



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И.
Носова»



УТВЕРЖДАЮ
Директор ИЭиУ
Е.С. Замбрицкая

05.02.2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

ОПЕРАЦИИ НА РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Направление подготовки (специальность)
38.03.02 Менеджмент

Направленность (профиль/специализация) программы
Управление бизнес-процессами и финансы предприятий

Уровень высшего образования - бакалавриат

Форма обучения
очная

Институт/ факультет	Институт экономики и управления
Кафедра	Менеджмента и государственного управления
Курс	2
Семестр	4

Магнитогорск
2025 год

Рабочая программа составлена на основе ФГОС ВО - бакалавриат по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 970)

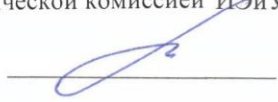
Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры Менеджмента и государственного управления

15.01.2025 г., протокол № 5

Зав. кафедрой  О.Л. Назарова

Рабочая программа одобрена методической комиссией ИЭиУ

05.02.2025 г., протокол № 3

Председатель  Е.С. Замбрицкая

Рабочая программа составлена:

доцент кафедры МиГУ, канд. экон. наук  Ю.В. Литовская

Рецензент:

начальник отдела кадров ОАО "ММК-МЕТИЗ"  Д.А. Попов

Лист актуализации рабочей программы

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для реализации в 2026 - 2027 учебном году на заседании кафедры Менеджмента и государственного управления

Протокол от _____ 20__ г. № ____
Зав. кафедрой _____ О.Л. Назарова

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для реализации в 2027 - 2028 учебном году на заседании кафедры Менеджмента и государственного управления

Протокол от _____ 20__ г. № ____
Зав. кафедрой _____ О.Л. Назарова

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для реализации в 2028 - 2029 учебном году на заседании кафедры Менеджмента и государственного управления

Протокол от _____ 20__ г. № ____
Зав. кафедрой _____ О.Л. Назарова

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для реализации в 2029 - 2030 учебном году на заседании кафедры Менеджмента и государственного управления

Протокол от _____ 20__ г. № ____
Зав. кафедрой _____ О.Л. Назарова

1 Цели освоения дисциплины (модуля)

Целью освоения дисциплины является формирование целостного представления об операциях с недвижимостью и государственном регулировании как неотъемлемой части управления недвижимостью.

2 Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина Операции на рынки недвижимости входит в часть учебного плана формируемую участниками образовательных отношений образовательной программы.

Для изучения дисциплины необходимы знания (умения, владения), сформированные в результате изучения дисциплин/ практик:

Социальное партнерство

Знания (умения, владения), полученные при изучении данной дисциплины будут необходимы для изучения дисциплин/практик:

Подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена

Правоведение

Экспедиция обучения служением

Проектная деятельность

3 Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля) и планируемые результаты обучения

В результате освоения дисциплины (модуля) «Операции на рынки недвижимости» обучающийся должен обладать следующими компетенциями:

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции
УК-2	Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений
УК-2.1	Определяет круг задач в рамках поставленной цели и предлагает способы их решения и ожидаемые результаты; оценивает предложенные способы с точки зрения соответствия цели проекта
УК-2.2	Планирует реализацию задач в зоне своей ответственности с учетом имеющихся ресурсов и ограничений, действующих правовых норм
УК-2.3	Выполняет задачи в зоне своей ответственности в соответствии с запланированными результатами и представляет результаты проекта, предлагает возможности их использования и/или совершенствования

4. Структура, объём и содержание дисциплины (модуля)

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетных единиц 144 акад. часов, в том числе:

- контактная работа – 51,95 акад. часов;
- аудиторная – 51 акад. часов;
- внеаудиторная – 0,95 акад. часов;
- самостоятельная работа – 92,05 акад. часов;
- в форме практической подготовки – 0 акад. час;

Форма аттестации - зачет

Раздел/ тема дисциплины	Семестр	Аудиторная контактная работа (в акад. часах)			Самостоятельная работа студента	Вид самостоятельной работы	Форма текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации	Код компетенции
		Лек.	лаб. зан.	практ. зан.				
1. Нормативно-правовое регулирование в сфере недвижимости								
1.1 Правовая характеристика недвижимости	4				4	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
1.2 Вещные права на недвижимое имущество					4	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
1.3 Особенности сделок с недвижимостью		1		1	4	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
Итого по разделу		1		1	12			
2. Методы оценки стоимости объектов недвижимости								
2.1 Понятие оценочной деятельности, основные виды и принципы оценки стоимости недвижимого имущества	4	2		3	4	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с	Тестирование, выполнение контрольной работы	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3

						электронными библиотеками		
2.2 Способы определения стоимости объекта оценки	4	3		6	10	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение контрольной работы	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
2.3 Процесс оценки недвижимого имущества		2		6	4	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение контрольной работы	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
Итого по разделу		7		15	18			
3. Управление продажами объектов недвижимости								
3.1 Управление продажами объектов жилой недвижимости	4	1		2	4	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Устный опрос	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
3.2 Управление продажами объектов нежилой недвижимости		1		2	6	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Устный опрос	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
Итого по разделу		2		4	10			
4. Основные функции и порядок взаимодействия государственных и коммерческих организации в сфере недвижимости								
4.1 Государственное регулирование сферы недвижимости	4	1		2	6	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
4.2 Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним		1		2	6,05	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
Итого по разделу		2		4	12,05			

