

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина»
Институт экономики, управления и сервиса
Кафедра стратегического развития и экономической безопасности

УТВЕРЖДАЮ:
Директор института



Е. Ю. Меркулова
«05» июля 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по дисциплине Б1.В.ДВ.02.2 Ценообразование на землю

Направление подготовки/специальность: 38.04.08 - Финансы и кредит

Профиль/направленность/специализация: Оценка стоимости бизнеса и корпоративные финансы

Уровень высшего образования: магистратура

Квалификация: Магистр

год набора: 2021

Тамбов, 2022

Автор программы:

Кандидат экономических наук, доцент Чернышова Оксана Николаевна

Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.04.08 - Финансы и кредит (уровень магистратуры) (приказ Министерства образования и науки РФ от «12» августа 2020 г. № 991).

Рабочая программа принята на заседании Кафедры стратегического развития и экономического безопасности «28» июня 2021 г. Протокол № 10

Рассмотрена и одобрена на заседании Ученого совета Института экономики, управления и сервиса, Протокол от «05» июля 2021 г. № 12.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Цели и задачи дисциплины.....	4
2. Место дисциплины в структуре ОП Магистра.....	5
3. Объем и содержание дисциплины.....	5
4. Контроль знаний обучающихся и типовые оценочные средства.....	7
5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля).....	15
6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины.....	16
7. Материально-техническое обеспечение дисциплины, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы.....	17

1. Цели и задачи дисциплины

1.1 Цель дисциплины – формирование компетенций:

ПК-2 Способен идентифицировать и анализировать ценообразующие факторы и проводить оценку стоимостей недвижимого имущества, включая стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия и т.п.

1.2 Типы задач профессиональной деятельности, к которым готовятся обучающиеся в рамках освоения дисциплины:

- аналитический
- консалтинговый

1.3 Дисциплина ориентирована на подготовку обучающихся к профессиональной деятельности в сфере: 08 Финансы и экономика (в сфере управления денежными средствами, денежными потоками, финансами, осуществления финансового контроля, а также стратегического и текущего планирования деятельности в организациях реального сектора экономики, неправительственных и общественных организациях, органах государственной власти и местного самоуправления с учетом особенностей макроэкономической ситуации, перспектив развития цифровой экономики, рисков движения денежных средств, формирования и использования финансовых ресурсов для определения экономически рационального поведения в конкретных ситуациях)

1.4 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы:

Обобщенные трудовые функции / трудовые функции / трудовые или профессиональные действия (при наличии профстандарта)	Код и наименование компетенции ФГОС ВО, необходимой для формирования трудового или профессионального действия	Индикаторы достижения компетенций
	ПК-2 Способен идентифицировать и анализировать ценообразующие факторы и проводить оценку стоимостей недвижимого имущества, включая стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия и т.п.	Анализирует и учитывает основные ценообразующие факторы при проведении оценки стоимости земли

1.5 Согласование междисциплинарных связей дисциплин, обеспечивающих освоение компетенций:

ПК-2 Способен идентифицировать и анализировать ценообразующие факторы и проводить оценку стоимостей недвижимого имущества, включая стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия и т.п.

№ п/п	Наименование дисциплин,	Форма обучения
-------	-------------------------	----------------

	определяющих междисциплинарные связи	Очная (семестр)		Заочная (семестр)	
		2	4	2	4
1	Анализ рынка недвижимости	+		+	
2	Ознакомительная практика		+		+
3	Оспаривание стоимости и экспертиза в судебном процессе	+		+	
4	Оценка стоимости земельных участков и природных ресурсов	+		+	
5	Оценка стоимости недвижимости	+		+	
6	Регулирование оценочной деятельности	+		+	

2. Место дисциплины в структуре ОП магистратуры:

Дисциплина «Ценообразование на землю» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений, учебного плана ОП по направлению подготовки 38.04.08 - Финансы и кредит.

Дисциплина «Ценообразование на землю» изучается в 2 семестре.

3. Объем и содержание дисциплины

3.1. Объем дисциплины: 2 з.е.

Очная: 2 з.е.

Заочная: 2 з.е.

