

# Министерство науки и высшего образования РФ

ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет

Институт леса и природопользования

*Кафедра землеустройства и кадастров*

## ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

включая фонд оценочных средств и методические указания  
для самостоятельной работы обучающихся

### **Б1.В.ДВ.02.02 Экономика недвижимости**

---

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Программа подготовки – бакалавриат

Квалификация - бакалавр

Направленность (профиль) – "Кадастр недвижимости"

Количество зачётных единиц (часов) – 6 (216)

Разработчик: к.э.н., доцент  /М.В. Кузьмина/

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры землеустройства и кадастров (протокол № 2 от «3» февраля 2021 года).

Зав. кафедрой  /О.Б. Мезенина/

Рабочая программа рекомендована к использованию в учебном процессе методической комиссией института леса и природопользования (протокол № 3 от «04» февраля 2021 года).

Председатель методической комиссии ИЛП  /О.В. Сычугова/

Рабочая программа утверждена директором института леса и природопользования  
Директор ИЛП  /З.Я. Нагимов/

«04» марта 2021 года

## Оглавление

1. Общие положения .....	4
2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....	4
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы .....	5
4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся .....	6
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.....	7
5.1. Трудоемкость разделов дисциплины .....	7
5.2. Содержание занятий лекционного типа .....	9
5.3. Темы и формы занятий семинарского типа .....	11
6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине .....	13
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	16
7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы .....	16
7.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	16
7.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы .....	18
7.4. Соответствие балльной шкалы оценок и уровней сформированных компетенций.....	29
8. Методические указания для самостоятельной работы обучающихся .....	31
9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине .....	33
10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине .....	33

## **1. Общие положения**

**Наименование дисциплины – Экономика недвижимости**, относится к блоку Б1 учебного плана, входящего в состав образовательной программы высшего образования 21.03.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости). Дисциплина «Экономика недвижимости» является дисциплиной по выбору.

Нормативно-методической базой для разработки рабочей программы учебной дисциплины «Экономика недвижимости» являются:

– Федеральный закон "Об образовании в Российской Федерации", утвержденный приказом Минобрнауки РФ № 273-ФЗ от 29.12.2012;

– Приказ Минобрнауки России № 301 от 05.04.2017 г. Об утверждении порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры.

– Профессиональный стандарт «Специалист в сфере кадастрового учета» (утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 29 сентября 2015 г. N 666н).

– Профессиональный стандарт «Специалист в области инженерно-геодезических изысканий» (утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. N 841н)

– Профессиональный стандарт «Землеустроитель» (утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 05.05.2018 N 301н).

– Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень бакалавриат), утвержденный приказом Министерства образования и науки РФ № 978 от 12.08.2020;

– Учебные планы образовательной программы высшего образования направления 21.03.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости), подготовки бакалавров по очной и заочной формам обучения, одобренные Ученым советом УГЛТУ (протокол №8 от 27.08.2020) и утвержденный ректором УГЛТУ (27.08.2020).

Обучение по образовательной программе 21.03.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости) осуществляется на русском языке.

## **2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

Планируемыми результатами обучения по дисциплине, являются знания, умения, владения и/или опыт деятельности, характеризующие этапы/уровни формирования компетенций и обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения образовательной программы в целом.

**Цель дисциплины** Экономика недвижимости– является формирование теоретических знаний и практических навыков в области развития рынков недвижимости, анализа недвижимости, как товара, применения системного подхода к кадастровой и экономической оценке земель и других объектов недвижимости.

**Задачи изучения дисциплины:**

- **изучение** особенностей недвижимости как товара и рынка недвижимости, основных характеристик и принципов классификации объектов недвижимости;
- **анализ** взаимодействия цены и стоимости объектов недвижимости
- **определение** сущности и технологии сделок с недвижимостью;
- **Изучение** особенностей оценочной деятельности на рынке недвижимости.

**Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:**

**УК-1** - Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач

**ПК-2** - Способен использовать пространственные данные при ведении государственного кадастра недвижимости

**В результате изучения дисциплины обучающийся должен:**

**знать:**

- нормативные акты, регламентирующие оценочную деятельность на территории РФ;
- принципы, показатели и методики, используемые в процессе поиска, анализа и синтеза информации об объектах недвижимости в процессе их оценки;

**уметь:**

- применять информацию о пространственных данных в ходе проведения оценочных процедур
- рассчитывать с помощью трех подходов рыночную стоимость различных объектов недвижимости;

**владеть:**

- методикой проведения анализа рыночной информации;
- методикой проведения экономической оценки земель и других объектов недвижимости при ведении государственного кадастра недвижимости.

### **3. Место дисциплины в структуре образовательной программы**

Данная учебная дисциплина относится к дисциплинам по выбору, что означает формирование в процессе обучения профессиональных знаний и компетенций в рамках выбранного профиля.

Освоение дисциплины является необходимой основой для последующего изучения дисциплин ООП и написания выпускной квалификационной работы.

**Перечень обеспечивающих, сопутствующих и обеспечиваемых дисциплин**

Обеспечивающие	Сопутствующие	Обеспечиваемые
----------------	---------------	----------------

Обеспечивающие	Сопутствующие	Обеспечиваемые
Математика	Производственная практика (технологическая)	Учет, кадастровая оценка и регистрация объектов недвижимости
Типология объектов недвижимости		Производственная практика (преддипломная)
		Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы

Указанные связи дисциплины «Экономика недвижимости» дают обучающемуся системное представление о комплексе изучаемых дисциплин в соответствии с ФГОС, что обеспечивает требуемый теоретический уровень и практическую направленность в системе обучения и будущей деятельности выпускника.