5. Рынок недвижимости региона								
5.1 Основы управления рынком недвижимости региона	4	1		2	8	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
5.2 Основы мониторинга и анализа рынка недвижимости региона		1		2	8	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
Итого по разделу		2		4	16			
6. Финансовое сопровождение сделок с недвижимостью								
6.1 Ипотечное кредитование объектов недвижимости	4	1		2	8	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
6.2 Субъекты и источники инвестирования		1		2	8	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
6.3 Комбинированное финансирование жилищного строительства и приобретения жилья		1		2	8	Самостоятельное изучение учебной и научной литературы Работа с электронными библиотеками	Тестирование, выполнение практических заданий	УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3
Итого по разделу		3		6	24			
Итого за семестр		17		34	92,05		зачёт	
Итого по дисциплине		17		34	92,05		зачет	

5 Образовательные технологии

В процессе преподавания дисциплины «Операции на рынке недвижимости» применяются следующие технологии:

1. Традиционные образовательные технологии ориентируются на организацию образовательного процесса, предполагающую прямую трансляцию знаний от преподавателя к студенту (преимущественно на основе объяснительно-иллюстративных методов обучения). Учебная деятельность студента носит в таких условиях, как правило, репродуктивный характер.

Формы учебных занятий с использованием традиционных технологий:

Информационная лекция – последовательное изложение материала в дисциплинарной логике, осуществляемое преимущественно вербальными средствами (монолог преподавателя).

Практическое занятие, посвященное освоению конкретных умений и навыков по предложенному алгоритму.

2. Технологии проблемного обучения – организация образовательного процесса, которая предполагает постановку проблемных вопросов, создание учебных проблемных ситуаций для стимулирования активной познавательной деятельности студентов.

Формы учебных занятий с использованием технологий проблемного обучения:

Проблемная лекция – изложение материала, предполагающее постановку проблемных и дискуссионных вопросов, освещение различных научных подходов, авторские комментарии, связанные с различными моделями интерпретации изучаемого материала.

Практическое занятие в форме практикума – организация учебной работы, направленная на решение комплексной учебно-познавательной задачи, требующей от студента применения как научно-теоретических знаний, так и практических навыков.

Практическое занятие на основе кейс-метода – обучение в контексте моделируемой ситуации, воспроизводящей реальные условия научной, производственной, общественной деятельности. Обучающиеся должны проанализировать ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные решения и выбрать лучшее из них. Кейсы базируются на реальном фактическом материале или же приближены к реальной ситуации.

3. Игровые технологии – организация образовательного процесса, основанная на реконструкции моделей поведения в рамках предложенных сценарных условий.

Формы учебных занятий с использованием игровых технологий:

Деловая игра – моделирование различных ситуаций, связанных с выработкой и принятием совместных решений, обсуждением вопросов в режиме «мозгового штурма», реконструкцией функционального взаимодействия в коллективе и т.п.

Ролевая игра – имитация или реконструкция моделей ролевого поведения в предложенных сценарных условиях.

4. Информационно-коммуникационные образовательные технологии – организация образовательного процесса, основанная на применении специализированных программных сред и технических средств работы с информацией.

Формы учебных занятий с использованием информационно-коммуникационных технологий:

Лекция-визуализация – изложение содержания сопровождается презентацией (демонстрацией учебных материалов, представленных в различных знаковых системах, в т.ч. иллюстративных, графических, аудио- и видеоматериалов).

Практическое занятие в форме презентации – представление результатов проектной или исследовательской деятельности с использованием специализированных программных сред.

6 Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

Представлено в приложении 1.

7 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Представлены в приложении 2.

8 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) Основная литература:

1. Управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов [и др.]; под ред. С. Н. Максимова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Изд-во Юрайт, 2019. – 416 с. – Режим доступа: <https://biblio-online.ru/viewer/upravlenie-nedvizhimostyu-433356#page/1>. – Загл. с экрана.

2. Саяпина, Н. Н. Управление продажами недвижимости : учебное пособие / Н. Н. Саяпина. — Омск : ОмГТУ, 2022. — 97 с. — ISBN 978-5-8149-3523-6. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/343763> (дата обращения: 27.03.2025). — Режим доступа: для авториз. пользователей.

б) Дополнительная литература:

1. Баронин С. А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 160 с.: 60х90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат). (переплет) ISBN 978-5-16-005539-8. Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=318436> (свободный).

2. Теория стоимости денег в экономике недвижимости: Учебное пособие / Министерство образования и науки Российской Федерации; Под ред. С.А. Баронина. - М.: НИЦ Инфра-М, 2013. - 135 с.: 60х90 1/16. (переплет) ISBN 978-5-16-006126-9, 500 экз. Ре-жим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=369244> (свободный).

3. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с.: 60х90 1/16. (переплет) ISBN 978-5-9558-0291-6, 500 экз. Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=374963> (свободный).

в) Методические указания:

г) Программное обеспечение и Интернет-ресурсы:

Программное обеспечение

Наименование ПО	№ договора	Срок действия лицензии
MS Office 2007 Professional	№ 135 от 17.09.2007	бессрочно
7Zip	свободно распространяемое ПО	бессрочно
FAR Manager	свободно распространяемое ПО	бессрочно

Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Название курса	Ссылка
----------------	--------

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный институт промышленной собственности»	URL: http://www1.fips.ru/
Национальная информационно-аналитическая система – Российский индекс научного цитирования (РИНЦ)	URL: https://elibrary.ru/project_risc.asp
Электронная база периодических изданий East View Information Services, ООО «ИВИС»	https://dlib.eastview.com/

9 Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Материально-техническое обеспечение дисциплины включает:

1. Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа: мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.
2. Учебные аудитории для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации: мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации; комплекс тестовых заданий для проведения промежуточных и рубежных контролей.
3. Помещения для самостоятельной работы обучающихся: персональные компьютеры с пакетом MS Office, выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета
4. Помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования: шкафы для хранения учебно-методической документации, учебного оборудования и учебно-наглядных пособий.

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

По дисциплине «Операции на рынке недвижимости» предусмотрена внеаудиторная самостоятельная работа обучающихся.

