

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«ИВАНОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ  
АКАДЕМИЯ ИМЕНИ Д.К. БЕЛЯЕВА»  
(ФГБОУ ВО Ивановская ГСХА)

ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГИЙ И АГРОБИЗНЕСА

УТВЕРЖДЕНА

проректором по учебной и  
воспитательной работе

\_\_\_\_\_ М.С. Маннова

17 ноября 2021 г.

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### «Экономика недвижимости»

Направление подготовки / специальность	<b>21.03.02 Землеустройство и кадастры</b>
Направленность (Профиль)	<b>Землеустройство</b>
Уровень образовательной программы	<b>Бакалавриат</b>
Форма обучения	<b>Очная</b>
Трудоемкость дисциплины, ЗЕТ	<b>3</b>
Трудоемкость дисциплины, час.	<b>108</b>

**Распределение часов дисциплины по видам работы:**

Контактная работа – всего	54
в т.ч. лекции	28
лабораторные	-
практические	26
Самостоятельная работа	54

**Виды контроля:**

Экзамены	<b>1</b>
Зачеты	-
Курсовые проекты	-

Разработчик:

Ст. пр. кафедры агрономии и землеустройства,

А.С. Выменкова

(подпись)

СОГЛАСОВАНО:

Зав. кафедрой агрономии и землеустройства

Г.В. Ефремова

(подпись)

Председатель методической комиссии

А.Л. Тарасов

(подпись)

Документ рассмотрен и одобрен на заседании методической комиссии факультета

Протокол № 01  
от 30.10.2021 года

## 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Целью дисциплины «Экономика недвижимости» является изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, экономических процессов, связанных с недвижимым имуществом физических и юридических лиц, методов управления недвижимостью.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

В соответствии с учебным планом дисциплина относится к\*

вариативной части образовательной программы

Статус дисциплины\*\*

обязательная

Обеспечивающие (предшествующие) дисциплины

«Геодезия», «Экология», «Почвоведение», «Инженерное обустройство территорий»

Обеспечиваемые (последующие) дисциплины

«Планирование использования земель», «Управление территориями муниципальных образований»

\* базовой / вариативной

\*\* обязательная / по выбору / факультативная

## 3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ) (ХАРАКТЕРИСТИКА ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ)

Шрифт и наименование дисциплины	Дескрипторы компетенции		Номер(а) раздела(ов) дисциплины (модуля), отвечающего (их) за формирование данного(ых) дескриптора (ов) компетенции
ПК-11 Способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости.	Знает	З-1 Определение основных понятий и признаков недвижимости, классификации объектов недвижимости, качественные и количественные характеристики недвижимости	1
		З-2 функции рынка недвижимости, виды рынков недвижимости, основные характеристики (особенности) рынка недвижимости, субъекты и объекты рынка недвижимости	2,4
		З-3 правовые основы операций с недвижимостью, понятие и виды сделок с недвижимым имуществом, основные операции (сделки) с недвижимостью, систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество.	1-3
	Умеет	У-1 применять на практике принципы оценки стоимости	5
		У-2 проанализировать материалы землеустроительного обследования, рассчитать ос-	5

		новные параметры и структуру территорий, необходимых для нормального функционирования несельскохозяйственного землепользования	
	Владеет	В-1 Навыками в принятии решений по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости.	13
		В-2 Навыками в использовании основных подходов к оценке объектов недвижимости: затратный, рыночный подход, доходный	6, 15-17

#### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

##### 4.1. Содержание дисциплины (модуля)

№№ п/п	Тема занятий	Виды учебных занятий и трудоёмкость, час				Контроль знаний	Применяемые активные и интерактивные технологии обучения
		Лекции	Практические (семинарские)	Лабораторные	Самостоятельная работа		
<b>1. Введение в дисциплину</b>							
1.1.	История недвижимости и ее место в рыночной системе хозяйствования. Краткая характеристика разделов курса. Сущность и основные характеристики недвижимости. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как товар. Недвижимость как объект инвестирования.	2	2		4	УО КЛ ВЛР Э	
1.2.	Характеристики и классификации объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Категории земель, земельные участки. Характеристика и классификация жилой и коммерческой недвижимости. Предприятие как имущественный комплекс.	2	2		4	УО КЛ ВЛР Э	
<b>2. Рынок недвижимости как система.</b>							
2.1.	Особенности и закономерности рынка недвижимости и его организационно-экономическое содержание. Инфраструктура и механизм функционирования рынка недвижимости. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на развитие рынка недвижимости. Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития экономики, инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений. Этапы разви-	2	4		4	УО КЛ ВЛР Э	