#### 4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоемкость дисциплины составляет 6 зачетные единицы, 216 часов.

Вид учебной работы	Всего академических часов	
	очная форма обучения	заочная форма обучения
<b>Контактная работа с преподавателем*:</b>	<b>82,6</b>	<b>28,6</b>
лекции (Л)	30	8
практические занятия (ПЗ)	38	14
лабораторные работы (ЛР)	14	6
промежуточная аттестация (ПА)	0,6	0,6
рецензирование контрольных работ (РКР)		
<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b>	<b>133,4</b>	<b>187,4</b>
изучение теоретического курса	61,75	142,75
Курсовая работа	36	36
подготовка к промежуточной аттестации	35,65	8,65
<b>Вид промежуточной аттестации:</b>	<b>Зачет, экзамен</b>	<b>Зачет, экзамен</b>
Общая трудоемкость	<b>6/216</b>	<b>6/216</b>

\* Контактная работа по дисциплине может включать в себя занятия лекционного типа, практические и (или) лабораторные занятия, групповые и индивидуальные консультации и самостоятельную работу обучающихся под руководством преподавателя, в том числе в электронной информационной образовательной среде, а также время, отведенное на промежуточную аттестацию. Часы контактной работы определяются «Положением об установлении минимального объема контактной работы обучающихся с преподавателем, а также максимального объема занятий лекционного и семинарского типов в ФГБОУ ВО УГЛУ».

В учебном плане отражена контактная работа только занятий лекционного и практического типа. Иные виды контактной работы планируются в трудоемкость самостоятельной работы, включая контроль.

**5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий**

*5.1. Трудоемкость разделов дисциплины*

Очная форма

№ п/п	Содержание разделов (модулей)	Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Всего контактной работы	Самостоятельная работа
1	Тема 1. Особенности недвижимости как товара.	2	2		4	6,75
2	Тема 2. Формирование рынка недвижимости в России.	4	4		8	5
3	Тема 3. Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике.	2	2		4	5
4	Тема 4. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.	2	2		4	5
5	Тема 5. Операции на рынке недвижимости.	2	4		6	5
6	Тема 6. Основы анализа рынка недвижимости.	2	6	2	10	5
7	Тема 7. Стоимость и цена недвижимости.	2	4	2	8	5
8	Тема 8. Методы оценки недвижимости.	6	8	6	20	10
9	Тема 9. Ипотечное кредитование и его организация.	4	4	4	12	10
10	Тема 10. Государственное регулирование на рынке недвижимости.	4	2	-	6	5
	<b>Итого по разделам:</b>	30	38	14	82	61,75
	Промежуточная аттестация				0,6	35,65
	Курсовая работа					36
	<b>ВСЕГО</b>				<b>216</b>	

### Заочная форма

№ п/п	Содержание разделов (модулей)	Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Всего контактной работы	Самостоятельная работа
1	Тема 1. Особенности недвижимости как товара.	1	-	-	1	12,75
2	Тема 2. Формирование рынка недвижимости в России.	1	-	-	1	20
3	Тема 3. Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике.	-	-	-	-	10
4	Тема 4. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.	-	-	-	-	10
5	Тема 5. Операции на рынке недвижимости.	1	-	-	1	10
6	Тема 6. Основы анализа рынка недвижимости.	1	2	-	3	20
7	Тема 7. Стоимость и цена недвижимости.	1	-	2	3	10
8	Тема 8. Методы оценки недвижимости.	2	10	2	14	20
9	Тема 9. Ипотечное кредитование и его организация.	1	2	2	5	20
10	Тема 10. Государственное регулирование на рынке недвижимости.	-	-	-	-	10
	<b>Итого по разделам:</b>	8	14	6	28	142,75
	Промежуточная аттестация				0,6	8,65
	Курсовая работа					36
	<b>ВСЕГО</b>				<b>216</b>	

## 5.2. Содержание занятий лекционного типа

**Тема 1. Особенности недвижимости как товара.** Правовое обеспечение собственности на недвижимость. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Недвижимость как экономическое благо. Основные свойства недвижимости, как экономического блага. Способы использования недвижимости как экономического блага. Виды недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл недвижимости. Социальная роль недвижимого имущества. Собственность, как экономическая и правовая категория. Возникновение права собственности. Право собственности и ограниченные вещные права. Недвижимость, как юридически-правовая категория. Законодательное определение недвижимого имущества.

**Тема 2. Формирование рынка недвижимости в России.** Сущность и место недвижимости в системе рыночных отношений. Особенности и структура рынка недвижимости. Основные направления развития рынка недвижимости в современной России. Развитие эффективной инфраструктуры рынка недвижимости. Социально-экономическая эффективность функционирования рынка недвижимости.

**Тема 3. Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике.** Современные классификаторы экономической деятельности и отраслей. Виды классификаций отраслей экономики. Понятие, показатели и параметры структуры отрасли. Структура рынка и типы рыночных структур. Структура сферы услуг. Эволюция отраслевой структуры экономики России. Основные подотрасли операций с недвижимостью: оказание услуг по купле-продаже, аренде, проведению иных сделок с недвижимостью; оказание услуг по управлению и эксплуатации недвижимости; реализация проектов развития недвижимости, оказание услуг по инвентаризации и учету недвижимости, оказание услуг по оценке недвижимости. Особенности подотраслей и их взаимосвязи. Особенности деятельности предприятий по оказанию брокерских услуг. Деятельность по развитию недвижимости. Услуги по управлению и эксплуатации недвижимости. Особенности конкуренции в подотраслях операций с недвижимостью.