Внеаудиторная самостоятельная работа студентов предполагает проработку лекционного материала по вопросам.

Раздел 1 Нормативно-правовое регулирование в сфере недвижимости.

Тема 1.1 Правовая характеристика недвижимости

Содержание учебного материала

1. Понятие и виды объектов гражданского права.
2. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по гражданскому законодательству.
3. Классификация и общая характеристика объектов недвижимости.
4. Недвижимость как объект инвестирования.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Особенности недвижимости как объекта прав по гражданскому законодательству», «Сравнительный анализ понятия «недвижимость» по российскому и зарубежному законодательству»

Тема 1.2. Вещные права на недвижимое имущество

Содержание учебного материала

1. Понятие вещного права.
2. Собственность и право собственности. Содержание права собственности.
3. Объекты и субъекты права собственности.
4. Ограниченные вещные права.
5. Доверительное управление недвижимостью.
6. Право собственности на жилые помещения.
7. Право собственности на земельные участки.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Приобретение и осуществление вещных прав», «Приобретение и прекращение права собственности»

Тема 1.3. Особенности сделок с недвижимостью

Содержание учебного материала

1. Понятие, формы и субъекты сделок с недвижимостью.
2. Юридическая характеристика договоров купли-продажи, продажи предприятия, мены, дарения, ренты, аренды, доверительного управления недвижимым имуществом.
3. Договор о передаче жилого помещения в собственность граждан (договор о приватизации).

Практические задания

Решение ситуационных задач «Исполнение договора купли-продажи недвижимости и ответственность по договору», «Правовой режим земельного участка и недвижимости на нем при продаже того или другого»

Раздел 2 Методы оценки стоимости объектов недвижимости

Тема 2.1 Понятие оценочной деятельности, основные виды и принципы оценки стоимости недвижимого имущества

Содержание учебного материала

1. Сущность и особенность оценочной деятельности.
2. Назначение и функции оценки недвижимости.
3. Основные виды стоимости недвижимости.
4. Цели оценки недвижимого имущества.
5. Принципы оценки стоимости недвижимого имущества.
6. Нормативно-правовые основы оценки имущества.
7. Права и обязанности оценщика.
8. Регулирование оценочной деятельности.

Тема 2.2. Способы определения стоимости объекта оценки

Содержание учебного материала

1. Подходы к оценке объекта недвижимости.
2. Сравнительный подход оценки объекта недвижимости.
3. Доходный подход оценки объекта недвижимости.
4. Затратный подход оценки объекта недвижимости.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Практическое применение различных подходов к оценке объектов недвижимости»

Тема 2.3. Процесс оценки недвижимого имущества

Содержание учебного материала

1. Понятие и этапы процесса оценки недвижимого имущества.
2. Заключение договора на проведение оценки, в том числе согласование технического задания.
3. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и проведение необходимых расчетов.
4. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Разработка, построение и оформление технического задания на проведение оценки рыночной стоимости объекта нежилой недвижимости», «Разработка, построение и оформление отчета об оценке объекта недвижимого имущества»

Раздел 3. Управление продажами объектов недвижимости

Тема 3.1. Управление продажами объектов жилой недвижимости

Содержание учебного материала

1. Основы построения систем эффективного управления продажами объектов жилой недвижимости.
2. Цели, уровни управления продажами объектов жилой недвижимости и доминирующий критерий.
3. Классические концепции эффективного управления продажами объектов жилой недвижимости.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Оценка эффективности концепции управления продажами объектов жилой недвижимости», «Выбор доминирующего критерия системы управления продажами объектов жилой недвижимости»

Тема 3.2. Управление продажами объектов нежилой недвижимости Содержание учебного материала

1. Основы построения систем эффективного управления продажами объектов нежилой недвижимости.
2. Цели, уровни управления продажами объектов нежилой недвижимости и доминирующий критерий.
3. Классические концепции эффективного управления продажами объектов нежилой недвижимости.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Оценка эффективности концепции управления продажами объектов нежилой недвижимости», «Выбор доминирующего критерия системы управления продажами объектов нежилой недвижимости»

Раздел 4 Основные функции и порядок взаимодействия государственных и коммерческих организации в сфере недвижимости

Тема 4.1. Государственное регулирование сферы недвижимости Содержание учебного материала

1. Понятие и механизм государственного регулирования сферы недвижимости. Формы и методы государственного регулирования сферы недвижимости.
2. Прямое административное управление.
3. Экономические методы управления.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Оценка эффективности практического применения методов прямого административного регулирования сферы недвижимости», «Оценка эффективности практического применения экономических методов регулирования сферы недвижимости»

Тема 4.2. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним

Содержание учебного материала

1. Понятие и значение государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.
2. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации.
3. Соотношение государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок с ним.
4. Органы государственной регистрации, их функции и порядок регистрации объектов недвижимости.
5. Структура органов государственной регистрации объектов недвижимости. Единый государственный реестр прав на недвижимость.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним», «Качественное и количественное оценивание проектов коммерческого освоения земельного участка»

Раздел 5 Рынок недвижимости региона

Тема 5.1. Общая модель рынка недвижимости региона Содержание учебного материала

1. Рынок недвижимости: сущность, объекты и субъекты рынка.
2. Классификация и сегментация рынков недвижимости.
3. Функции рынка недвижимости.
4. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.
5. Спрос и предложение на рынке недвижимости: особенности формирования и взаимодействия.
6. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
7. Особенности регионального рынка недвижимости.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Анализ факторов спроса и предложения на региональном рынке недвижимости», «Сравнительный анализ рынков недвижимости регионов РФ»

Тема 5.2. Основы управления рынком недвижимости региона

Содержание учебного материала

1. Основные цели управления рынком недвижимости.
2. Принципы управления рынком недвижимости.
3. Особенности управления региональным рынком недвижимости.
4. Механизм, формы, методы и инструменты управления региональным рынком недвижимости.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Анализ элементов стратегии управления региональным рынком недвижимости»

Тема 5.3. Основы мониторинга и анализа рынка недвижимости региона

Содержание учебного материала

Современные принципы и методы анализа рынка недвижимости. Содержание анализа рынка недвижимости региона.

