

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Комин Андрей Эдуардович  
Должность: ректор  
Дата подписания: 29.10.2023 22:29:12  
Уникальный программный ключ:  
f6c6d686f0c899fdf76a1ed8b448452a10ca01b1af0947b8890ca1bdc60ae2

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Приморская государственная сельскохозяйственная академия»**

**УТВЕРЖДЕН**  
Руководителем образовательной программы  
«17» марта 2023 г.

\_\_\_\_\_ Мухина Д.В.  
(подпись)

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**  
**ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**38.03.01 Экономика**

(код и наименование направления подготовки)

**Экономика предприятий и организаций**

(направленность (профиль) подготовки)

**бакалавр**

Квалификация (степень) выпускника

# 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

## Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине (модулю)

### а. модели контролируемых компетенций

Компетенции, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля):

Код компетенции	Наименование компетенции	Код индикатора достижения компетенции	Наименование индикатора достижения компетенции
<b>Профессиональные компетенции</b>			
ПК-2	Способен решать прикладные задачи по оперативному и стратегическому управлению, учету, прогнозированию, планированию, бюджетированию в организациях	ПК 2.2	Выбирает методику и осуществляет необходимые расчеты показателей в соответствии с установленными нормативами, рыночными критериями и целевыми установками

### б. требование к результатам освоения дисциплины

В результате освоения дисциплины (модуля) обучающийся должен:

**знать:**

- методики оценки сделок с недвижимым имуществом, их особенности (ПК 2.2).

**уметь:**

- выбирать методику и осуществлять оценку объектов недвижимости в соответствии с установленными нормативами, рыночными критериями и целевыми установками (ПК 2.2).

**2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания**

Таблица 1 – Оценка контролируемой компетенции дисциплины (модуля)

№ п/п	Код контролируемой компетенции (индикатора достижения компетенции)	Контролируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
1	ПК 2.2	<i>Знать:</i> методики оценки сделок с недвижимым имуществом, их особенности	Тест (письменно) Реферат (письменно и устно)
		<i>Уметь:</i> выбирать методику и осуществлять оценку объектов недвижимости в соответствии с установленными нормативами, рыночными критериями и целевыми установками	Тест (письменно) Задача (практическое задание) (письменно)

Таблица 2 – Примерный перечень оценочных средств

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений, обучающегося	Фонд тестовых заданий
2	Собеседование	Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимися на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	Вопросы по темам / разделам дисциплины, представленные в привязке к компетенциям, предусмотренным РПД
3	Реферат	Продукт самостоятельной работы обучающегося, 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	Темы рефератов
4	Задача (практическое задание)	Средство оценки умения применять полученные теоретические знания в практической ситуации. Задача (задание) должна быть направлена на оценивание тех компетенций, которые подлежат освоению в данной дисциплине, должна содержать четкую инструкцию по выполнению или алгоритм действий	Комплект задач и заданий
5	Контрольная работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу	Комплект контрольных заданий по вариантам
6	Коллоквиум	Средство контроля усвоения учебного материала, темы, раздела или разделов дисциплины, организованное как учебное занятие в виде собеседования преподавателя с обучающимися	Вопросы по темам/ разделам

Таблица 3 – Критерии и шкалы для оценки уровня сформированности компетенции в ходе освоения дисциплины

Показатели оценивания	Критерии оценки уровня сформированности компетенции ПК 2.2			
	Неудовлетворительно, Не зачтено	Удовлетворительно, зачтено	Хорошо / зачтено	Отлично / зачтено
«Знать»	Уровень знаний ниже минимально допустимых требований; имеют место грубые ошибки	Минимально допустимый уровень знаний; допущено множество негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе; допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе; без ошибок
«Уметь»	При решении типовых (стандартных) задачи не продемонстрированы некоторые основные умения. Имеют место грубые ошибки.	Продемонстрированы основные умения. Решены типовые (стандартные) задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, но не в полном объеме.	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продемонстрированы все основные умения, некоторые – на уровне хорошо закрепленных навыков. Решены все основные задачи с отдельными несущественными ошибками. Выполнены все задания в полном объеме, без недочетов.
Характеристика сформированности компетенции	Компетенция в полной мере не сформирована. Имеющихся знаний и умений недостаточно для решения практических профессиональных задач	Сформированность компетенции соответствует минимальным требованиям. Имеющихся знаний и умений в целом достаточно для решения стандартных практических профессиональных задач, но требуется дополнительная практика по большинству практических задач	Сформированность компетенции в целом соответствует требованиям. Имеющихся знаний и умений в целом достаточно для решения стандартных практических профессиональных задач	Сформированность компетенции полностью соответствует требованиям. Имеющихся знаний и умений и мотивации в полной мере достаточно для решения сложных практических профессиональных задач
<b>Уровень сформированности компетенции</b>	<b>Низкий</b>	<b>Пороговый</b>	<b>Базовый</b>	<b>Высокий</b>
<b>Сумма баллов (Б)**</b>	<b>0 – 60</b>	<b>61 – 75</b>	<b>76 – 85</b>	<b>86 – 100</b>