**Тема 4. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.** Содержание и виды операций с недвижимым имуществом, порядок их оформления и государственной регистрации. Особенности операций с отдельными видами недвижимости. Виды деятельности и типы предприятий, обеспечивающих реализацию операций с недвижимым имуществом. Земля как природный ресурс в целом. Земельный участок как объект недвижимости. Спрос на землю. Предложение земли.

**Тема 5. Операции на рынке недвижимости.** Характеристика и отличия первичного рынка недвижимости от вторичного. Классификация первичного рынка недвижимости. Структура сектора развития (создания) объектов недвижимости (первичный рынок). Особенности рынка развития (реконструкции, создания) объектов недвижимости. Застройщик (девелопер) как субъект рынка

недвижимости, его функции. Структура и формы брокерской деятельности на рынке недвижимости. Содержание брокерских услуг. Требования к качеству исполнения брокерских услуг. Национальные стандарты в профессиональной деятельности брокера. Понятие и организация риэлторской деятельности. Национальные стандарты профессиональной деятельности. Структура агентства недвижимости. Риэлторская организация как принципал (комитент, доверитель) и как агент (комиссионер, поверенный). Доходы и расходы при осуществлении посреднической деятельности: состав, порядок признания, учет и налогообложение. Особенности договорных отношений, возникающие в рамках риэлторской деятельности. Защита прав собственника недвижимости.

**Тема 6. Основы анализа рынка недвижимости.** Характеристики рынка недвижимости, методы обработки данных о сделках. Анализ физической, правовой, экономической и социальной среды. Современные принципы анализа рынка недвижимости. Исследование рынка недвижимости для целей обоснования инвестиционных решений. Мониторинговое исследование рынка недвижимости. Субъекты мониторинга. Содержание анализа. Риски инвестиций и статистика рынков недвижимости.

**Тема 7. Стоимость и цена недвижимости.** Методы и способы их определения. Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Ответственность сторон.

**Тема 8. Методы оценки недвижимости.** Понятие, экономический смысл оценки недвижимости. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке: затратного, сравнительного, доходного. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Критерии анализа наиболее эффективного использования. Факторы, влияющие на стоимость земли. Основные положения оценки земельных участков. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Сущность, порядок расчета и особенности применения оценки инвестиционных проектов. Основные критерии эффективности инвестиционного проекта. Простые и усложненные методы оценки инвестиционных проектов.

**Тема 9. Ипотечное кредитование и его организация.** Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации объектов недвижимости. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Ипотечное кредитование как составная часть жилищной политики. Сущность и общая структура ипотечного рынка. Перспективы развития рынка ипотечного кредитования. Основные участники системы ипотечного кредитования. Целевое дотирование населения. Субсидирование жилья для различных категорий граждан.

**Тема 10. Государственное регулирование на рынке недвижимости.** Формы государственного регулирования. Система государственного регулиро-

вания рынка. Формы и методы управления недвижимостью. Прямое административное управление. Экономические методы управления. Законодательство РФ, регулирующее рынок недвижимости. Экономическая политика и недвижимость. Сущность, состав и структура жилищной сферы. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. Реформа и модернизация жилищно-коммунального комплекса.

### 5.3. Темы и формы занятий семинарского типа

Учебным планом дисциплины предусмотрены практические занятия

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
1	Тема 1. Особенности недвижимости как товара.	Семинар-дискуссия	2	-
2	Тема 2. Формирование рынка недвижимости в России.	Семинар-дискуссия	4	-
3	Тема 3. Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике.	Семинар-дискуссия	2	-
4	Тема 4. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.	Семинар- дискуссия	2	-
5	Тема 5. Операции на рынке недвижимости.	Семинар-дискуссия	4	-
6	Тема 6. Основы анализа рынка недвижимости.	Решение задач	6	2
7	Тема 7. Стоимость и цена недвижимости.	Решение задач	4	-
8	Тема 8. Методы оценки недвижимости.	Решение задач	8	10
9	Тема 9. Ипотечное кредитование и его организация.	Решение задач	4	2
10	Тема 10. Государственное регулирование на рынке недвижимости.	Решение задач	2	-
13	Итого		38	14

Учебным планом дисциплины предусмотрены лабораторные занятия

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
1	Тема 6. Основы анализа рынка недвижимости.	Расчётная работа «Оценка вариантов использования земельного участка»	2	-
2	Тема 7. Стоимость и цена недвижимости.	Расчетная работа «Построение модели зависимости стоимости недвижимости от ценообразующих фак-	2	2

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
		торов»		
3	Тема 8. Методы оценки недвижимости.	Расчетная работа «Оценка стоимости одноэтажного жилого дома» Расчетная работа «Определение рыночной стоимости застроенного участка земли» Расчетная работа «Оценка стоимости квартиры в МКД с помощью трех подходов к оценке недвижимости» Расчетная работа «Оценка стоимости коммерческой недвижимости»	6	-
4	Тема 9. Ипотечное кредитование и его организация.	Расчетная работа «Ипотечно-инвестиционный анализ проекта»	4	2
5				2
6	Итого		14	6

Во время проведения занятий используются активные и интерактивные формы.