Анализ физической, правовой, экономической и социальной среды. Исследование рынка недвижимости региона для целей обоснования инвестиционных решений.

Мониторинговое исследование рынка недвижимости.

Субъекты мониторинга.

Принципы формирования информационных массивов.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Оценка и прогнозирование ценовой ситуации на региональном рынке недвижимости», «Исследование рынка недвижимости региона для целей обоснования инвестиционных решений»

Раздел 6 Финансовое сопровождение сделок с недвижимостью

Тема 6.1. Ипотечное кредитование объектов недвижимости

Содержание учебного материала

1. Понятие кредита, залога, закладной.
2. Ипотечный кредит как разновидность кредитования.
3. Участники ипотечного кредитования.
4. Ипотечный рынок.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Расчет стоимости ипотечного кредита. Формирование графика погашения ипотечного кредита», «Сравнительный анализ различных форм кредитования: преимущества и недостатки»

Тема 6.2. Субъекты и источники инвестирования

Содержание учебного материала²

1. Недвижимость как объект инвестирования.
2. Инвестирование в объекты недвижимости.
3. Основные схемы жилищного инвестирования.
4. Паявые инвестиционные фонды недвижимости.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Выбор источников финансирования инвестиций в объекты недвижимости», «Оценка эффективности инвестиционных вложений в объекты недвижимости: простые и дисконтированные показатели»

Тема 6.3. Комбинированное финансирование жилищного строительства и приобретения жилья

Содержание учебного материала

1. Государственное субсидирование приобретения жилья.
2. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство). Накопительные и потребительские схемы.
3. Лизинг объектов недвижимости.

Практические задания

Решение ситуационных задач «Исследование социальной и экономической эффективности программ государственного субсидирования приобретения жилья», «Накопительные и потребительские схемы финансирования жилищного строительства: «за» и «против»»

Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

а) Планируемые результаты обучения и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации:

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства
УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений		
УК-2.1:	Определяет круг задач в рамках поставленной цели и предлагает способы их решения и ожидаемые результаты; оценивает предложенные способы с точки зрения соответствия цели проекта	Перечень теоретических вопросов к экзамену: Сущность и особенности оценочной деятельности. Основные виды стоимости недвижимости, их характеристика. Цели, принципы оценки стоимости недвижимого имущества. Регулирование оценочной деятельности. Сравнительный подход оценки объекта недвижимости, его сущность. Доходный подход оценки объекта недвижимости, его сущность. Затратный подход оценки объекта недвижимости, его сущность. Понятие и этапы процесса оценки недвижимого имущества. Заключение договора на проведение оценки как этап процесса оценки недвижимого имущества. Разработка, построение и оформление технического задания на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки как этап процесса оценки недвижимого имущества. Выбор методов оценки недвижимого имущества и проведение оценки, характеристика этапа оценки недвижимого имущества. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки, характеристика этапа оценки недвижимого имущества Разработка, построение и оформление отчета об оценке объекта недвижимого имущества. Особенности процесса оценки земельных участков. Основы построения систем эффективного управления продажами объектов жилой недвижимости.

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства
		Цели, уровни управления продажами объектов жилой недвижимости и доминирующий критерий. Классические концепции эффективного управления продажами объектов жилой недвижимости. Оценка эффективности концепции управления продажами объектов жилой недвижимости. Инновационные концепции эффективного управления продажами объектов жилой недвижимости. Основы построения систем эффективного управления продажами объектов нежилой недвижимости. Цели, уровни управления продажами объектов нежилой недвижимости и доминирующий критерий. Классические концепции эффективного управления продажами объектов нежилой недвижимости. Оценка эффективности концепции управления продажами объектов нежилой недвижимости. Инновационные концепции эффективного управления продажами объектов нежилой недвижимости. Понятие и механизм государственного регулирования сферы недвижимости. Прямое административное управление. Экономические методы управления. Формы и методы государственного регулирования сферы недвижимости. История становления механизма государственного регулирования сферы недвижимости в РФ. Зарубежный опыт государственного регулирования сферы недвижимости. Понятие и значение государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации. Соотношение государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок с ним. Органы государственной регистрации, их функции и порядок регистрации объектов

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства
		недвижимости. Структура органов государственной регистрации объектов недвижимости. Единый государственный реестр прав на недвижимость. Особенности государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости и сделок с ними. Порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Качественное и количественное оценивание проектов коммерческого освоения земельного участка Рынок недвижимости: сущность, объекты и субъекты рынка. Классификация и сегментация рынков недвижимости. Функции рынка недвижимости. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости. Спрос и предложение на рынке недвижимости: особенности формирования и взаимодействия. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Особенности регионального рынка недвижимости. Социально-экономическая эффективность функционирования рынка недвижимости региона. Основные цели управления рынком недвижимости. Принципы управления рынком недвижимости. Особенности управления региональным рынком недвижимости. Механизм, формы, методы и инструменты управления региональным рынком недвижимости. Современные принципы и методы анализа рынка недвижимости, их содержание. Мониторинговое исследование рынка недвижимости, характеристика его основных этапов. Принципы формирования информационных массивов. Понятие кредита, залога, закладной. Ипотечный кредит как разновидность кредитования. Участники ипотечного кредитования.