Вид учебной работы	Очная (всего часов)	Заочная (всего часов)
Общая трудоёмкость дисциплины	72	72
Контактная работа	16	6
Лекции (Лекции)	8	2
Практические (Практ. раб.)	8	4
Самостоятельная работа (СР)	56	62
Зачет	-	4

3.2. Содержание курса:

№ темы	Название раздела/темы	Вид учебной работы, час.						Формы текущего контроля
		Лекции		Практ. раб.		СР		
		О	З	О	З	О	З	
2 семестр								
1	Базовые концепции ценообразования	2	-	2	1	14	14	Опрос; Решение практических задач

2	Методы ценообразования	2	1	2	1	14	16	Опрос; Решение практических задач; Тестирование
3	Особенности ценообразования на земельном рынке.	2	-	2	1	14	16	Опрос; Решение практических задач
4	Экономические подходы к определению стоимости земельных участков	2	1	2	1	14	16	Опрос; Решение практических задач; Тестирование

Тема 1. Базовые концепции ценообразования (ПК-2)

Лекция.

Порядок формирования цены. Виды цен. Сущность цены. Структура цены. Классификация цен. Оптовые цены. Отпускные цены.

Практическое занятие.

1. Понятие и сущность цены
2. Функции цены
3. Ценовая политика РФ на современном этапе.
4. Составляющие цены.
5. Себестоимость как основа цены.
6. Доходная величина цены (прибыль и косвенные налоги).

Задания для самостоятельной работы.

1. Изучить принципы построения цен на рынке земли.
2. Изучить доходные и затратные элементы цены

Тема 2. Методы ценообразования (ПК-2)

Лекция.

Затратные методы. Рыночные методы. Эконометрические методы. Взаимодействие цены, спроса и предложения. Эластичность спроса и предложения.

Практическое занятие.

1. Принципы формирования цены на землю.
2. Формирование спроса и предложения на рынке земли.
3. Метод удельной цены.
4. Метод балльных оценок.
5. Агрегатный метод
6. Метод регрессионного анализа

Задания для самостоятельной работы.

1. Ознакомиться с современными тенденциями рынка земли.
2. Проанализировать рынок земли в субъекте РФ на примере Тамбовской области.

Тема 3. Особенности ценообразования на земельном рынке. (ПК-2)

Лекция.

Потребительская стоимость. Рыночная стоимость. Понятие «капитализированная рента». Ограниченность земельных ресурсов. Неэластичность предложения земли на рынке.

Практическое занятие.

1. Взаимодействие цены, спроса, предложения
2. Эластичность спроса и предложения.
3. Понятие земельной ренты.
4. Методы определения ставки капитализации.
5. Валовый рентный мультипликатор.

Задания для самостоятельной работы.

1. Изучить методы доходного подхода для оценки стоимости земли на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков №568-р.
2. Изучить ценообразующие факторы на земельные ресурсы.

Тема 4. Экономические подходы к определению стоимости земельных участков (ПК-2)

Лекция.

Факторы, влияющие на цену. Метод сравнения продаж. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения. Метод распределения. Доходный подход в определении стоимости земельных участков. Затратный подход в определении стоимости земельных участков.

Практическое занятие.

1. Классификация и суть поправок.
2. Метод остатка в определении рыночной стоимости земли
3. Метод предполагаемого использования в определении рыночной стоимости земли.

Задания для самостоятельной работы.

1. Ознакомиться с содержанием сравнительного подхода к оценке земель сельскохозяйственного назначения.
2. Произвести оценку любого земельного участка при помощи сравнительного подхода.

4. Контроль знаний обучающихся и типовые оценочные средства

4.1. Распределение баллов:

2 семестр

- посещаемость – 10 баллов
- текущий контроль – 70 баллов
- контрольные срезы – 2 среза по 10 баллов каждый
- премиальные баллы – 20 баллов

Распределение баллов по заданиям:

№ темы	Название темы / вид учебной работы	Формы текущего контроля / срезы	Мак. кол-во баллов	Методика проведения занятия и оценки