#### *5.4 Детализация самостоятельной работы*

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
1	Тема 1. Особенности недвижимости как товара.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6,75	12,75
2	Тема 2. Формирование рынка недвижимости в России.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	20
3	Тема 3. Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10
4	Тема 4. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10
5	Тема 5. Операции на рынке недвижимости.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
6	Тема 6. Основы анализа рынка недвижимости.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	20
7	Тема 7. Стоимость и цена недвижимости.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10
8	Тема 8. Методы оценки недвижимости.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	10	20
9	Тема 9. Ипотечное кредитование и его организация.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	10	20
10	Тема 10. Государственное регулирование на рынке недвижимости.	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10
		Подготовка курсовой работы	36	36
		Подготовка к промежуточной аттестации	35,65	8,65
		<b>итого</b>	<b>133,4</b>	<b>187,4</b>

## 6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

### Основная и дополнительная литература

№	Автор, наименование	Год издания	Примечание
	<b>Основная литература</b>		
1	Баянова, А. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / А. А. Баянова. — Иркутск: Иркутский ГАУ, 2017. — 113 с. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/133335">https://e.lanbook.com/book/133335</a> — Режим доступа: для авторизованных пользователей.	2017	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
2	Дорожкина, Н. В. Конспект лекций по экономике недвижимости: учебное пособие / Н. В. Дорожкина, А. Н. Малюгин. — Кемерово: КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2020. — 131 с. — ISBN 978-5-00137-176-2. — Текст: электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/163568">https://e.lanbook.com/book/163568</a> — Режим доступа: для авторизованных пользователей.	2020	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
3	Бадмаева, С. Э. Экономика недвижимости: учебное пособие / С. Э. Бадмаева. — Красноярск: КрасГАУ, 2013. — 128 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система.— URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/90788">https://e.lanbook.com/book/90788</a> . Режим доступа: для авторизованных пользователей.	2013	полнотекстовый доступ при входе по логину и

№	Автор, наименование	Год издания	Примечание
			паролю*
4	Старикова Л. Н. Технологии оценки собственности: учебное пособие - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014 Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». – Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2014. – 252 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=278522">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=278522</a>	2014	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
	<i>Дополнительная литература</i>		
5	Павлова В. А., Лепихина О. Ю. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие - Санкт-Петербург: СПбГАУ, 2017 Павлова, В.А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости / В.А. Павлова, О.Ю. Лепихина ; Министерство сельского хозяйства РФ, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Кафедра земельных отношений и кадастра. – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2017. – 153 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480399">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480399</a>	2017	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
6	Оценка объектов недвижимости: учебно-методическое пособие для обучающихся по направлениям 21.04.02, 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / М. В. Кузьмина, О. Б. Мезенина; Министерство науки и высшего образования РФ, Уральский государственный лесотехнический университет, Кафедра землеустройства и кадастров. – Екатеринбург, 2019. – 38 с. Режим доступа: свободный на сайте УГЛТУ: <a href="http://elar.usfeu.ru/bitstream/123456789/8530/1/m19-21.pdf">http://elar.usfeu.ru/bitstream/123456789/8530/1/m19-21.pdf</a> Текст : электронный.	2019	полнотекстовый доступ на сайте библиотеки УГЛТУ

\* - прежде чем пройти по ссылке, необходимо войти в систему

Функционирование электронной информационно-образовательной среды обеспечивается соответствующими средствами информационно-коммуникационных технологий.

### Электронные библиотечные системы

Каждый обучающийся обеспечен доступом к:

ЭБС УГЛТУ (<http://lib.usfeu.ru/>),

ЭБС Издательства Лань <http://e.lanbook.com/>

ЭБС Университетская библиотека онлайн <http://biblioclub.ru/>, содержащих издания по основным изучаемым дисциплинам и сформированных по согласованию с правообладателями учебной и учебно-методической литературы.

- ЭБС Издательства Лань <http://e.lanbook.com/> Договор № 019/21-ЕП-44-06 от 31 марта 2021 г. срок действия - по 09.04.2022 г

- ЭБС "Лань" Договор № 020/21-ЕП-44-06 от 31 марта 2021 г.  
срок действия - по 09.04.2022 г.

- ЭБС Университетская библиотека онлайн <http://biblioclub.ru> Общество с ограниченной ответственностью «НексМедиа». Договор № 0200/20-44-06 от 22 июня 2020 г. Срок действия договора – по 26 июня 2021 г.

### **Справочные и информационные системы**

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Договор №25/12-25-бн/0023/19-223-03 об оказании информационных услуг от 25 января 2019.
2. Информационно-правовой портал Гарант. Режим доступа:  
<http://www.garant.ru/>
3. База данных Scopus компании Elsevier B.V. <https://www.scopus.com/> Сублицензионный договор № scopus/1114-02558/18-06 от 10.05.2018 г.

### **Профессиональные базы данных**

1. Федеральная служба государственной статистики. Официальная статистика - Режим доступа: <http://www.gks.ru/>
2. Научная электронная библиотека eLibrary. Режим доступа: <http://elibrary.ru/>.
3. Экономический портал (<https://institutiones.com/>);
4. Информационная система РБК (<https://ekb.rbc.ru/>);
5. Государственная система правовой информации (<http://pravo.gov.ru/>);
6. База данных «Оценочная деятельность» Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru/>);
7. Базы данных Национального совета по оценочной деятельности (<http://www.ncva.ru/>);
8. Информационные базы данных Росреестра (<https://rosreestr.ru/>).

### **Нормативно-правовые акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ)
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ
3. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ
4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ
5. "Федеральные стандарты оценки":  
- ФСО №1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297

- ФСО №2 Цель оценки и виды стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298.
- ФСО №3 Требования к отчету об оценке. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.
- ФСО №4 Определение кадастровой стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508.
- ФСО №7 Оценка недвижимости. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
- ФСО №9 Оценка для целей залога. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327.
- ФСО № 12 Определение ликвидационной стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721.
- ФСО №13 Определение инвестиционной стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722.