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства
		Ипотечный рынок. Преимущества и недостатки различных форм кредитования приобретения недвижимого имущества. Недвижимость как объект инвестирования. Инвестирование в объекты недвижимости. Основные схемы жилищного инвестирования. Паевые инвестиционные фонды недвижимости. Простые методы оценки эффективности инвестиционных вложений в объекты недвижимости. Дисконтированные методы оценки эффективности инвестиционных вложений в объекты недвижимости. Фонды развития жилищного строительства, их характеристика. Зарубежные схемы жилищного инвестирования. Государственное субсидирование приобретения жилья, оценка эффективности действующих государственных программ. Сущность финансирования приобретения объектов недвижимого имущества за счет корпоративных заимствований и векселей. Лизинг объектов недвижимости. Сущность финансирования приобретения объектов недвижимого имущества за счет привлеченных средств (долевое строительство). Накопительные и потребительские схемы, их преимущества и недостатки.
УК-2.2:	Планирует реализацию задач в зоне своей ответственности с учетом имеющихся ресурсов и ограничений, действующих правовых норм	1. Владелец кафе предполагает в течение шести лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 200 тыс.руб. В конце шестого года кафе будет продано за 4000 тыс. руб. Расходы по ликвидации составляют 5,0% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные оценщиком ставки дисконта для дохода от аренды и продажи: 8,0% и 20,0% соответственно. Определите стоимость кафе. 2. Определите полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 кв. м., при этом стоимость

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства
		воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 50 денежных единиц за кв.м., стоимость воспроизводства гаража площадью 300 кв.м. – 20 денежных единиц за кв.м., стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10 000 денежных единиц, общий устранимый физический износ 5000 денежных единиц, общее неустраняемое функциональное устаревание 5000 денежных единиц, стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50 000 денежных единиц. 3. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350 000 руб. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему составляет 85 000 руб. Определите общую ставку капитализации.
УК-2.3:	Выполняет задачи в зоне своей ответственности в соответствии с запланированными результатами и представляет результаты проекта, предлагает возможности их использования и/или совершенствования	4. Сопоставимый объект был продан за 100 млн. руб. Оцениваемый объект от сопоставимого имеет пять отличий: уступает оцениваемому на 5,0%; уступает оцениваемому на 4,5%; превосходит оцениваемый на 2,6%; превосходит оцениваемый на 8,0%. Определите стоимость объекта, предполагая, что: - отличия не имеют взаимного влияния; - отличия оказывают взаимное влияние. 5. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 500 тыс.руб. дороже, чем такая же квартира без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 тыс.руб. дороже, чем такая же без балкона. Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 тыс. руб. дороже, чем такая же без балкона. Определите величину корректировки на наличие балкона. 6. Объект оценки - двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, раздельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры, площадью 70 кв.м. с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет 2500 тыс.руб. Корректировочные данные: дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс.руб. за кв.м.; близость от станции метро увеличивает стоимость на 7,0%; наличие

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства																																			
		телефона увеличивает стоимость на 25 тыс.руб.; отдельный санузел увеличивает стоимость на 4,0%; наличие лифта оценивается в 30 тыс.руб.; наличие балкона оценивается в 22,5 тыс.руб. Определите стоимость двухкомнатной квартиры. 7. Рассчитайте стоимость объекта недвижимости, если его потенциальная годовая рентная выручка составляет 50 млн. руб. Имеется рыночная информация о продаже трех объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым. <table><tr><th>Сопоставимый объект</th><th>Продажная цена, млн.руб.</th><th>Потенциальная валовая рента, млн.руб.</th><th>Валовый рентный мультипликатор</th></tr><tr><td>Объект №1</td><td>500,0</td><td>120,0</td><td>4,16</td></tr><tr><td>Объект №2</td><td>700,0</td><td>1520,0</td><td>4,66</td></tr><tr><td>Объект №3</td><td>400,0</td><td>100,0</td><td>4,00</td></tr></table> 8. Оцените 2-этажный офис. Его потенциальная валовая выручка составляет 100 тыс.руб. Имеется рыночная информация о продаже трех объектов, сопоставимых с оцениваемым. <table><tr><th>Сопоставимый объект</th><th>Продажная цена, тыс.руб.</th><th>Потенциальная валовая рента, тыс.руб.</th><th>Валовый рентный мультипликатор</th></tr><tr><td>Объект №1</td><td>2700,0</td><td>200,0</td><td>8,00</td></tr><tr><td>Объект №2</td><td>3750,0</td><td>928,0</td><td>8,86</td></tr><tr><td>Объект №3</td><td>1450,0</td><td>374,0</td><td>8,08</td></tr></table> 9. Выясните общую стоимость офиса с помощью затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 480 000 руб., полная стоимость воспроизводства здания офиса – 1 500 000 руб., общий износ здания – 20,0% восстановительной стоимости. 10. Офис оценен в 5 млн.долл. На момент оценки офиса доходность правительственных среднесрочных облигаций составляла 8,5%. По мнению эксперта –оценщика, дополнительный риск капиталовложений в офис, по сравнению с инвестициями в правительственные облигации равен 5,0%. Затраты на управление инвестициями				Сопоставимый объект	Продажная цена, млн.руб.	Потенциальная валовая рента, млн.руб.	Валовый рентный мультипликатор	Объект №1	500,0	120,0	4,16	Объект №2	700,0	1520,0	4,66	Объект №3	400,0	100,0	4,00	Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс.руб.	Потенциальная валовая рента, тыс.руб.	Валовый рентный мультипликатор	Объект №1	2700,0	200,0	8,00	Объект №2	3750,0	928,0	8,86	Объект №3	1450,0	374,0	8,08
Сопоставимый объект	Продажная цена, млн.руб.	Потенциальная валовая рента, млн.руб.	Валовый рентный мультипликатор																																		
Объект №1	500,0	120,0	4,16																																		
Объект №2	700,0	1520,0	4,66																																		
Объект №3	400,0	100,0	4,00																																		
Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс.руб.	Потенциальная валовая рента, тыс.руб.	Валовый рентный мультипликатор																																		
Объект №1	2700,0	200,0	8,00																																		
Объект №2	3750,0	928,0	8,86																																		
Объект №3	1450,0	374,0	8,08																																		