1.	Базовые концепции ценообразования	Опрос	8	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>8 балла – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>7-5 баллов - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>4-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
		Решение практических задач	10	<p>Тема работы связана с темой занятия, которая известна заранее, конкретные задания преподаватель задает на самом занятии.</p> <p>Работа по решению задач может быть сведена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - к изложению решений на сформулированные задачи, условия которых непосредственно связаны изучаемой темой; - к подробному ответу на проблемные контрольные вопросы, которых может быть задано несколько для самостоятельного осмысления. <p>10 баллов – студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета.</p> <p>9-5 баллов – студент правильно выполнил не менее половины работы или допустил не более двух грубых ошибок, или не более одной грубой и одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух-трех негрубых ошибок, или одной негрубой ошибки и трех недочетов, или при отсутствии ошибок, но при наличии четырех-пяти недочетов.</p> <p>4-1 балл – студент правильно выполнил менее половины работы, допустил несколько недочетов, ошибок.</p>

2.	Методы ценообразования	Опрос	8	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>8 балла – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>7-5 баллов - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>4-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
		Решение практических задач	9	<p>Тема работы связана с темой занятия, которая известна заранее, конкретные задания преподаватель задает на самом занятии.</p> <p>Работа по решению задач может быть сведена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - к изложению решений на сформулированные задачи, условия которых непосредственно связаны изучаемой темой; - к подробному ответу на проблемные контрольные вопросы, которых может быть задано несколько для самостоятельного осмысления. <p>9 баллов – студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета.</p> <p>8-5 баллов – студент правильно выполнил не менее половины работы или допустил не более двух грубых ошибок, или не более одной грубой и одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух-трех негрубых ошибок, или одной негрубой ошибки и трех недочетов, или при отсутствии ошибок, но при наличии четырех-пяти недочетов.</p> <p>4-1 балл – студент правильно выполнил менее половины работы, допустил несколько недочетов, ошибок.</p>
		Тестирование(контрольный срез)	10	<p>10 баллов – студент правильно отвечает на 75-100% вопросов в тесте</p> <p>7 баллов – студент правильно отвечает на 50-74% вопросов в тесте</p> <p>3 балла – студент правильно отвечает на 25-50% вопросов в тесте.</p> <p>Менее 25% правильных ответов баллов не дает</p>

3.	Особенности ценообразования на земельном рынке.	Опрос	8	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>8 баллов – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>7-5 баллов - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>4-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
		Решение практических задач	10	<p>Тема работы связана с темой занятия, которая известна заранее, конкретные задания преподаватель задает на самом занятии.</p> <p>Работа по решению задач может быть сведена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - к изложению решений на сформулированные задачи, условия которых непосредственно связаны изучаемой темой; - к подробному ответу на проблемные контрольные вопросы, которых может быть задано несколько для самостоятельного осмысления. <p>10 баллов – студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета.</p> <p>9-5 баллов – студент правильно выполнил не менее половины работы или допустил не более двух грубых ошибок, или не более одной грубой и одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух-трех негрубых ошибок, или одной негрубой ошибки и трех недочетов, или при отсутствии ошибок, но при наличии четырех-пяти недочетов.</p> <p>4-1 балл – студент правильно выполнил менее половины работы, допустил несколько недочетов, ошибок</p>

4.	Экономические подходы к определению стоимости земельных участков	Опрос	8	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>8 баллов – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>7-5 баллов - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>4-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
		Решение практических задач	9	<p>Тема работы связана с темой занятия, которая известна заранее, конкретные задания преподаватель задает на самом занятии.</p> <p>Работа по решению задач может быть сведена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - к изложению решений на сформулированные задачи, условия которых непосредственно связаны изучаемой темой; - к подробному ответу на проблемные контрольные вопросы, которых может быть задано несколько для самостоятельного осмысления. <p>9 баллов – студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета.</p> <p>8-5 баллов – студент правильно выполнил не менее половины работы или допустил не более двух грубых ошибок, или не более одной грубой и одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух-трех негрубых ошибок, или одной негрубой ошибки и трех недочетов, или при отсутствии ошибок, но при наличии четырех-пяти недочетов.</p> <p>4-1 балл – студент правильно выполнил менее половины работы, допустил несколько недочетов, ошибок.</p>
		Тестирование(контрольный срез)	10	<p>10 баллов – студент правильно отвечает на 75-100% вопросов в тесте</p> <p>7 баллов – студент правильно отвечает на 50-74% вопросов в тесте</p> <p>3 балла – студент правильно отвечает на 25-50% вопросов в тесте.</p> <p>Менее 25% правильных ответов баллов не дает</p>
5.	Посещаемость		10	<p>100%-я посещаемость занятий оценивается в 10 баллов, более 50% - оценивается в 5-9 баллов, менее 50% - 0 баллов</p>

