Тема 1.3. Технология оценки недвижимости

1. Цели оценки недвижимости.
2. Принципы оценки стоимости недвижимости.
3. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
4. Виды стоимости.
5. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости.
6. Содержание основных этапов и стадий оценки.
7. Договор оценки и его основные положения.
8. Отчет об оценке.

Тема 2.1 Предмет и метод экономики землеустройства

1. Чем различаются понятия "межевание" и "землеустройство"?
2. В чем проявляется экономическая сущность землеустройства?
3. Что является предметом экономики землеустройства?
4. Каковы основные научные методы экономики землеустройства?
5. Каковы основные задачи курса?

Тема 2.2 Землеустройство в системе общественного производства

1. Какие признаки лежат в основе выделения видов эффективности землеустройства?
2. Чем отличаются между собой абсолютная и сравнительная, расчетная и физическая эффективность?
3. Какой показатель и почему является характерным при оценки народнохозяйственной эффективности землеустройства?
4. Какое влияние оказывает землеустройство на сельское хозяйство?

Тема 2.3 Основные вопросы теории экономической эффективности землеустройства

1. Какие бывают экономические величины экологического эффекта при рекультивации земель?
2. Как рассчитывается показатель эффективности при освоении новых земель?
3. Как рассчитывается показатель эффективности при трансформации земель?
4. Как рассчитывается показатель сравнительной эффективности при трансформации земель?

Тема 2.4 Экономика межхозяйственного землеустройства

1. В чем заключается социально-экономическое содержание сельскохозяйственного землеустройства?
2. Что такое оптимальный размер землевладения?
3. Какими методами можно определить оптимальный размер хозяйства?
4. Как определить последствия изъятия земель при реорганизации сельскохозяйственных предприятий?
5. Как рассчитать допустимые размеры изъятия земель у сельскохозяйственных предприятий?
6. Какие существуют недостатки землевладения и землепользования и как они влияют на экономику сельскохозяйственных предприятий?
7. Какими показателями оценивается эффективность ликвидации чересполосицы, дальнотельных, вклиниваний, вкрапленных?
8. Как определить потери сельскохозяйственного производства и убытки землевладельцев при отводах земель для несельскохозяйственных целей?

Тема 2.5 Экономика внутрихозяйственного землеустройства

1. Какие бывают эффекты от организации территории?
2. Что включает экономическое обоснование проектов внутрихозяйственного землеустройства?
3. Какова цель внутрихозяйственного землеустройства?

Тема 2.6 Экономическое обоснование землеустроительных решений в рабочих проектах

1. Виды учёта и отчётности при проведении землеустроительных работ?
2. Виды объектов налогообложения, основания для взимания платы за землю?
3. Источники инвестиций и капитальных вложений для инвестиционных проектов?
4. Способы построения денежных потоков и моделирование размеров составляющих притоков и оттоков реальных денег при осуществлении различных инвестиционных проектов?

Критерии оценки:

Полный ответ, иллюстрированный примерами, при подготовке ответа использованы разнообразные источники информации, студент выразил собственное мнение относительно проблемы От 91 %, повышенный уровень

В ответе имеются логические ошибки, ответ проиллюстрирован примерами От 76 до 90 %, пороговый уровень

В ответе освещены только теоретические аспекты вопроса, при подготовке использовался только один источник информации От 60 до 75%, пороговый уровень

В ответе освещены только теоретические аспекты вопроса, имеются существенные логические ошибки, при подготовке использовался только один источник информации Менее 60 %, уровень не сформирован

5.3. Темы письменных работ (эссе, рефераты, курсовые работы и др.)

Темы рефератов

Модуль 1 – Экономика недвижимости

1. Оценка земли в России.
2. Единичная и массовая оценка земель.
3. Нормативно-законодательная база по регулированию оценочной деятельности.
4. Практика оценочной деятельности за рубежом.
5. Компьютерные технологии в оценке недвижимости.