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства																			
		составляют 2,0%. Так как продажа данного объекта в случае необходимости займет некоторое время (по сравнению с возможностью быстрой реализации правительственных облигаций), эксперт-оценщик принимает премию на недостаточную ликвидность в размере 2,0%. Время, которое потребуется для возврата вложенного капитала, по расчетам типичного инвестора, составляет 20 лет. В связи с этим ставка возврата капитала составляет 5,0%. Определите общий коэффициент капитализации кумулятивным методом. 11. Определите стоимость 36-квартирного жилого дома. Имеется рыночная информация о трех недавних продажах сопоставимых жилых домов. Рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами. <table><tr><th>Сопоставимый объект</th><th>Продажная цена, тыс.руб.</th><th>Число квартир</th><th>Потенциальная валовая выручка, тыс.руб.</th></tr><tr><td>Дом №1</td><td>12500,0</td><td>25</td><td>1000,0</td></tr><tr><td>Дом №2</td><td>16750,0</td><td>30</td><td>1280,0</td></tr><tr><td>Дом №3</td><td>9450,0</td><td>18</td><td>740,0</td></tr></table> Сопоставимый объект №1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 150 000 руб. Мусоропровод объекта №1 такой же как у оцениваемого объекта, его стоимость составляет 16 000 руб. Объект №1 продан три месяца назад. Объект №2 также имеет мусоропровод; объект продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования. Последний элемент (т.е. благоприятные условия финансирования) добавил к цене 150 000 руб. по сравнению с обычными условиями финансирования. Сопоставимый объект №3 находится в двух кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект – в восьми кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 30 000 руб. от цены объекта. Объект №3 продан два дня назад. У него нет мусоропровода. Темп роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5% в месяц.				Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс.руб.	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, тыс.руб.	Дом №1	12500,0	25	1000,0	Дом №2	16750,0	30	1280,0	Дом №3	9450,0	18	740,0
Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс.руб.	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, тыс.руб.																		
Дом №1	12500,0	25	1000,0																		
Дом №2	16750,0	30	1280,0																		
Дом №3	9450,0	18	740,0																		

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства
		12. Данные исследования рынка показывают, что цена 1 кв.м. нежилого помещения в Магнитогорске составляет 82,14 долл. Площадь оцениваемого объекта недвижимости составляет 1738 кв.м. В тоже время, эксперт-оценщик считает, что оцениваемый объект стоит больше на 4500 долл., из-за своего прекрасного состояния, но на 2250 долл. меньше из-за того, что объект расположен в экологически нездоровой зоне. Определите стоимость объекта. 13. Сумма ипотечного кредита составляет 1300 тыс.руб., срок 5 лет, ставка 20,0% годовых. Процентные выплаты заморожены до конца срока кредитования. Погашения кредита и процентов осуществляется «шаровым платежом» в конце срока. Определите величину «шарового платежа». 14. Собственнику предлагают сдать в аренду участок на шесть лет, выбрав один из двух вариантов оплаты аренды: - 20 тыс. руб. – в конце каждого года; - 240 тыс. руб. – в конце шестилетнего периода. Определите, какой вариант более предпочтителен, если банк предлагает 30,0% годовых по вкладам. 15. Ипотечный кредит в сумме 1225 тыс. руб. выдан на четыре года под 18,2% годовых и предусматривает погашение долга разовым платежом в конце срока кредита. Для погашения долга спустя год, начал создаваться погасительный фонд, путем внесения на счет в банке равных годовых взносов в конце каждого квартала под 8,0% годовых. Определите размер годовых платежей в погасительный фонд, если: - в конце каждого года возвращаются процентные платежи; - процентные платежи не погашаются, а присоединяются к сумме долга. Выясните, в каком случае размер годовых платежей в погасительный фонд будет больше и насколько. 16. Компания «Кедр» планирует установить новую технологическую линию по переработке продукции. Стоимость оборудования составляет 10 млн. руб., срок эксплуатации – пять лет. Денежный поток, ожидаемый к получению в течение всего срока реализации инвестиционного проекта, выглядит следующим образом: 1 год – 2980 тыс. руб., 2 год – 3329 тыс. руб., 3 год – 3815 тыс. руб., 4 год – 3599 тыс. руб., 5 год – 2121 тыс.

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства
		руб. Определите чистую текущую стоимость проекта и индекс рентабельности, если ставка дисконтирования составляет 16%. Обоснуйте целесообразность принятия инвестиционного решения. 17. Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозное здание. Требование мотивировано истечением годичного срока со дня постановки этого здания на учет как бесхозного недвижимого объекта органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество по заявлению органа местного самоуправления. Решением суда исковое требование было удовлетворено. После принятого судом решения от ООО «Рассвет» поступило заявление о принесении протеста на указанный судебный акт и представлены документы в подтверждение приватизации Обществом упомянутого здания. Общество к участию в деле не привлекалось и представленные им документы судом первой инстанции не оценивались. По чьей инициативе и какими органами принимаются на учет бесхозные недвижимые вещи? Какой вопрос должен исследовать суд при установлении юридического факта о том, что объект недвижимости является бесхозным? Будет ли удовлетворен протест, поданный на решение суда? 18. Обществом с ограниченной ответственностью (продавцом) и АО (покупателем) заключен договор купли-продажи нежилых помещений. Исходя из ничтожности этого договора, ООО обратилось в суд с иском к АО об истребовании из его незаконного владения переданных во исполнение договора помещений. На стадии подготовки дела к судебному разбирательству в предварительном заседании суд, определив характер спорного правоотношения, предлагал рассматривать заявление истца как требование о применении сделки путем возврата сторонами друг другу всего полученного по сделке (п. 2 ст. 167 ГК РФ). Истец не согласился с этим и настаивал на квалификации заявленного им требования как виндикационного и рассмотрения его на основании ст. 301 ГК РФ. Рассматривая требования по существу, суд согласился с мнением истца относительно ничтожности спорного договора, однако в удовлетворении иска отказал, сославшись на то, что истцом, предъявившим виндикационные требования,