\* – Оценивается для каждой компетенции отдельно.

\*\*– Суммируется балл по показателям оценивания «знать» и «уметь»; при этом соотношение компонентов компетенции в общей трудоемкости дисциплины «знать» / «уметь» составляет 40 / 60.

### 3. Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений и опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

**Промежуточная аттестация качества** подготовки обучающихся по дисциплине (модулю) «Экономика недвижимости» проводится в соответствии с локальными нормативными актами Академии и является обязательной, предназначена для определения степени достижения учебных целей по дисциплине и проводится в форме зачета в 8-ом семестре.

Обучающиеся готовятся к зачету самостоятельно. Подготовка заключается в изучении программного материала дисциплины с использованием личных записей, сделанных в рабочих тетрадях, и рекомендованной в процессе изучения дисциплины литературы. При необходимости обучающиеся обращаются за консультацией к преподавателю, ведущему данную дисциплину.

Форма проведения промежуточной аттестации для обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья выбирается с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.). При необходимости обучающимся инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на экзамене / зачете.

#### Методика оценивания

1) По столбальной шкале в таблицу 4 занести баллы (Б<sub>і</sub>), полученные обучающимся в ходе освоения дисциплины. (Критерии представлены в таблице 3).

Таблица 4 – Пример расчетной таблицы итогового оценивания компетенций у обучающегося по дисциплине (модулю) «Экономика недвижимости»

Код индикатора компетенции	Условное обозначение	Оценка приобретенных компетенций в баллах
ПК 2.2	Б <sub>1</sub>	76
Итого	(∑Б <sub>і</sub> )	76
В среднем	(∑Б <sub>і</sub> )/ n	76

2) Определить оценку по дисциплине (модулю) по шкале соотношения баллов и оценок (таблица 5).

Таблица 5 – Шкала измерения уровня сформированности компетенций в результате освоения дисциплины (модуля) «Экономика недвижимости»

Итоговый балл	0-60	61-75	76-85	86-100
Оценка	Неудовлетворительно (не зачтено)	Удовлетворительно (зачтено)	Хорошо (зачтено)	Отлично (зачтено)
Уровень сформированности компетенций	низкий	Пороговый	Базовый	Высокий

Знания, умения обучающихся при промежуточной аттестации **в форме зачета** определяются «зачтено», «не зачтено».

«Зачтено» – обучающийся знает курс на уровне лекционного материала, базового учебника, дополнительной учебной, научной и методологической литературы, умеет привести разные точки зрения по излагаемому вопросу.

«*Не зачтено*» – обучающийся имеет пробелы в знаниях основного учебного материала, допускает принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий.

Показатели «*знать*», «*уметь*» при промежуточной аттестации в форме экзамена определяются оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно», что соответствует уровням сформированности компетенций «высокий», «базовый», «пороговый», «низкий».

«*Отлично*» – обучающийся глубоко и прочно усвоил весь программный материал, исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно его излагает, не затрудняется с ответом при видоизменении задания, свободно справляется с задачами и практическими заданиями, правильно обосновывает принятые решения, умеет самостоятельно обобщать и излагать материал, не допуская ошибок.

«*Хорошо*» – обучающийся твердо знает программный материал, грамотно и по существу излагает его, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос, может правильно применять теоретические положения и владеет необходимыми умениями и навыками при выполнении практических заданий.

«*Удовлетворительно*» – обучающийся усвоил только основной материал, но не знает отдельных деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает последовательность в изложении программного материала и испытывает затруднения в выполнении практических заданий.

«*Неудовлетворительно*» – обучающийся не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет практические задания, задачи.

**Текущая аттестация обучающихся** по дисциплине (модулю) «Экономика недвижимости» проводится в форме контрольных мероприятий по оцениванию фактических результатов освоения дисциплины (модуля) в разрезе компетенций и с дифференциацией по показателям «ЗНАТЬ» и «УМЕТЬ».