6.	Премияльные баллы	20	Дополнительные премиальные баллы могут быть начислены за: - публикацию статьи по тематике изучаемой дисциплины в сборнике студенческих работ / материалах всероссийской конференции / журнале из перечня ВАК – 10 / 15 / 20
7.	Индивидуальные задания, с помощью которых можно набрать дополнительные баллы	100	Добор: студент может предоставить все задания текущего контроля и контрольные срезы
8.	Итого за семестр	100	

Итоговая оценка по зачету выставляется в 100-балльной шкале и в традиционной четырехбалльной шкале. Перевод 100-балльной рейтинговой оценки по дисциплине в традиционную четырехбалльную осуществляется следующим образом:

100-балльная система	Традиционная система
50 - 100 баллов	Зачтено
0 - 49 баллов	Не зачтено

4.2 Типовые оценочные средства текущего контроля

Опрос

Тема 1. Базовые концепции ценообразования

1. Как происходит формирование спроса и предложения на рынке земли?
2. Содержание метода удельной цены, метода балльных оценок
3. Для каких целей необходима оценка земли в РФ?
4. Перечислите ценообразующие факторы на землю
5. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимости земельного участка?

Решение практических задач

Тема 1. Базовые концепции ценообразования

1. Оценивается земельный участок с учетом обязательства продавца построить и передать покупателю готовое к эксплуатации складское здание общей площадью 5 тыс. кв.м., затраты на девелопмент – 220 млн руб. Цена здания с участком – 60 тыс. руб./кв.м общей площади здания, - оплачивается в момент передачи готового здания. Определить вклад в рыночную стоимость участка данного обязательства, если известно, что в случае если бы здание было построено и предполагалось для сдачи в аренду, то затраты на девелопмент составили бы 200 млн руб., на момент ввода в эксплуатацию рыночная ставка аренды для него составила бы 6 тыс. руб./кв.м общей площади в год (все операционные расходы компенсируются арендатором, дополнительно собственник расходов не несет) и склад выйдет на стабилизированную загрузку в размере 95%. Рыночная ставка капитализации составляет 11%. Период строительства в обоих случаях - 1,5 года, затраты несутся равномерно. Ставка дисконтирования инвестиционного периода- 20% годовых. Длительность одного периода модели – полгода, количество - 3. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до сотен тысяч руб.
2. Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

3. Методом предполагаемого использования рассчитать рыночную стоимость земельного участка, предназначенного под строительство торгового центра. Полные затраты на создание объекта – 10 млн руб., срок строительства 2 года, в начале первого и в конце второго года строительства предполагается понести по 50% от величины полных затрат. Прогнозируемая выручка от продажи объекта на момент завершения строительства за вычетом затрат на продажу – 25 млн руб., требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций 20 %. Денежные потоки дисконтировать на начало периода. Результат округлить до тысяч.
4. Рассчитайте ставку капитализации для земли, если рыночная стоимость ЕОН составляет 2 000 000р., затраты на замещение улучшений с учётом износа и устареваний составляют 1 500 000р. Арендный доход, приносимый ЕОН составляет 200 000р. в год, а ставка капитализации для улучшений составляет 12%. Результат округлить до целых %.
5. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год. Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать стоимость земельного участка.

Тестирование

Тема 2. Методы ценообразования

1. Назовите, какой метод оценки в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:
 - A. Метод предполагаемого использования
 - B. Метод выделения**
 - C. Метод сравнения продаж
 - D. Метод капитализации земельной ренты
2. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?
 - A. Затратный**
 - B. Сравнительный
 - C. Доходный.
3. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?
 - A. Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога
 - B. Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога**
 - C. Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
 - D. Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
4. Как взаимосвязаны ставка дисконта и коэффициент капитализации?:
 - A. эти два ключевых показателя никак не связаны друг с другом
 - B. как правило, они равны
 - C. коэффициент капитализации всегда меньше ставки дисконтирования
 - D. нет правильного ответа**
5. Можно ли согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации распоряжаться земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении?
 - A. Можно**

В. Нельзя

С. Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству

Д. Можно по решению суда

4.3 Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачета

Типовые вопросы зачета (ПК-2)