Код индикатора	Индикатор достижения компетенции	Оценочные средства
		а не требование о возврате каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, удовлетворив исковое требование. Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменил, оставив в силе решение первой инстанции. Обоснован ли отказ суда первой инстанции в удовлетворении иска? Какие правовые последствия применения норм п. 2 ст. 167 ГК РФ и ст. 301 ГК РФ?

б) Порядок проведения промежуточной аттестации, показатели и критерии оценивания:

Аттестация по дисциплине включает практические задания, выявляющие степень сформированности умений и владений, проводится в форме зачета.

Зачет по данной дисциплине проводится по результатам текущего контроля успеваемости.

Показатели и критерии оценивания зачета:

– на оценку «зачтено» – обучающийся демонстрирует сформированность компетенций – знание учебного материала, навыки выполнения практические заданий, умение оперировать знаниями и навыками

– на оценку «не зачтено» – обучающийся не может показать знания на уровне воспроизведения и объяснения информации, не может показать интеллектуальные навыки решения простых задач.

Примерный перечень тем рефератов:

Методологические основы оценки недвижимости

Сущность и виды операций на рынке недвижимости

Договор купли-продажи объектов недвижимости

Договор мены.

Договор дарения.

Наследование недвижимого имущества.

Договор ренты.

Договор аренды.

Оценочная деятельность на рынке недвижимости

Экономические отношения собственности как составная часть предмета гражданско-правового регулирования.

Роль и значение частной собственности в формировании гражданского общества: исторический генезис и современное состояние.

Принцип неприкосновенности собственности как одно из основных начал гражданского законодательства.

Сущность доверительного управления имуществом собственника и его отличие от института «доверительной собственности» (траста).

Перечень заданий для подготовки к экзамену:

1. Владелец кафе предполагает в течение шести лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 200 тыс.руб. В конце шестого года кафе будет продано за 4000 тыс. руб. Расходы по ликвидации составляют 5,0% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные оценщиком ставки дисконта для дохода от аренды и продажи: 8,0% и 20,0% соответственно.

Определите стоимость кафе.

2. Определите полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 кв. м., при этом стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 50 денежных единиц за кв.м., стоимость воспроизводства гаража площадью 300 кв.м. – 20 денежных единиц за кв.м., стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10 000 денежных единиц, общий устранимый физический износ 5000 денежных единиц, общее неустранимое функциональное устаревание 5000 денежных единиц, стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50 000 денежных единиц.

3. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350 000 руб. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему составляет 85 000 руб.

Определите общую ставку капитализации.

4. Сопоставимый объект был продан за 100 млн. руб. Оцениваемый объект от сопоставимого имеет пять отличий: уступает оцениваемому на 5,0%; уступает оцениваемому на 4,5%; превосходит оцениваемый на 2,6%; превосходит оцениваемый на 8,0%.

Определите стоимость объекта, предполагая, что:

- отличия не имеют взаимного влияния;
- отличия оказывают взаимное влияние.

5. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 500 тыс.руб. дороже, чем такая же квартира без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 тыс.руб. дороже, чем такая же без балкона. Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 тыс. руб. дороже, чем такая же без балкона.

Определите величину корректировки на наличие балкона.

6. Объект оценки - двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, отдельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры, площадью 70 кв.м. с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет 2500 тыс.руб. Корректировочные данные: дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс.руб. за кв.м.; близость от станции метро увеличивает стоимость на 7,0%; наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс.руб.; отдельный санузел увеличивает стоимость на 4,0%; наличие лифта оценивается в 30 тыс.руб.; наличие балкона оценивается в 22,5 тыс.руб.

Определите стоимость двухкомнатной квартиры.

7. Рассчитайте стоимость объекта недвижимости, если его потенциальная годовая рентная выручка составляет 50 млн. руб. Имеется рыночная информация о продаже трех объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

Сопоставимый объект	Продажная цена, млн.руб.	Потенциальная валовая рента, млн.руб.	Валовый рентный мультипликатор
Объект №1	500,0	120,0	4,16
Объект №2	700,0	1520,0	4,66
Объект №3	400,0	100,0	4,00

8. Оцените 2-этажный офис. Его потенциальная валовая выручка составляет 100 тыс.руб. Имеется рыночная информация о продаже трех объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс.руб.	Потенциальная валовая рента, тыс.руб.	Валовый рентный мультипликатор
Объект №1	2700,0	200,0	8,00
Объект №2	3750,0	928,0	8,86
Объект №3	1450,0	374,0	8,08

9. Выясните общую стоимость офиса с помощью затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 480 000 руб., полная стоимость воспроизводства здания офиса – 1 500 000 руб., общий износ здания – 20,0% восстановительной стоимости.