	тия рынка недвижимости в России.						
2.2.	Субъекты рынка недвижимости и их функции. Страхование недвижимости. Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риэлтеров, правовое регулирование. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Стандарты оценочной деятельности.	2	2		4	УО КЛ ВЛР Э	
<b>3 Государственное регулирование рынка недвижимости</b>							
3.1.	Сделки с недвижимостью. Право собственности. Его содержание. Виды сделок с недвижимым имуществом. Законодательные и нормативные акты, регулирующие заключение сделок с недвижимостью. Понятие городского пространства. Основные характеристики городского пространства. Зонирование территории города. Кадастр городской территории.	2	2		4	УО КЛ ВЛР Т, Э	
3.2.	Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации. Органы государственной регистрации, их функции и структура. Единый государственный реестр прав на недвижимость. Налогообложение недвижимости. Налог на недвижимое имущество. Порядок расчета и уплаты. Оценка недвижимости в целях налогообложения.	2	2		4	УО КЛ ВЛР Т, Э	
<b>4. Оценка стоимости объектов недвижимости</b>							
4.1.	Принципы оценки объектов недвижимости. Виды стоимостей объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости. Принципы оценки недвижимого имущества.	4	2		6	УО КЛ ВЛР Т, Э	
<b>5. Затратный подход.</b>							
5.1.	Методы затратного подхода к оценке недвижимости. Экономическое содержание затратного подхода. Область применения затратного подхода. Алгоритм оценки.	4	2		6	УО КЛ ВЛР Э	
<b>6. Доходный подход</b>							
6.1.	Методы доходного подхода к оценке недвижимости. Экономическое содержание доходного подхода. Область применения доходного метода. Алгоритм расчета. Понятие капитализации и ставки капитализации. Расчет прямой капитализации. Экономическое содержание метода дисконтированного денежного потока.	2	2		6	УО КЛ ЗКР Э	
<b>7 Рыночный подход</b>							
7.1.	Методы рыночного подхода к оценке недвижимости. Экономическое содержание рыночного метода. Область применения рыночного метода. Алгоритм оценки. Информационное обеспечение оценки. Вы-	2	2		6	УО КЛ ВЛР Э	

	бор единиц и элементов сравнения. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту недвижимости.								
8 Этапы проведения оценки и оформления результатов.									
8.1.	Этапы проведения оценки объектов недвижимости. Оформление результатов оценки. Согласование результатов оценки. Форма и содержание отчета объясните оценке недвижимости.	4	4			6		УО КЛ ВЛР Э	

\*Указывается форма контроля. Например: УО - устный опрос, КЛ– конспект лекций, ВЛР– выполнение лабораторных работ, ЗКР – защита курсовых работ, З- зачет, Э – экзамен.

#### 4.2. Распределение часов дисциплины (модуля) по семестрам

Вид занятий	1 курс		2 курс		3 курс		4 курс		5 курс		Итого
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Лекции						28					28
Практические						26					26
Лабораторные											
В т. ч. интерактивные											
Контроль самостоятельной работы											
Итого контактной работы											54
Самостоятельная работа						54					54

### 5. ОРГАНИЗАЦИЯ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

#### 5.1. Содержание самостоятельной работы по дисциплине (модулю)

– Темы, выносимые на самостоятельную проработку:

1. Шесть функций денежной единицы.
2. Взаимосвязь между шестью функциями сложного процента.
3. Показатели эффективности инвестиций в недвижимость.
4. Рыночная стоимость.
5. Инвестиционная стоимость.
6. Потребительская стоимость.
7. Ликвидационная стоимость.
8. Утилизационная стоимость.
9. Восстановительная стоимость.
10. Стоимость замещения.
11. Особенности рынка недвижимости и недвижимости как товара.
12. Виды деятельности на рынке недвижимости.
13. Структура рынка недвижимости.
14. Методологические основы оценки стоимости недвижимости.
15. Анализ исходных данных для оценки.
16. Процесс оценки.
17. Стандарты оценки.
18. Отчет об оценке недвижимости.
19. Принципы пользователя.
20. Принципы связанные с объектом недвижимости.
21. Принципы внешней рыночной среды.
22. Принцип наиболее эффективного использования.

23. Правовые основы оценки недвижимости.
24. Закон РФ «Об оценочной деятельности».
25. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.
26. Анализ рынков недвижимости.
27. Анализ факторов влияющих на стоимость объекта недвижимости.
28. Анализ рыночной ситуации.
29. Подходы к экономической оценке недвижимости.
30. Общие положения затратного подхода.
31. Определение стоимости земли.
32. Оценка восстановительной или заменяющей стоимости объекта недвижимости.
33. Оценка косвенных издержек при оценке недвижимости затратным подходом.
34. Методы оценки общего накопленного износа.
35. Расчет накопленного износа улучшений модифицированным методом экономической жизни.
36. Техническая экспертиза улучшений.
37. Прогнозирование чистого операционного дохода.
38. Расчет ставки дисконта.
39. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации.
40. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период (Модель Гордона).
41. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости.
42. Единицы и элементы сравнения в сравнительном подходе оценки недвижимости.
43. Общие положения метода капитализации доходов.
44. Методы определения коэффициента капитализации.
45. Общие положения метода дисконтированных денежных потоков.
46. Ипотечно – инвестиционный анализ.
47. Согласование результатов оценки.
48. Ипотечное кредитование.
49. Налогообложение недвижимости.
50. Управление недвижимостью.