1. Себестоимость как основа цены.
2. Доходная величина цены (прибыль и косвенные налоги).
3. Взаимодействие цены, спроса, предложения
4. Эластичность спроса и предложения.
5. Понятие земельной ренты.
6. Классификация и суть поправок в сравнительном подходе.
7. Понятие и сущность цены
8. Функции цены

Типовые задания для зачета (ПК-2)

1. Оценивается земельный участок с учетом обязательства продавца построить и передать покупателю готовое к эксплуатации складское здание общей площадью 5 тыс. кв.м., затраты на девелопмент – 220 млн руб. Цена здания с участком – 60 тыс. руб./кв.м общей площади здания, - оплачивается в момент передачи готового здания. Определить вклад в рыночную стоимость участка данного обязательства, если известно, что в случае если бы здание было построено и предполагалось для сдачи в аренду, то затраты на девелопмент составили бы 200 млн руб., на момент ввода в эксплуатацию рыночная ставка аренды для него составила бы 6 тыс. руб./кв.м общей площади в год (все операционные расходы компенсируются арендатором, дополнительно собственник расходов не несет) и склад выйдет на стабилизированную загрузку в размере 95%. Рыночная ставка капитализации составляет 11%. Период строительства в обоих случаях - 1,5 года, затраты несутся равномерно. Ставка дисконтирования инвестиционного периода- 20% годовых. Длительность одного периода модели – полгода, количество - 3. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до сотен тысяч руб.
2. Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и стоящем на нем зданием. Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа и устареваний рассчитаны на уровне 11 000 000 руб., обнаружены признаки физического износа (физ. износ на уровне 10%). Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, физ. износа и всех видов устареваний оценены на уровне 8 800 000 руб. рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 руб..
3. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 10 000 000 руб. Затраты на воспроизводство составляют 8 000 000 руб. Физический износ 20%, функциональное устаревание 10%. Определить рыночную стоимость прав на земельный участок при аддитивной модели определения совокупного износа.
4. Определить стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и зданием. Затраты на замещение для здания без учёта прибыли предпринимателя 10 млн рублей, износ здания отсутствует. Рыночная стоимость участка 2 млн рублей, прибыль предпринимателя 30%.

4.4. Шкала оценивания промежуточной аттестации

Оценка	Компетенции	Дескрипторы (уровни) – основные признаки освоения (показатели достижения результата)
--------	-------------	--

«зачтено» (50 - 100 баллов)	ПК-2	Знает особенности ценообразования на землю, а также основной перечень ценообразующих факторов.¶Умеет учитывать ценообразующие факторы при проведении оценки стоимости земли в рамках сравнительного подхода .¶Владеет навыками проведения анализа ценообразующих факторов на земельные участки¶
«не зачтено» (0 - 49 баллов)	ПК-2	Не знает механизм ценообразования на землю, а также ценообразующие факторы на рынке земли.¶Не умеет учитывать ценообразующие факторы при проведении оценки стоимости земли в рамках сравнительного подхода .¶Не обладает навыками проведения анализа ценообразующих факторов на земельные участки.¶

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

5.1 Методические указания по организации самостоятельной работы обучающихся:

Приступая к изучению дисциплины, в первую очередь обучающимся необходимо ознакомиться содержанием рабочей программы дисциплины (РПД), которая определяет содержание, объем, а также порядок изучения и преподавания учебной дисциплины, ее раздела, части.

Для самостоятельной работы важное значение имеют разделы «Объем и содержание дисциплины», «Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины» и «Материально-техническое обеспечение дисциплины, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы».

В разделе «Объем и содержание дисциплины» указываются все разделы и темы изучаемой дисциплины, а также виды занятий и планируемый объем в академических часах.

В разделе «Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины» указана рекомендуемая основная и дополнительная литература.

В разделе «Материально-техническое обеспечение дисциплины, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы» содержится перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем, необходимых для освоения дисциплины.

5.2 Рекомендации обучающимся по работе с теоретическими материалами по дисциплине

При изучении и проработке теоретического материала необходимо:

- просмотреть еще раз презентацию лекции в системе MOODLe, повторить законспектированный на лекционном занятии материал и дополнить его с учетом рекомендованной дополнительной литературы;
- при самостоятельном изучении теоретической темы сделать конспект, используя рекомендованные в РПД источники, профессиональные базы данных и информационные справочные системы;
- ответить на вопросы для самостоятельной работы, по теме представленные в пункте 3.2 РПД.
- при подготовке к текущему контролю использовать материалы фонда оценочных средств (ФОС).