10. Офис оценен в 5 млн.долл. На момент оценки офиса доходность правительственных среднесрочных облигаций составляла 8,5%. По мнению эксперта –оценщика, дополнительный риск капиталовложений в офис, по сравнению с инвестициями в правительственные облигации равен 5,0%. Затраты на управление инвестициями составляют 2,0%. Так как продажа данного объекта в случае необходимости займет некоторое время (по сравнению с возможностью быстрой реализации правительственных облигаций), эксперт-оценщик принимает премию на недостаточную ликвидность в размере 2,0%. Время, которое потребуется для возврата вложенного капитала, по расчетам

типичного инвестора, составляет 20 лет. В связи с этим ставка возврата капитала составляет 5,0%.

Определите общий коэффициент капитализации кумулятивным методом.

11. Определите стоимость 36-квартирного жилого дома.

Имеется рыночная информация о трех недавних продажах сопоставимых жилых домов.

Рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс.руб.	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, тыс.руб.
Дом №1	12500,0	25	1000,0
Дом №2	16750,0	30	1280,0
Дом №3	9450,0	18	740,0

Сопоставимый объект №1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 150 000 руб.

Мусоропровод объекта №1 такой же как у оцениваемого объекта, его стоимость составляет 16 000 руб. Объект №1 продан три месяца назад.

Объект №2 также имеет мусоропровод; объект продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования. Последний элемент (т.е. благоприятные условия финансирования) добавил к цене 150 000 руб. по сравнению с обычными условиями финансирования.

Сопоставимый объект №3 находится в двух кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект – в восьми кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 30 000 руб. от цены объекта. Объект №3 продан два дня назад. У него нет мусоропровода.

Темп роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5% в месяц.

12. Данные исследования рынка показывают, что цена 1 кв.м. нежилого помещения в Магнитогорске составляет 82,14 долл. Площадь оцениваемого объекта недвижимости составляет 1738 кв.м. В тоже время, эксперт-оценщик считает, что оцениваемый объект стоит больше на 4500 долл., из-за своего прекрасного состояния, но на 2250 долл. меньше из-за того, что объект расположен в экологически нездоровой зоне.

Определите стоимость объекта.

13. Сумма ипотечного кредита составляет 1300 тыс.руб., срок 5 лет, ставка 20,0% годовых. Процентные выплаты заморожены до конца срока кредитования. Погашения кредита и процентов осуществляется «шаровым платежом» в конце срока.

Определите величину «шарового платежа».

14. Собственнику предлагают сдать в аренду участок на шесть лет, выбрав один из двух вариантов оплаты аренды:

- 20 тыс. руб. – в конце каждого года;
- 240 тыс. руб. – в конце шестилетнего периода.

Определите, какой вариант более предпочтителен, если банк предлагает 30,0% годовых по вкладам.

15. Ипотечный кредит в сумме 1225 тыс. руб. выдан на четыре года под 18,2% годовых и предусматривает погашение долга разовым платежом в конце срока кредита. Для погашения долга спустя год, начал создаваться погасительный фонд, путем внесения на счет в банке равных годовых взносов в конце каждого квартала под 8,0% годовых.

Определите размер годовых платежей в погасительный фонд, если:

- в конце каждого года возвращаются процентные платежи;
- процентные платежи не погашаются, а присоединяются к сумме долга.

Выясните, в каком случае размер годовых платежей в погасительный фонд будет больше и насколько.

16. Компания «Кедр» планирует установить новую технологическую линию по переработке продукции. Стоимость оборудования составляет 10 млн. руб., срок эксплуатации – пять лет. Денежный поток, ожидаемый к получению в течение всего срока

реализации инвестиционного проекта, выглядит следующим образом: 1 год – 2980 тыс. руб., 2 год – 3329 тыс. руб., 3 год – 3815 тыс. руб., 4 год – 3599 тыс. руб., 5 год – 2121 тыс. руб.

Определите чистую текущую стоимость проекта и индекс рентабельности, если ставка дисконтирования составляет 16%. Обоснуйте целесообразность принятия инвестиционного решения.

17. Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозное здание. Требование мотивировано истечением годичного срока со дня постановки этого здания на учет как бесхозного недвижимого объекта органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество по заявлению органа местного самоуправления. Решением суда исковое требование было удовлетворено. После принятого судом решения от ООО «Рассвет» поступило заявление о принесении протеста на указанный судебный акт и представлены документы в подтверждение приватизации Обществом упомянутого здания. Общество к участию в деле не привлекалось и представленные им документы судом первой инстанции не оценивались. По чьей инициативе и какими органами принимаются на учет бесхозные недвижимые вещи? Какой вопрос должен исследовать суд при установлении юридического факта о том, что объект недвижимости является бесхозным? Будет ли удовлетворен протест, поданный на решение суда?

18. Обществом с ограниченной ответственностью (продавцом) и АО (покупателем) заключен договор купли-продажи нежилых помещений. Исходя из ничтожности этого договора, ООО обратилось в суд с исковым заявлением к АО об истребовании из его незаконного владения переданных во исполнение договора помещений. На стадии подготовки дела к судебному разбирательству в предварительном заседании суд, определив характер спорного правоотношения, предлагал рассматривать заявление истца как требование о применении сделки путем возврата сторонами друг другу всего полученного по сделке (п. 2 ст. 167 ГК РФ). Истец не согласился с этим и настаивал на квалификации заявленного им требования как виндикационного и рассмотрения его на основании ст. 301 ГК РФ. Рассматривая требования по существу, суд согласился с мнением истца относительно ничтожности спорного договора, однако в удовлетворении иска отказал, сославшись на то, что истцом, предъявившим виндикационные требования, а не требование о возврате каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, удовлетворив исковое требование. Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменил, оставив в силе решение первой инстанции.

Обоснован ли отказ суда первой инстанции в удовлетворении иска? Какие правовые последствия применения норм п. 2 ст. 167 ГК РФ и ст. 301 ГК РФ?