#### **4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы**

##### **4.1 Тестовые задания для оценки компетенции ПК 2.2 по показателю «Знать»**

**I. Тип заданий: выбор одного правильного варианта из предложенных вариантов ответов**

вариант задания 1.

**Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:**

1. чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке
2. если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне
3. если он вдали от транспортных сетей

Правильный ответ: 1.

вариант задания 2.

**Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности:**

1. замещения

2. ожидания

3. вклада

Правильный ответ: 1.

вариант задания 3.

**Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход:**

1. хронологический возраст
2. эффективный возраст
3. экономический срок

Правильный ответ: 3.

вариант задания 4

**Подходы оценки стоимости объекта недвижимости:**

1. ипотечный, залоговый, кредитный
2. инфляционный, ретроспективный, перспективный
3. затратами, сравнительный, доходный

Правильный ответ: 3.

вариант задания 5

**Валовой рентный мультипликатор – это:**

1. подбор сопоставимых продаж в данном сегменте рынка недвижимости
2. отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу
3. отношение потенциального валового дохода сопоставимого аналога к его продажной цене
4. разница в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом
5. отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене

Правильный ответ: 2.

**II. Тип заданий: выбор нескольких правильных вариантов из предложенных вариантов ответов**

вариант задания 1.

**При определении восстановительной стоимости применяется метод:**

1. доходный
2. сметный
3. процентный

Правильный ответ: 1, 2.

вариант задания 2.

**К характеристикам неспециализированной недвижимости относятся:**

Варианты ответа:

1. открытый рынок
2. всеобщий спрос
3. абсолютное отсутствие спроса
4. закрытый рынок



5. конкурентоспособность

Правильный ответ: 1, 2.

вариант задания 3.

**К внутренней информации при оценке недвижимости относится информация**

о ...

Варианты ответа:

1. динамике цен
2. законодательной и налоговой политике государства
3. покупательной способности населения
4. зонировании участка и градостроительных ограничениях
5. физических характеристиках объекта оценки и его окружения
6. тенденциях экономического развития
7. юридическом статусе объекта оценки

Правильный ответ: 4, 5, 7.

вариант задания 4.

**Источники, из которых нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки**

1. Интервью с заказчиком /собственником объекта оценки
2. Интервью с представителем технической службы объекта оценки
3. Исследования международных финансовых организаций
4. Технический паспорт
5. Осмотр и техническая экспертиза
6. Учебные пособия и методические руководства по оценке

Правильный ответ: 3, 6.

вариант задания 5.

**Все расходы на создание объекта, зависящие от изменения объемов выполненных работ, можно подразделить на ...**

1. нормативные
2. текущие
3. постоянные
4. переменные
5. компенсационные

Правильный ответ: 3, 4.

#### **4.2 Тестовые задания для оценки компетенции ПК 2.2 по показателю «Уметь»**

**I. Тип заданий: задание открытого типа (самостоятельный ввод обучающимся правильного ответа в виде термина, краткого определения)**

вариант задания 1.

**Оценщик обладает следующими данными: коттедж, аналогичный оцениваемому объекту был продан за 248 000 долл., а такой же, но без бассейна за 230 000 долл. Стоимость строительства бассейна равна 16000 долл. Определите величину корректировки на наличие бассейна.**

Правильный ответ: 18000 долл.

вариант задания 2.

Из беседы с владельцами недвижимости получена следующая информация о расходах, связанных с эксплуатацией здания: коммунальные платежи – 3000 долл. в месяц; налог на имущество – 15000 долл. в год; текущий ремонт – 2500 долл. за квартал; заработная плата сотрудников, включая управляющего зданием – 4000 долл. в месяц; обслуживание долга по ипотечному кредиту – 50000 долл. в квартал; ежеквартальная задолженность арендаторов по арендной плате в среднем составляет 3000 долл. Кроме того, планируются работы по ремонту кровли стоимостью 85000 долл. Операционные расходы владельца за год составят ... долл.

Правильный ответ: 194000.

вариант задания 3.

Стоимость здания площадью 1200 кв. м., сдаваемого в аренду по ставке 45 у.е. за 1 кв. м. в год, если коэффициент капитализации составляет 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)

Правильный ответ: 243000 у.е.

вариант задания 4.

Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м. Из них 600 кв. м. занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20 долл. за 1 кв. м. в 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.

Правильный ответ: 293400 долл.

**II. Тип заданий: выбор одного правильного варианта из предложенных вариантов ответов**

вариант задания 1.

Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 80000 долл. Потери от недоиспользования – 5%. Действительный валовой доход составит ... долл.

1. 4000
2. 40000
3. 76000
4. 80000

Правильный ответ: 3.

вариант задания 2.

Если коэффициент капитализации составляет 13 %, а предполагаемое строительство офисного здания обойдется в 500000 рублей, то какой минимальный чистый операционный доход оправдает понесенные затрат?

1. 65000 рублей
2. 60000 рублей
3. 50000 рублей
4. 45000 рублей

Правильный ответ: 1.

вариант задания 3.

**Будущая стоимость десятилетнего аннуитета в один доллар, при номинальной годовой ставке 10 % равна**

1. 15,9374 долларов
2. 7,995 долларов
3. 10 долларов

Правильный ответ: 1.

вариант задания 4.

**Если годовая ставка процента равна 10%, то текущая стоимость 1000 рублей, которые будут получены через 5 лет, равна**

1. 680 рублей
2. 800 рублей
3. 750 рублей
4. 620 рублей

Правильный ответ: 4.

вариант задания 5.

**Текущая стоимость пятилетнего аннуитета в 100 рублей равна (ставка дисконта 10 %)**

1. 325 рублей
2. 316 рублей
3. 379 рублей
4. 435 рубле

Правильный ответ: 3.

вариант задания 6.

**Ежегодный взнос на погашение четырехлетнего кредита в 316 рублей при годовой ставке процента –10 %, равен**

1. 80 рублей
2. 100 рублей
3. 90 рублей
4. 70 рублей

Правильный ответ: 2.

### Критерии оценивания теста

Шкала оценивания тестов в разрезе компетенций

Показатели и критерии оценки	Максимальное количество баллов	Фактическое количество баллов
Уровень усвоения теоретического материала по показателю «Знать»	40	
ПК 2.2	40	
Умение выполнять задания по показателю «Уметь»	60	
ПК 2.2	60	
Всего	100	

#### 1. Вопросы к экзамену по дисциплине (модулю) «Экономика недвижимости»

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

44. Оценка предприятия методом сделок. Ценовые мультипликаторы и основная область их применения
45. Особенности применения методов доходной группы к оценке предприятий
46. Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России
47. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
48. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
49. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею
50. Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости

### **Критерии оценивания устного ответа на экзамене**

Развернутый ответ обучающегося должен представлять собой связное, логически последовательное сообщение на заданную тему, показывать его умение применять определения, правила в конкретных случаях.

Критерии оценивания:

- 1) полноту и правильность ответа;
- 2) степень осознанности, понимания изученного;
- 3) языковое оформление ответа.

Критерии оценки:

✓ 100-85 баллов - если ответ показывает прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа; умение приводить примеры современных проблем изучаемой области.

✓ 85-76 - баллов - ответ, обнаруживающий прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается одна - две неточности в ответе.

✓ 75-61 - балл – оценивается ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой предметной области, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы; знанием основных вопросов теории; слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры; недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа; неумение привести пример развития ситуации, провести связь с другими аспектами изучаемой области.

✓ 60-50 баллов – ответ, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы; незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов; неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Допускаются серьезные ошибки в содержании ответа; незнание современной проблематики изучаемой области.

### **6. Темы рефератов**

1. Оценка недвижимости, ее принципы. Стоимость, цена, затраты на объект недвижимости: соотношение понятий.
2. Экономические теории, используемые при оценке недвижимости.

3. Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода. Доход от различных видов недвижимости. Методы расчета капитализации (дохода).
4. Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.
5. Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.
6. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения. Поправки к стоимости сопоставимых объектов недвижимости. Согласование результатов оценки объекта недвижимости.
7. Земля как товар. Цели оценки земли. Земельный рынок, состав земель. Потребности, удовлетворяемые землей.
8. Методы оценки стоимости земли: техника остатка, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, рыночный подход (метод аллокации), метод разбивки и освоения земельного массива.
9. Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.
10. Оценщик недвижимости как профессия, его значение и особенности деятельности.
11. Риэлтерская деятельность и основные операции на рынке недвижимости. Развитие риэлтерской деятельности в РФ.
12. Государственное регулирование рынка недвижимости. Закон о государственной регистрации объектов недвижимого имущества и сделок с ним.
13. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды, различные способы погашения. Влияние финансирования на стоимость и цены.
14. Особенности и перспективы ипотеки в РФ. Закон об ипотеке.
15. Виды инвестиций в недвижимость. Риски операций с объектами недвижимости и возможности их преодоления.
16. Земельный рынок в современной РФ (1990-е – 2020 гг.): фактическое состояние.
17. Права на недвижимость: общественные и частные. Их виды и содержание. (необходим подробный обзор с привлечением правовых источников).
18. Становление рынка недвижимости в РФ (20-21 век).
19. Ипотечный рынок в Приморском крае.
20. Оценка эффективности привлечения заемных средств (по факторам: процентная ставка, срок, сумма кредита, особые условия кредитования). Ипотечная постоянная. Коэффициент покрытия долга. Показатели доходности объекта недвижимости.
21. Сервейинговая деятельность: сущность, особенности в современной РФ. Примеры компаний и описание деятельности одной из них.
22. Ипотечно-инвестиционный анализ: сущность, традиционная техника проведения, использование на различных этапах реализации прав собственности (приобретение, использование, ликвидация).
23. Закон об оценочной деятельности в РФ: основные положения и видоизменения в последние 10-15 лет.
24. Земельный кодекс РФ: эволюция и современное состояние. Права и обязанности собственников земельных участков. Категории земель. Купля-продажа земельных участков.
25. Профессиональные объединения участников рынка недвижимости: национальная ассоциация девелоперов, российское общество оценщиков, российская гильдия риэлтеров, цели их деятельности и функции.
26. Технология и этапы процесса оценки. Ответственность и профессиональные требования к оценщику.

27. Кадастровая оценка земель: сущность и значение, основные параметры, фиксируемые в кадастре. Место земельных участков в государственном кадастре объектов недвижимости.

28. Единый государственный кадастр недвижимости: сущность, основные элементы и параметры, порядок ведения.

29. Права на землю, их возникновение и утрата. Государство и органы МСУ как собственники земли, особенности предоставления государственной и муниципальной земли в аренду. (по актуальному Земельному кодексу РФ).

### Критерии оценки реферата

✓ 100-86 баллов выставляется обучающемуся, если он выразил своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировал его, точно определив ее содержание и составляющие. Приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера. Обучающийся знает и владеет навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; методами и приемами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет; графически работа оформлена правильно.

✓ 85-76 - баллов - работа характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более 1 ошибки при объяснении смысла или содержания проблемы. Для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет. Допущены одна-две ошибки в оформлении работы.

✓ 75-61 балл – обучающийся проводит достаточно самостоятельный анализ основных этапов и смысловых составляющих проблемы; понимает базовые основы и теоретическое обоснование выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более 2 ошибок в смысле или содержании проблемы, оформлении работы.

✓ 60-50 баллов - если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст без каких - либо комментариев, анализа. Не раскрыта структура и теоретическая составляющая темы. Допущено три или более трех ошибок в смысловом содержании раскрываемой проблемы, в оформлении работы.

Реферат обучающийся имеет право представить в виде презентации

Критерии оценки презентации доклада:

Оценка	50-60 баллов (неудовлетворительно)	61-75 баллов (удовлетворительно)	76-85 баллов (хорошо)	86-100 баллов (отлично)
Критерии	Содержание критериев			

<b>Раскрытие проблемы</b>	Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы	Проблема раскрыта не полностью. Выводы не сделаны и/или выводы не обоснованы	Проблема раскрыта. Проведен анализ проблемы без привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением дополнительной литературы. Выводы обоснованы
<b>Представление</b>	Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины	Представляемая информация не систематизирована и/или не последовательна. Использовано 1-2 профессиональных термина	Представляемая информация не систематизирована и последовательна. Использовано более 2 профессиональных терминов	Представляемая информация систематизирована, последовательна и логически связана. Использовано более 5 профессиональных терминов
<b>Оформление</b>	Не использованы технологии PowerPoint. Больше 4 ошибок в представляемой информации	Использованы технологии PowerPoint частично. 3-4 ошибки в представляемой информации	Использованы технологии PowerPoint. Не более 2 ошибок в представляемой информации	Широко использованы технологии (PowerPoint и др.). Отсутствуют ошибки в представляемой информации
<b>Ответы на вопросы</b>	Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частично полные	Ответы на вопросы полные, с приведением примеров и/или пояснений