Модуль 2 – Экономика землеустройства

1. Объективные экономические закономерности при организации территории, их влияние на землеустройство.
2. Землеустройство как составная часть хозяйственного механизма государства.
3. Экономическая сущность землеустройства.
4. Социальная направленность землеустройства.
5. Роль землеустройства в системе управления земельными ресурсами государства.
6. Организация и планирование землеустройства.
7. Основные статические показатели эффективности инвестиционных проектов закладки многолетних насаждений.

Критерий оценки:

«Зачтено», повышенный уровень Реферат является результатом самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Используются экономико-математические модели, соответствующие продвинутому уровню микроэкономики. 91-100 %

«Зачтено», пороговый уровень В реферате присутствуют введение, основная часть и заключение, приведен список литературы, но нет критического анализа теоретических положений, не систематизирована проблематика темы. 61-90 %

«Не зачтено, уровень не сформирован Реферат не соответствует жанру научной работы, материал не структурирован и не отвечает логике научного исследования. Нет критического анализа теоретических положений, а также собственной

5.4. Оценочные средства для промежуточной аттестации

Перечень вопросов к зачету:

1. Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество».
2. Особенности недвижимости как товара
3. Жизненный цикл объектов недвижимости
4. Группировки и классификации объектов недвижимости, цели и задачи классификации
5. Налогообложение объектов недвижимости
6. Источники капиталовложений недвижимости
7. Функции рынка недвижимости
8. Этапы развития рынка недвижимости
9. Критерии сегментации рынка недвижимости
10. Основные сегменты рынка и их современное развитие
11. Конъюнктура региональных рынков жилья, факторы, определяющие уровень рыночных цен на жилье
12. Особенности основных сегментов рынка нежилой недвижимости. Конъюнктура региональных рынков нежилых помещений, факторы, определяющие уровень рыночных цен на них
13. Цели оценки недвижимости

14. Принципы оценки стоимости недвижимости
15. Субъекты и объекты оценочной деятельности
16. Виды стоимости
17. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости
18. Содержание основных этапов и стадий оценки
19. Договор оценки и его основные положения
20. Отчет об оценке
21. Применение метода капитализации в оценке недвижимости
22. Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков
23. Применение сравнительного подхода в оценке недвижимости
24. Оценка стоимости земельного участка
25. Применение затратного подхода в оценке недвижимости
26. Определение износа зданий и сооружений
27. Метод дисконтирования денежных потоков в оценке бизнеса
28. Методы расчета величины денежного потока для каждого года прогнозного периода
29. Определение ставки дисконтирования
30. Метод капитализации прибыли в оценке бизнеса
31. Общая характеристика сравнительного подхода в оценке бизнеса
32. Расчет оценочных мультипликаторов
33. Метод стоимости чистых активов при оценке стоимости бизнеса
34. Метод ликвидационной стоимости при оценке стоимости бизнеса

Критерии оценки:

«зачтено», повышенный уровень Теоретическое содержание дисциплины освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные рабочей программой дисциплины учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному значению.

«зачтено», пороговый уровень Теоретическое содержание дисциплины освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные рабочей программой дисциплины учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено минимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.

«не зачтено», уровень не сформирован Теоретическое содержание дисциплины не освоено. Необходимые практические навыки работы не сформированы, все предусмотренные рабочей программой дисциплины учебные задания выполнены с грубыми ошибками. Дополнительная самостоятельная работа над материалом дисциплины не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий.