## **7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

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

Формируемые компетенции	Вид и форма контроля	Семестр Очная/заочная
<b>УК-1</b> - способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	<b>Промежуточный контроль:</b> Задания в тестовой форме. Курсовая работа <b>Текущий контроль:</b> Практические расчетные задания, тестовые задания по темам	6,7/6,7
<b>ПК-2</b> - способен использовать пространственные данные при ведении государственного кадастра недвижимости	<b>Промежуточный контроль:</b> Задания в тестовой форме. Курсовая работа <b>Текущий контроль:</b> Практические расчетные задания, тестовые задания по темам	6,7/6,7

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

**Критерии оценивания выполнения заданий в тестовой форме (промежуточный контроль формирования компетенций УК-1, ПК-2)**

По итогам выполнения тестовых заданий оценка производится по 4-балльной шкале. На экзамене при правильных ответах на:

86-100% заданий – оценка «отлично»,

71-85 % - оценка «хорошо»,  
51-70% - оценка «удовлетворительно»,  
менее 51% заданий – оценка «неудовлетворительно».

При проведении зачета с помощью тестовых заданий:

51-100% заданий - оценка «зачтено»  
менее 51% заданий – оценка «не зачтено».

### **Критерии оценивания выполнения курсовой работы (промежуточный контроль формирования компетенций УК-1, ПК-2)**

Оценка «отлично» - работа представлена в срок, выполнены все задания курсовой работы, оформление, структура и стиль работы образцовые; работа выполнена самостоятельно, присутствуют собственные обобщения, рекомендации и выводы; при защите курсовой работы даны правильные ответы на все вопросы.

Оценка «хорошо» – работа представлена в срок, теоретическая часть и расчеты курсовой работы выполнены с незначительными замечаниями; в оформлении, структуре и стиле оформления работы нет грубых ошибок; работа выполнена самостоятельно, присутствуют собственные выводы; при защите курсовой работы даны правильные ответы на все вопросы с помощью преподавателя.

Оценка «удовлетворительно» – работа представлена в срок, выполненные задания курсовой работы имеют значительные замечания; в оформлении, структуре, расчетах и стиле работы есть недостатки; работа выполнена самостоятельно, присутствуют выводы; при защите работы ответы даны не на все вопросы.

Оценка «неудовлетворительно» - работа представлена позже установленного срока, задания в курсовой работе выполнены не полностью или неправильно; отсутствуют или сделаны неправильные выводы и обобщения; оформление работы не соответствует требованиям; при защите работы не даны ответы на поставленные вопросы.

### **Критерии оценивания выполнения практических расчетных заданий (текущий контроль формирования компетенции УК-1, ПК-2):**

По итогам выполнения практических расчетных заданий дается оценка по 4-балльной шкале:

«отлично» – выполнены все практические задания без ошибок в расчетах и без замечаний по их оформлению,

«хорошо» – выполнены все практические задания, но есть небольшие замечания по оформлению работы: решение оформлено без указания единиц измерения, часть расчетов не прописана, не указаны искомые величины.

«удовлетворительно» – выполнена большая часть практических заданий, есть замечания по оформлению решения, незначительные ошибки в расчетах показателей.

«неудовлетворительно» - большая часть заданий не выполнена или выполнена неправильно, расчеты представлены в неоформленном виде, много исправлений.

### **Критерии оценивания выполнения заданий в тестовой форме по темам (текущий контроль формирования компетенций УК-1, ПК-2)**

По итогам выполнения тестовых заданий оценка производится по 4-балльной шкале. При правильных ответах на:

86-100% заданий – оценка «зачтено-отлично»,

71-85 % - оценка «зачтено- хорошо»,

51-70% - оценка «зачтено-удовлетворительно»,

менее 51% заданий – оценка «не зачтено» (не удовлетворительно).

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

#### **Задания в тестовой форме для промежуточного контроля знаний**

1. Верно ли утверждение в соответствии с ФСО №7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно и финансово оправдано»?

- Неверно
- Верно
- Верно, с дополнением - на дату определения стоимости объекта оценки
- Верно, если объектом оценки является земельный участок

2. Какой метод оценки не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

- метод предполагаемого использования
- метод выделения
- метод сравнения продаж
- метод капитализации земельной ренты

3. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок?

- Допускается при условии, что земельный участок и объекты капитального строительства находятся в собственности одного и того же лица
  - Не допускается
  - Допускается
  - Допускается при условии, что объекты капитального строительства используются согласно технической документации
4. Исходя из чего, согласно Земельному кодексу РФ, определяется правовой режим земель?
- Из правоустанавливающих документов
  - Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме
  - Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий
  - Из особенностей использования земельных участков на определенной территории
5. На основании каких нормативных документов проводится оценка лесов и земельных участков под ними (лесного фонда)?
- на основании №135-ФЗ
  - на основании коэффициентов, утверждаемых Правительством РФ
  - на основании методики оценки, утверждаемой Правительством РФ
  - на основании методики оценки, утверждаемой Федеральным агентством лесного хозяйства (Рослесхозом)
6. Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» и на которые распространяется действие указанного стандарта?
- Застроенный земельный участок
  - Объект капитального строительства
  - Жилые помещения
  - Доли в праве на объект недвижимости
  - Воздушные суда
  - Нежилые помещения
7. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?
- Не допускается
  - Допускается, если указанное предусмотрено законом
  - Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки
  - Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра
8. Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе?

- В зависимости от типа недвижимости
- В соответствии с заданием на оценку
- В зависимости от практики, сложившейся на рынке
- В соответствии с методическими рекомендациями
- В соответствии с применяемыми стандартами оценки

9. Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел процедуры регистрации в ЕГРН?