5.3 Рекомендации по работе с научной и учебной литературой

Работа с основной и дополнительной литературой является главной формой самостоятельной работы и необходима при подготовке к устному опросу на семинарских занятиях, к дебатам, тестированию, экзамену. Она включает проработку лекционного материала и рекомендованных источников и литературы по тематике лекций.

Конспект лекции должен содержать реферативную запись основных вопросов лекции, в том числе с опорой на размещенные в системе MOODLe презентации, основных источников и литературы по темам, выводы по каждому вопросу. Конспект может быть выполнен в рамках распечатки выдачи презентаций лекций или в отдельной тетради по предмету. Он должен быть аккуратным, хорошо читаемым, не содержать не относящуюся к теме информацию или рисунки.

Конспекты научной литературы при самостоятельной подготовке к занятиям должны содержать ответы на каждый поставленный в теме вопрос, иметь ссылку на источник информации с обязательным указанием автора, названия и года издания используемой научной литературы. Конспект может быть опорным (содержать лишь основные ключевые позиции), но при этом позволяющим дать полный ответ по вопросу, может быть подробным. Объем конспекта определяется самим студентом.

В процессе работы с основной и дополнительной литературой студент может:

- делать записи по ходу чтения в виде простого или развернутого плана (создавать перечень основных вопросов, рассмотренных в источнике);
- составлять тезисы (цитирование наиболее важных мест статьи или монографии, короткое изложение основных мыслей автора);
- готовить аннотации (краткое обобщение основных вопросов работы);
- создавать конспекты (развернутые тезисы).

5.4. Рекомендации по подготовке к отдельным заданиям текущего контроля

Собеседование предполагает организацию беседы преподавателя со студентами по вопросам практического занятия с целью более обстоятельного выявления их знаний по определенному разделу, теме, проблеме и т.п. Все члены группы могут участвовать в обсуждении, добавлять информацию, дискутировать, задавать вопросы и т.д.

Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:

- правильность ответа по содержанию;
- полнота и глубина ответа;
- сознательность ответа;
- логика изложения материала;
- рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи;
- своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе;
- использование дополнительного материала;
- рациональность использования времени, отведенного на задание.

Устный опрос может сопровождаться презентацией, которая подготавливается по одному из вопросов практического занятия. При выступлении с презентацией необходимо обращать внимание на такие моменты как:

- содержание презентации: актуальность темы, полнота ее раскрытия, смысловое содержание, соответствие заявленной темы содержанию, соответствие методическим требованиям (цели, ссылки на ресурсы, соответствие содержания и литературы), практическая направленность, соответствие содержания заявленной форме, адекватность использования технических средств учебным задачам, последовательность и логичность презентуемого материала;
- оформление презентации: объем (оптимальное количество), дизайн (читаемость, наличие и соответствие графики и анимации, звуковое оформление, структурирование информации, соответствие заявленным требованиям), оригинальность оформления, эстетика, использование возможности программной среды, соответствие стандартам оформления;
- личностные качества: ораторские способности, соблюдение регламента, эмоциональность, умение ответить на вопросы, систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам программы;
- содержание выступления: логичность изложения материала, раскрытие темы, доступность изложения, эффективность применения средств ИКТ, способы и условия достижения результативности и эффективности для выполнения задач своей профессиональной или учебной деятельности, доказательность принимаемых решений, умение аргументировать свои заключения, выводы.