Вопросы экзамену

1. Сущность земельных отношений и их влияние на эффективность использования земли.
2. Понятие организации рационального использования земли как основы повышения эффективности производства
3. Предмет, методы и задачи экономики землеустройства.
4. Место земельных отношений в системе общественных отношений.
5. Экономическая сущность землеустройства как механизма регулирования земельных отношений.
6. Экономические законы общества и их влияние на землеустройство.
7. Закономерности развития землеустройства
8. Сущность, виды и принципы оценки эффективности землеустройства.
9. Методы определения эффективности землеустройства.
10. Критерии и показатели оценки эффективности землеустройства.
11. Алгоритм определения эффективности землеустройства.
12. Методологические основы экономического обоснования землеустроительных решений в схемах и проектах землеустройства.
13. Содержание и социально-экономический характер межхозяйственного землеустройства.
14. Межхозяйственное землеустройство как совокупность правовых, экономических, социальных и технических мероприятий.
15. Экономическая сущность межхозяйственного землеустройства.
16. Основные причины, вызывающие необходимость проведения межхозяйственного землеустройства.
17. Экономика образования землепользований сельскохозяйственных организаций и крестьянских хозяйств.
18. Оценка экономической эффективности производства (конкурентоспособности) создаваемого сельскохозяйственного предприятия.
19. Экономика образования землепользований несельскохозяйственных объектов
20. Экономические предпосылки предоставления и изъятия земель для несельскохозяйственных целей.
21. Методика определения убытков собственников земли, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

23. Экономическое обоснование землеустроительных решений в проектах внутрихозяйственного землеустройства.
24. Методологические основы построения системы показателей экономической оценки эффективности проектов внутрихозяйственного землеустройства.
25. Экономическое обоснование размещения производственных подразделений, хозяйственных центров.
26. Методика расчета эффективности капиталовложений на новое производственное, жилищное, культурно-бытовое строительство и инженерное оборудование территории, на реконструкцию или переоборудование построек
27. Экономическое обоснование землеустроительных решений в рабочих проектах
28. Нормативно-информационная база сметных расчетов, условия ее применения.
29. Показатели экономической, коммерческой и бюджетной эффективности инвестиционных решений в рабочих проектах при землеустройстве. __

Критерии оценки:

«отлично», повышенный уровень Даны полные и правильные ответы на все вопросы экзаменационного билета в соответствии с требованиями, предъявляемыми программой; содержание ответа изложено логично и последовательно; существенные фактические ошибки отсутствуют. Студент должен дать исчерпывающие и правильные ответы на уточняющие и дополнительные вопросы по теме вопросов билета.

«хорошо», пороговый уровень Содержание ответа, в основном, соответствует требованиям, предъявляемым к оценке «отлично», т. е. даны полные правильные ответы на вопросы экзаменационного билета с соблюдением логики изложения материала, но при ответе допущены небольшие ошибки и погрешности, не имеющие принципиального характера. Оценка «хорошо» должна выставляться студенту, недостаточно четко и полно ответившему на уточняющие и дополнительные вопросы членов экзаменационной комиссии.

«удовлетворительно», пороговый уровень Выставляется студенту, не показавшему знания в полном объеме, допустившему ошибки и неточности при ответе на вопросы экзаменационного билета, продемонстрировавшему неумение логически выстроить материал ответа и сформулировать свою позицию. При этом хотя бы по одному из вопросов ошибки не должны иметь принципиального характера.

«не удовлетворительно» уровень не сформирован Выставляется студенту, если он не дал ответа хотя бы на один вопрос экзаменационного билета; дал неверные, содержащие фактические ошибки, ответы на все вопросы; не смог ответить более, чем на половину дополнительных и уточняющих вопросов. Неудовлетворительная оценка выставляется студенту, отказавшемуся отвечать на вопросы билета.

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

6.1. Рекомендуемая литература

6.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Эл. адрес
Л1.1	Алексеева Н.С.	Землеустройство и землепользование: учебное пособие	Санкт-Петербург: Издательство политехнического университета, 2012	http://www.iprbookshop.ru/43946.html
Л1.2	Жигалова В.Н.	Экономика недвижимости: учебное пособие	Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники; Эль Контент, 2012	http://www.iprbookshop.ru/13914

6.1.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Эл. адрес
Л2.1	Тепман Л. Н., Артамонов В. А	Оценка недвижимости: учебное пособие	Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017	https://www.iprbookshop.ru/81607.html

6.3.1 Перечень программного обеспечения

6.3.1.1	MS Office
6.3.1.2	Яндекс.Браузер
6.3.1.3	Kaspersky Endpoint Security для бизнеса СТАНДАРТНЫЙ
6.3.1.4	Moodle
6.3.1.5	MS WINDOWS