- Может
- Не может
- Может по решению суда
- Может, если сделка купли-продажи осуществляется между физическими лицами

10. Верно ли утверждение, что в ФСО-7 содержатся указания о том, что для объектов, состоящих из множества объектов, можно применять методы как индивидуальной, так и массовой оценки?

- верно
- неверно
- верно только при определении рыночной стоимости
- верно только при определении кадастровой стоимости

11. Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?

- По наиболее эффективному использованию как условно свободный
- По текущему использованию недвижимости как условно свободный
- По кадастровой стоимости
- По инвентаризационной стоимости

12. Какие величины могут дополнительно указываться в задании на оценку по ФСО №7?

- Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)
- Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
- Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
- Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

13. Исходя из какого предположения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» проводится оценка объекта недвижимо-

сти в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?

- Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки
- Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное
- Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии, что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора
- ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос

14. Есть ли в ФСО-7 положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадастровой стоимости?

- Есть
- Нет
- Только при оценке рыночной стоимости
- Положения ФСО-7 не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки

15. Какие из нижеперечисленных расчетных величин в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», могут быть указаны в задании на оценку?

- Рыночная арендная плата
- Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода)
- Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка

16. Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

- описание объекта оценки
- дату оценки
- вид стоимости
- дату подготовки отчета
- допущения оценки
- срок экспозиции объекта оценки

17. Согласно ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости:

- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость в любом случае

- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость если указание об этом содержится в задании на оценку
- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное
- не может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

18. Если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости больше, чем норма возврата капитала, то:

- недостаточно данных для ответа
- ставка дисконтирования будет ниже коэффициента капитализации;
- ставка дисконтирования будет выше коэффициента капитализации;
- ставка дисконтирования будет равна коэффициенту капитализации.

19. Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?

- неустранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный
- физический

20. Должно ли, согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?

- Да, в любом случае
- В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки
- Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта
- Нет правильного ответа

21. Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости (СКеон), землю (СКзу), улучшения (СКул)?

- СКеон > СКзу > СКул
- СКзу > СКеон > СКул
- СКзу < СКеон < СКул
- СКеон > СКул > СКзу

22. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

- Неустранимым износом или устареванием
  - Физическим износом
  - Полным износом или устареванием
  - Устранимым износом или устареванием
23. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?
- Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога
  - Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога
  - Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
  - Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
24. Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:
- Метод сравнения продаж
  - Метод прямой капитализации
  - Метод дисконтированных денежных потоков
  - Метод валового рентного мультипликатора
  - Метод сравнительной единицы
25. Для какого вида износа стоимость объекта недвижимости может не увеличиться после его модернизации?
- неустранимое функциональное или внешнее устаревание
  - устранимый физический износ
  - устранимое функциональное устаревание
  - накопленный износ
26. Какая величина получится, если из потенциального валового дохода вычесть чистый операционный доход?
- действительный валовый доход
  - суммарная величина налоговых платежей
  - сумма операционных расходов и расходов на замещение,
  - сумма операционных расходов, расходов на замещение, потерь от недозагрузки и неплатежей
  - сумма операционных расходов, налоговых отчислений, потерь от недозагрузки и неплатежей
27. Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?
- Дата оценки
  - Местоположение
  - Передаваемые права
  - Прибыль предприятия собственника земельного участка
28. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?

- О наилучшем использовании объекта оценки
  - О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом
  - С учетом условий продажи, предлагаемых текущим собственником
  - С учетом предполагаемого использования объекта покупателем
  - С учетом обязательства продавца и покупателя заключить сделку в определенный срок
29. Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?
- Эффективный возраст
  - Хронологический возраст
  - Срок жизни
  - Срок службы
  - Остаточный срок службы
30. Как определяется валовый рентный мультипликатор?
- Отношение цены к валовой доходности
  - Отношение цены к чистому операционному доходу
  - Отношение чистого операционного дохода к цене
  - Отношение действительного валового дохода к цене
31. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость?
- Уменьшится
  - Увеличится
  - Не изменится
  - Не хватает данных
32. Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты.
- стоимость единого объекта недвижимости - стоимость капитальных улучшений, приносящих рентный доход
  - земельная рента / коэффициент капитализации
  - земельная рента x коэффициент капитализации
  - земельная рента / коэффициент капитализации x (1 - ставка налога на прибыль)
  - земельная рента \* ставка дисконтирования
33. Единый объект представляет собой здание и земельный участок. Чему равна стоимость здания?
- Стоимость замещения без учета износа
  - Стоимость воспроизводства без учета износа
  - Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью земельного участка
  - Стоимость воспроизводства/замещения с учетом износа и затрат на демонтаж.

34. Какими методами, согласно федеральному стандарту, в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- Методом прямой капитализации
- Методом дисконтирования денежных потоков
- Метод остатка
- Методом капитализации по расчетным моделям

35. Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов.
- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.
- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.
- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

36. Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода?

- Жилая трехкомнатная квартира
- Отдельно стоящее здание действующей котельной
- Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки
- Деловой центр, полностью сданный в аренду
- Торговый центр

37. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- Регион расположения
- Планы покупателя по использованию здания
- Дата проведения капитального ремонта
- Возраст здания

38. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

- Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
- Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- Цена в расчете на кубический метр для офисного здания
- Цена в расчете на номер для гостиницы

39. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- Цены предложений аналогичных объектов недвижимости
- Среднерыночные цены на аналогичные объекты
- Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости
- Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

40. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, какие из перечисленных ниже данных необходимы?

- Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
- Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.
- Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
- Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.

41. Норма возврата капитала это:

- величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.

42. Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?

- Не изменится.
- Уменьшится.
- Увеличится.
- Не хватает данных для ответа.

43. При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?

