**Методические наработки, касающиеся балльно-рейтинговой системы оценки знаний студентов по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости»:**

Рейтинговые показатели по дисциплине Основы оценки стоимости недвижимости» формируется по результатам текущей работы (50 баллов) и результатам экзамена (50 баллов).

Текущий рейтинг по дисциплине учитывает:

- оценки, полученные за устные опросы и решение задач в аудитории, выполненные задания для самостоятельной работы, участие на занятиях, проводимых в интерактивной форме (Блок 1);

- оценки за контрольные работы (Блок 2).

Ответы по блоку 1оцениваются по стандартной пятибалльной шкале с учетом типовых критериев представленных в Регламенте организации текущего и промежуточного контроля знаний студентов института экономики и финансов (стр. 3-4). Оценки по 1 блоку определяют ежемесячный рейтинг студента и рассчитываются как средняя величина. Итоговый балл по блоку 1 рассчитывается с учетом процента посещаемости семинарских занятий. Максимальная оценка по блоку 1 – 30 баллов (в соответствии с Регламентом).

Оценка за блок 2 представляет собой произведение среднеарифметической по трем контрольным работам и коэффициента 10 (для перевода из пятибалльной шкалы в пятидесятибалльную). Неявка на контрольную работу или оценка 2 и ниже при формировании рейтинга учитывается как «0».

Оценки по блоку 1 и 2 фиксируются в журнале результатов текущего контроля успеваемости студентов.

Ежемесячно в системе «Студент» выставляются оценки только по блоку 1 без учета посещаемости.

В конце семестра преподаватель корректирует текущий рейтинг студента с учетом оценки за блок 2 и пропусков.

Экзамен проводится в устной форме. Билет содержит два теоретических вопроса и задачу. Все типовые задачи представлены в учебно-методической разработке по дисциплине.

**Примерный перечень вопросов для экзамена «Основы оценки стоимости недвижимости»:**

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки.

2. Родовые признаки объектов недвижимости.

3. Классификация объектов недвижимости.

4. Цели и принципы оценки недвижимости.

5. Характеристика видов стоимости объектов недвижимости.

6. Кадастровая стоимость недвижимости и особенности ее оценки.

7. Инвестиционная стоимость недвижимости и особенности ее оценки.

8. Этапы оценки стоимости недвижимости.

9. Информационное обеспечение оценки недвижимости.

10. Процедура обследования и идентификации объектов недвижимости в целях оценки их стоимости.

11. Анализ наиболее эффективного использование в процессе оценки недвижимости.

12. Специфика и функции рынка недвижимости.

13. Спрос и предложение на рынке недвижимости.

14. Доходный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.

15. Характеристика, условия и ограничения метода прямой капитализации в оценке стоимости недвижимости.

16. Характеристика, условия и ограничения метода капитализации по расчетным моделям в оценке стоимости недвижимости.

17. Характеристика, условия и ограничения метода дисконтированных денежных потоков в оценке стоимости недвижимости.

18. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.

19. Методы построения коэффициента капитализации в оценке стоимости недвижимости.

20. Методы обоснования ставки дисконтирования в оценке стоимости недвижимости.

21. Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа в оценке стоимости недвижимости.

22. Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.

23. Применение техники Эллвуда в ипотечно-инвестиционном анализе.

24. Сравнительный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.

25. Характеристика, условия и ограничения метода сравнения продаж в оценке стоимости недвижимости.

26. Методы определения величин корректирующих поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.

27. Характеристика, условия и ограничения метода соотнесения цены и дохода в оценке стоимости недвижимости.

28. Виды мультипликаторов в оценке недвижимости и их характеристика.

29. Использование методов математической статистики в оценке стоимости недвижимости.

30. Структура и функции системы массовой оценки недвижимости.

31. Методы массовой оценки недвижимости.

32. Применение методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов.

33. Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.

34. Характеристика метода экспертных оценок при согласовании результатов оценки.

35. Характеристика метода анализа иерархий при согласовании результатов оценки.

36. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.

37. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке.

38. Формулировка задания, допущений и ограничений при оценке недвижимости

39. Виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке недвижимости.

40. Область применения и ограничения затратного подхода.

41. Основные этапы применения затратного подхода.

42. Понятие затрат на строительство: затраты на воспроизводство и замещение.

43. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты ("твердые" и "мягкие").

44. Как производится расчет затрат на воспроизводство и замещение зданий и сооружений с использованием УПВС, УПБС ВР, Ко-Инвест.

45. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом.

46. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).

47. Характеристика физического, функционального, внешнего (экономического) износа.

48. Виды объектов, не завершенных строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершенных строительством.

49. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством.

50. Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения.

51. Методы определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не завершенного строительством.