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

6.1 Основная литература:

1. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие. - 5-е изд., перераб.. - Москва: КНОРУС, 2017. - 285 с.
2. Жулькова, Ю. Н., Орлова, О. О., Куделина, Д. А. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие. - Весь срок охраны авторского права; Оценка стоимости земельных участков. - Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. - 101 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/80918.html>
3. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник. - 2028-10-02; Оценка недвижимости. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 444 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>
4. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. - 2022-03-26; Оценка недвижимости. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 461 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>

6.2 Дополнительная литература:

1. Круглякова, В. М., Мищенко, В. Я., Косовцева, И. А. Оценка объектов недвижимости : учебное пособие к выполнению курсового проекта. - 2025-03-01; Оценка объектов недвижимости. - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. - 107 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/72931.html>
2. Пылаева А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : Учебное пособие для вузов. - испр. и доп; 2-е изд.. - Москва: Юрайт, 2020. - 153 с. - Текст : электронный // ЭБС «ЮРАЙТ» [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/453731>
3. Саталкина, Н. И., Терехова, Г. И., Терехова, Ю. О. Повышение качества оценочного процесса в теории оценки недвижимости : монография. - Весь срок охраны авторского права; Повышение качества оценочного процесса в теории оценки недвижимости. - Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2015. - 118 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/63890.html>
4. Кириллова, А. Н., Нарежная, Т. К., Белякова, А. П., Слепкова, Т. И. Стратегическое управление портфелем недвижимости : методические указания к практическим занятиям и выполнению курсовой работы по дисциплинам «модели инвестирования городских программ и проектов», «формирование программ функционирования и развития объектов недвижимости», «формирование программ функционирования и развития объектов недвижимости. обоснование инвестиций и экспертиза проектно-сметной документации», «модели инвестирования городских программ и проектов. обоснование инвестиций» для студентов бакалавриата всех форм обучения направления подготовки 08.03.01 строительство. - 2024-07-01; Стратегическое управление портфелем недвижимости. - Москва: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. - 92 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/59956.html>

6.3 Иные источники:

1. Журнал "Большой консалтинг" - <http://bk-journal.ru/#>
2. Журнал «Финансы и кредит» - <http://www.fin-izdat.ru/journal/fc/>
3. Журнал «Финансы» - <http://www.finance-journal.ru/>
4. Журнал «Экономист» - <http://www.economist.com.ru/>
5. Экспертное агенство "Эксперт РА" - <https://raexpert.ru/>
6. Журнал "Слияния и поглощения" - <http://mergers.ru/>

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Для проведения занятий по дисциплине необходимо следующее материально-техническое обеспечение: учебные аудитории для проведения занятий лекционного и семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, помещения для самостоятельной работы.

Учебные аудитории и помещения для самостоятельной работы укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещения для самостоятельной работы укомплектованы компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Университета.

Для проведения занятий лекционного типа используются наборы демонстрационного оборудования, обеспечивающие тематические иллюстрации (проектор, ноутбук, экран/ интерактивная доска).

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение:

Microsoft Office Профессиональный плюс 2007

7-Zip 9.20

Adobe Reader XI (11.0.08) - Russian Adobe Systems Incorporated 10.11.2014 187,00 MB 11.0.08

Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Стандартный Russian Edition. 1500-2499 Node 1 year Educational Renewal Licence

Операционная система Microsoft Windows 10

Профессиональные базы данных и информационные справочные системы:

1. Электронный каталог Фундаментальной библиотеки ТГУ. – URL: <http://biblio.tsutmb.ru/elektronnyij-katalog>
2. ЭБС «Университетская библиотека онлайн» . – URL: <http://www.biblioclub.ru>
3. Справочная правовая система "Консультант плюс". – URL: <http://www.consultant.ru>
4. IPR BOOKS: электронно-библиотечная система. – URL: <http://www.iprbookshop.ru>
5. Web of Science: политематическая реферативно-библиографическая и наукометрическая база данных . – URL: <https://apps.webofknowledge.com>
6. Архив научных журналов зарубежных издательств. – URL: <https://arch.neicon.ru>
7. Научная электронная библиотека eLIBRARY.ru. – URL: <https://elibrary.ru>
8. Платформа Springer Link. – URL: <https://link.springer.com>
9. Юрайт: электронно-библиотечная система. – URL: <https://urait.ru>
10. Президентская библиотека имени Б.Н. Ельцина. – URL: <https://www.prilib.ru>
11. Scopus: база данных . – URL: <https://www.scopus.com>

Электронная информационно-образовательная среда

https://auth.tsutmb.ru/authorize?response_type=code&client_id=moodle&state=xyz

Взаимодействие преподавателя и студента в процессе обучения осуществляется посредством мультимедийных, гипертекстовых, сетевых, телекоммуникационных технологий, используемых в электронной информационно-образовательной среде университета.