- кадастровой,
- ликвидационной,
- рыночной,
- инвестиционной.

44. Выберите верное утверждение:

- объект с бесконечным сроком жизни имеет бесконечную стоимость;
- при увеличении ставки дисконтирования стоимость растет;

- при уменьшении ставки дисконтирования стоимость растёт;
- ни один из перечисленных.

45. Возраст объекта в определённый момент времени в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость – это:

- хронологический возраст
- эффективный возраст
- срок экономической жизни
- оставшийся срок экономической жизни

46. Период времени, в течение которого здание физически существует и пригодно для того, чтобы в нем жили и работали, это:

- хронологический (фактический) возраст;
- срок экономической жизни;
- срок физической жизни;
- эффективный возраст;
- оставшийся срок экономической службы.

47. Что является факторами стоимости при определении рыночной стоимости ЗУ?

- Местоположение и окружение
- Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (в том числе платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер)
- Информация о планах использования участка собственником
- Физические характеристики (в том числе рельеф, площадь, конфигурация).

48. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.

- 94,4 млн руб.
- 46 млн руб.
- 100 млн руб.
- 23,6 млн руб.
- 112,4 млн руб.

49. Определить рыночную стоимость 5-х звёздочной гостиницы с годовым ЧОД 1 300 000 руб. Аналог 1: 5-х звёздочная гостиница продана за 8 400 000 руб., её годовой ЧОД составлял 900 000 руб. Аналог 2: 3-х звёздочная гостиница продана за 8 000 000 руб., её годовой ЧОД составлял 1 200 000 руб.

- 12,1 млн.
- 10,4 млн.
- 8,7 млн.
- 14 млн.

50. Найти коэффициент уторгования для торгового помещения, расположенного на 1 этаже. Даны следующие данные для расчета:

- офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн. руб., было продано за 980 тыс. руб.;

- торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн. руб., было продано за 1,6 млн. руб.;

- магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;

- помещения фитнес центра, вроде без указания этажа. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,9 млн. руб.;

- помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,7 млн. руб.

- 21,1%
- 13,6%
- 14,1%
- 15,0%

### **Курсовая работа**

Курсовая работа состоит из нескольких разделов, алгоритм выполнения которых прописан в задании на проектирование. Для выполнения курсовой работы используется стандартная методика проведения анализа рынка недвижимости. Объектом анализа может стать любой локальный рынок недвижимости по одному из видов недвижимого имущества: жилая недвижимость (квартиры в МКД, индивидуальная жилая застройка, в т.ч. загородное жилье), земельные участки различного назначения и площади, коммерческая недвижимость (офисы, склады, производственные и торговые площадки) В т.ч. рынок аренды объектов недвижимости, первичный и вторичный рынки.

Выбор объекта анализа осуществляет сам обучающийся. Выполнение курсовой работы в виде индивидуального аналитического отчета по заданному сегменту рынка предполагает подготовку пояснительной записки и презентации с докладом. Сегмент рынка должен быть определен территориально и функционально, например рынок офисных помещений г. Тюмени. Аналитика должна быть представлена за период не менее 1 года.

### **Структура курсовой работы**

1. Общая характеристика рынка недвижимости
2. Анализ законодательной и нормативной базы
3. Анализ ценовой ситуации и ценообразующих факторов
4. Анализ объема и структуры предложения и спроса.
5. Прогнозирование дальнейшего развития рынка

Приложения

### **Практические расчетные задания**

Задача 1. Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности.

Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.

Задача 2. Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 1250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 970 млн.руб., тогда как необходимо еще 280 млн.руб.).

Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.

Задача 3. Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия-банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию.

Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.

Задача 4. Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.

Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое заключение с учетом ситуации на рынке недвижимости.

Задание 6. Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда, сдаваемого в аренду, если:

а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 64,22 млн. руб.;

б) коэффициент удорожания - 1,2;

в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 16,5 млн. руб.;

г) здание капитальное, отдельно стоящее, общей площадью 650 кв. м.;

д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем.

затраты на капитальный ремонт по смете составляют 4800 тыс.руб.;

е) налог на имущество составляет 1,5% в год.

ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 1700 тыс. руб. в год;

з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.

и) налог на добавленную стоимость - 20%.

Задание 7. Предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 100,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 35 млн.руб., которых у предприятия нет. Есть три варианта решения:

1. Взять в банке заем 35 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, вернуть заемные средства и проценты;

2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;

3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

Задание 8. Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

а) офис оценен в 50 млн. рублей;

б) доходность по вкладам в сбербанке составляет 4% годовых;

в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банк составляет 5%.

г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;

д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;

е) время возврата вложенного капитала: по расчетам типичных инвесторов - 20 лет.

#### **7.4. Соответствие балльной шкалы оценок и уровней сформированных компетенций**

Уровень сформированных компетенций	Оценка	Пояснения
Высокий	отлично	Теоретическое содержание курса освоено полностью, компетенции сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены. Обучающийся демонстрирует способность самостоятельно осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач; использовать пространственные данные при ведении государственного кадастра недвижимости
Базовый	хорошо	Теоретическое содержание курса освоено полностью, компетенции сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены с незначительными замечаниями. Обучающийся демонстрирует способность участвовать в поиске необходимой информации, анализировать ее, применяя системный подход для решения поставленных задач; использовать пространственные данные при ведении государственного кадастра недвижимости
Пороговый	удовлетворительно	Теоретическое содержание курса освоено частично, компетенции сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий

Уровень сформированных компетенций	Оценка	Пояснения
		<p>выполнено, в них имеются ошибки.</p> <p>Обучающийся демонстрирует пороговые знания и некоторые навыки поиска необходимой информации и ее анализа, имеет представление о системном подходе к решению поставленных задач; демонстрирует некоторые навыки использования пространственных данных</p>
Низкий	неудовлетворительно	<p>Теоретическое содержание курса не освоено, компетенции не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий либо не выполнены, либо содержат грубые ошибки; дополнительная самостоятельная работа над материалом не привела к какому-либо значительному повышению качества выполнения учебных заданий.</p> <p>Обучающийся не демонстрирует пороговые знания и навыки поиска необходимой информации и ее анализа, не имеет представления о системном подходе к решению поставленных задач; не демонстрирует навыки использования пространственных данных.</p>

## 8. Методические указания для самостоятельной работы обучающихся

*Самостоятельная работа* – планируемая учебная работа студентов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль в контроле за работой студентов).