6.3.1.6	LibreOffice
6.3.1.7	NVDA
6.3.2 Перечень информационных справочных систем	
6.3.2.1	КонсультантПлюс
6.3.2.2	База данных «Электронная библиотека Горно-Алтайского государственного университета»
6.3.2.3	Электронно-библиотечная система IPRbooks
6.3.2.4	Межвузовская электронная библиотека

7. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	
	дискуссия
	Решение практических задач

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)		
Номер аудитории	Назначение	Основное оснащение
228 А1	Лаборатория геодезии с основами картографии. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Рабочее место преподавателя. Посадочные места для обучающихся (по количеству обучающихся). Выставочная коллекция минералов и горных пород; специализированные карты: тектоническая, геологическая, шкафы для хранения учебного оборудования, лотки с раздаточным материалом, оборудование для определения минералов по физическим свойствам, геологические коллекции. Шкаф (ы) для хранения учебного оборудования, лотки с раздаточным материалом, оборудование для определения минералов по физическим свойствам, геологические коллекции, мутномер портативный HI 98703 HANNA; мультигазовый переносной газосигнализатор «Комета-М5» серии ИГС - 98 с принудительным пробоотбором; КПЭ комплект-практикум экологический; почвенные лаборатории ИбисЛаб-Почва; анемометр Skywatch Xplorer; портативный метеоконкомплекс Skywatch Geos №11 Kit2; дальномер лазерный DISTO D210; измеритель окружающей среды Extech EN300; анализатор дымового газа testo 320; навигационный приёмник; шумомер testo 815; эхолот; нивелир; штатив нивелирный; тахеометр; фотометр; анализатор пыли ИКП-5; анализатор растворенного кислорода Марк-302Э; ГМЦМ-1 микровертушка гидрометрическая; снегомер весовой ВС -43; ЭКОТЕСТ-2000-pH-M (в комплекте pH-комб. эл-д ЭКС-10601); метеостанция М-49М с компьютерным метеoadаптером; психрометр МВ-4-2М (механический)
219 А1	Компьютерный класс. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Помещение	Рабочее место преподавателя. Посадочные места для обучающихся (по количеству обучающихся). Компьютеры с доступом в Интернет

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)
<p>МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ</p> <p>Самостоятельная работа студентов включает подготовку к тестированию или опросу, изучение рекомендованной основной и дополнительной литературы.</p> <p>Цель заданий для самостоятельной работы – закрепить полученные знания в рамках тем по учебной дисциплине «Экономика недвижимости и землеустройства».</p> <p>Самостоятельная работа это планируемая учебная и научная работа студентов, выполняемая по заданию преподавателя и под его методическим руководством, но без его непосредственного участия. Содержание самостоятельной работы</p>

студентов определяется концепцией учебной дисциплины, ее учебно-методическим обеспечением.

На первом занятии производится ознакомление студентов с формой занятий по изучаемому курсу, видах самостоятельной работы и о системе их оценки в баллах; осуществляется помощь студентам составить график самостоятельной работы с указанием конкретных сроков представления выполненной работы на проверку преподавателю.

Условно самостоятельную работу студентов можно разделить на обязательную и контролируруемую. Обязательная самостоятельная работа обеспечивают подготовку студента к текущим аудиторным занятиям. Результаты этой подготовки проявляются в активности студента на занятиях и качественном уровне сделанных докладов, выполненных практических заданий, тестовых заданий и других форм текущего контроля.

Контролируемая самостоятельная работа направлена на углубление и закрепление знаний студента, развитие аналитических навыков по проблематике учебной дисциплины. Подведение итогов и оценка результатов таких форм самостоятельной работы осуществляется во время контактных часов с преподавателем. В ходе выполнения заданий студентом должны быть решены следующие задачи:

- углублённое знакомство с предметом исследования;
- овладение навыками работы с учебной литературой, законодательными и нормативными документами;
- выработка умения анализировать и обобщать теоретический и практический материал, использовать результаты анализа для подведения обоснованных выводов и принятия управленческих решений по управлению стоимостью недвижимости.