Самостоятельная работа обучающихся в вузе является важным видом учебной деятельности. В связи с этим, обучение в вузе включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому самостоятельная работа должна стать эффективной и целенаправленной работой каждого обучающегося.

*Формы самостоятельной работы* разнообразны. Они включают в себя:

- изучение и систематизацию официальных государственных документов: законов, постановлений, указов, нормативно-инструкционных и справочных материалов с использованием информационно-поисковых систем «Консультант Плюс», «Гарант», глобальной сети «Интернет»;
- изучение учебной, научной и методической литературы, материалов периодических изданий с привлечением электронных средств официальной, статистической, периодической и научной информации;
- участие в работе научно-практических конференций.

В процессе изучения дисциплины «Экономика недвижимости» обучающимися направления 21.03.02 *основными видами самостоятельной*

*работы* являются:

- подготовка к аудиторным занятиям (практическим занятиям) и выполнение соответствующих заданий;
- самостоятельная работа над отдельными темами учебной дисциплины в соответствии с учебно-тематическим планом;
- выполнение практических заданий;
- подготовка курсовой работы и презентации для публичной защиты;
- подготовка к зачету и экзамену.

Самостоятельное выполнение *тестовых заданий* по всем разделам дисциплины сформированы в фонде оценочных средств (ФОС)

Данные тесты могут использоваться:

- при подготовке к зачету в форме самопроверки знаний;
- преподавателями для проверки знаний в качестве формы промежуточного контроля;
- для проверки остаточных знаний обучающихся, изучивших данный курс.

Тестовые задания рассчитаны на самостоятельную работу без использования вспомогательных материалов. То есть при их выполнении не следует пользоваться учебной и другими видами литературы.

Для выполнения тестового задания, прежде всего, следует внимательно прочитать поставленный вопрос. После ознакомления с вопросом следует приступить к прочтению предлагаемых вариантов ответа. Необходимо прочитать все варианты и в качестве ответа следует выбрать индекс (цифровое обозначение), соответствующий правильному ответу.

На выполнение теста отводится ограниченное время. Оно может варьироваться в зависимости от уровня тестируемых, сложности и объема теста. Как правило, время выполнения тестового задания определяется из расчета 30-45 секунд на один вопрос.

Содержание тестов по дисциплине ориентировано на подготовку обучающихся по основным вопросам курса. Уровень выполнения теста позволяет преподавателям судить об уровне освоенности компетенций.

Подготовка и защита курсовой работы является одной из форм самостоятельной работы обучающегося и вариантом промежуточного контроля успеваемости, позволяющим оценить знания, умения и уровень приобретенных компетенций. Каждому обучающемуся выдается индивидуальное задание на выполнение курсовой работы, в котором указывается объект и цель оценки. Выполняя курсовую работу, обучающийся должен придерживаться предлагаемой структуры работы и оформить ее в соответствии с требованиями.

## **9.Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине**

Для успешного овладения дисциплиной используются следующие информационные технологии обучения:

- Практические занятия по дисциплине проводятся с использованием платформы MOODLE, Справочной правовой системы «Консультант Плюс».

Практические занятия по дисциплине проводятся с использованием бумажных вариантов раздаточного материала, а также информационных материалов, размещенных на официальных сайтах.

В процессе изучения дисциплины учебными целями являются первичное восприятие учебной информации о теоретических основах и принципах работы с документами(планы, отчеты),ее усвоение, запоминание, а также структурирование полученных знаний и развитие интеллектуальных умений, ориентированных на способы деятельности репродуктивного характера. Посредством использования этих интеллектуальных умений достигаются узнавание ранее усвоенного материала в новых ситуациях, применение абстрактного знания в конкретных ситуациях.

Для достижения этих целей используются в основном традиционные информативно-развивающие технологии обучения с учетом различного сочетания активных и интерактивных форм (семинаров-диспутов, расчетных работ).

Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения:

- семейство коммерческих операционных систем семейства Microsoft Windows;
- офисный пакет приложений Microsoft Office;
- программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах "Антиплагиат.ВУЗ";

## **10.Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Реализация учебного процесса осуществляется в специальных учебных аудиториях университета для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Все аудитории укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории. При необходимости обучающимся предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации.

Самостоятельная работа обучающихся выполняется в специализированной аудитории, которая оборудована учебной мебелью, компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду УГЛТУ.

Есть помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

### Требования к аудиториям

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
Помещение для лекционных и практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущей и промежуточной аттестации.	Переносная мультимедийная установка (проектор, экран). Учебная мебель
Помещение для лабораторных занятий	Столы компьютерные, стулья. Персональные компьютеры. Выход в Интернет.
Помещения для самостоятельной работы	Столы компьютерные, стулья. Персональные компьютеры. Выход в Интернет.
Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования	Стеллажи. Раздаточный материал.