Прежде чем приступить к выполнению самостоятельной работы, студент должен ознакомиться с содержанием рабочей программы. Это необходимо для того, чтобы осмыслить суть предлагаемых работ и круг вопросов, которые предстоит освоить, а также определить место и значимость самостоятельных заданий в общей структуре программы курса «Экономика недвижимости».

Результаты самостоятельной работы студентов должны быть оформлены в виде персонального портфолио студента, т.е. в форме папки документов, отражающих выполненную самостоятельную работу студента. При этом в портфолио должны быть включены:

- титульный лист
- ответы на вопросы входного тестирования;
- выполненные задания самостоятельной работы
- список литературы, с которой работал студент при изучении курса;
- результаты научной работы студентов по данному курсу: подготовленные статьи на научные конференции и др.

Задания для самостоятельной работы выполняются студентом в письменном виде на стандартных листах формата А4.

Формы самостоятельной работы: подготовка к семинарскому занятию по проблемным вопросам, к тестированию.

Планы семинарских занятий, их тематика, рекомендуемая литература, цель и задачи ее изучения сообщаются преподавателем на вводных занятиях и в рабочей программе по данной дисциплине.

Подготовка к семинарскому занятию включает 2 этапа:

- 1й – организационный;
- 2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

- уяснение задания на самостоятельную работу;
- подбор рекомендованной литературы;
- составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна.

Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы студент должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретает практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия студенты под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные положения публичного выступления. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для различного рода ораторской деятельности.

Записи имеют первостепенное значение для самостоятельной работы студентов. Они помогают понять построение изучаемого материала, выделить основные положения, проследить их логику и тем самым проникнуть в творческую лабораторию автора.

Ведение записей способствует превращению чтения в активный процесс, мобилизует, наряду со зрительной, и моторную память. Следует помнить, у студента, систематически ведущего записи, создается свой индивидуальный фонд подсобных материалов для быстрого повторения прочитанного, для мобилизации накопленных знаний. Особенно важны и полезны записи тогда, когда в них находят отражение мысли, возникшие при самостоятельной работе.

Важно развивать у студентов умение сопоставлять источники, продумывать изучаемый материал.

Большое значение имеет совершенствование навыков конспектирования у студентов.

Преподаватель может рекомендовать студентам следующие основные формы записи: план (простой и развернутый),

выписки, тезисы.

Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план вполне заменяет конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов:

- План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.
- Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.
- Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные (изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.
- Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

Ввиду трудоемкости подготовки к семинару преподавателю следует предложить студентам алгоритм действий, рекомендовать еще раз внимательно прочитать записи лекций и уже готовый конспект по теме семинара, тщательно продумать свое устное выступление.

На семинаре каждый его участник должен быть готовым к выступлению по всем поставленным в плане вопросам, проявлять максимальную активность при их рассмотрении. Выступление должно строиться свободно, убедительно и аргументировано.

Преподаватель следит, чтобы выступление не сводилось к репродуктивному уровню (простому воспроизведению текста), не допускается и простое чтение конспекта. Необходимо, чтобы выступающий проявлял собственное отношение к тому, о чем он говорит, высказывал свое личное мнение, понимание, обосновывал его и мог сделать правильные выводы из сказанного. При этом студент может обращаться к записям конспекта и лекций, непосредственно к первоисточникам, использовать знание художественной литературы и искусства, факты и наблюдения современной жизни и т. д.

Вокруг такого выступления могут разгореться споры, дискуссии, к участию в которых должен стремиться каждый.

Преподавателю необходимо внимательно и критически слушать, подмечать особенное в суждениях студентов, улавливать недостатки и ошибки, корректировать их знания, и, если нужно, выступить в роли рефери. При этом обратить внимание на то, что еще не было сказано, или поддержать и развить интересную мысль, высказанную выступающим студентом.

В заключение преподаватель, как руководитель семинара, подводит итоги семинара. Он может (выборочно) проверить конспекты студентов и, если потребуется, внести в них исправления и дополнения.