## **5.2. Контроль самостоятельной работы**

Организуется следующим образом:

- отчеты по практическим работам;
- устный опрос перед началом занятий;
- итоговый контроль –экзамен.

## **5.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы**

При выполнении самостоятельной работы рекомендуется использовать:

- основную учебную литературу;
- дополнительную учебную литературу;
- методические указания.

## **6.УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

### **6.1. Основная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины (модуля)**

1. Волков С.Н. Экономика землеустройства [учебник для вузов] М., Колос - 1996. 239с. Количество экземпляров -52
2. Коваленко,Н.Я. Экономика недвижимости [учеб. пособие для студ. вузов] М., КолосС - 2007. 240с. Количество экземпляров -48

## 6.2. Дополнительная учебная литература необходимая для освоения дисциплины (модуля)

1. Типология объектов недвижимости [учебник для студ. вузов] М., Академия - 2013. 320с. Количество экземпляров -24
2. Шувалов, А.Д. Экономика землеустройства [метод. пособие к практ. зан. и самост. раб. Землеустр.] Иваново, ИГСХА - 2013. 54с. Количество экземпляров -50
3. Зворыкин, Н.Н. Крестьянское землеустройство и неотложная аграрная реформа в России. [Электронный ресурс] — Электрон. дан. — СПб. : Лань, 2014. — 220 с. URL: <http://e.lanbook.com/book/50401>
4. Свитайло, Л.В. Основы градостроительства и планировка населенных мест: учебное пособие по дисциплине «Основы градостроительства и планировка населенных мест» для студентов очного и заочного обучения по направлению подготовки 120700.62 - «Землеустройство и кадастры». [Электронный ресурс] — Электрон. дан. — Уссурийск : Приморская ГСХА, 2014. — 192 с. URL: <http://e.lanbook.com/book/69600> .

## 6.3. Ресурсы сети «Интернет», необходимые для освоения дисциплины (модуля)

1. [www.mcx.ru/](http://www.mcx.ru/) - Министерство сельского хозяйства Российской Федерации.
2. [http://apk.ivanovoobl.ru /](http://apk.ivanovoobl.ru/) - Департамент сельского хозяйства Ивановской области
3. [www.studentlibrary.ru](http://www.studentlibrary.ru)

## 6.4. Методические указания для обучающихся по дисциплине (модулю)

1. Закинчак Г.Н., А.В.Снитко, Е.Г.Лаптева Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов [Метод. указания] Иваново, ИГСХА - 2003. 40с.

## 6.5. Программное обеспечение, используемое для освоения дисциплины (модуля) (при необходимости)

1. Интегрированный пакет прикладных программ общего назначения Microsoft Office
2. Операционная система типа Windows
3. Интернет –браузер

## 6.6. Информационные справочные системы, используемые для освоения дисциплины (модуля) (при необходимости):

1. <http://www.garant.ru> – Гарант

## 7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

№ п/п	Наименование специализированных аудиторий, кабинетов, лабораторий и пр.	Краткий перечень основного оборудования
1	Учебная аудитории для проведения занятий лекционного типа	укомплектована специализированной (учебной) мебелью, набором демонстрационного оборудования и учебно-наглядными пособиями, обеспечивающими тематические иллюстрации, соответствующие рабочим учебным программам дисциплин (модулей).
2	Учебная аудитории для проведения занятий семинарского типа	укомплектована специализированной (учебной) мебелью, техническими

		средства обучения, служащими для представления учебной информации
3	Учебная аудитория для групповых и индивидуальных консультаций	укомплектована специализированной (учебной) мебелью, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации
4	Учебная аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации	укомплектована специализированной (учебной) мебелью, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации
5	Помещение для самостоятельной работы	укомплектовано специализированной (учебной) мебелью, оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечено доступом в электронную информационно-образовательную среду организации

**Приложение № 1**  
**к рабочей программе по дисциплине (модулю)**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)**

**«Экономика недвижимости»**

**1. Перечень компетенций, формируемых на данном этапе**

Шифр компетенции	Дескрипторы компетенции		Форма контроля и период его проведения*	Оценочные средства
1	2	3	4	5
ПК-11	Знает	З-1 Определение основных понятий и признаков недвижимости, классификации объектов недвижимости, качественные и количественные характеристики недвижимости	Т, УО, Э, 6-й сем.	Вопросы к тестовым заданиям Вопросы к устному опросу Комплект экзаменационных вопросов
		З-2 функции рынка недвижимости, виды рынков недвижимости, основные характеристики (особенности) рынка недвижимости, субъекты и объекты рынка недвижимости		
	З-3 правовые основы операций с недвижимостью, понятие и виды сделок с недвижимым имуществом, основные операции (сделки) с недвижимостью, систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество.			
	Умеет	У-1 применять на практике принципы оценки		



		стоимости		
		У-2 проанализировать материалы землеустроительного обследования, рассчитать основные параметры и структуру территорий, необходимых для нормального функционирования несельскохозяйственного землепользования		
	Владеет	В-1 Навыками в принятии решений по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости.		
		В-2 Навыками в использовании основных подходов к оценке объектов недвижимости: затратный, рыночный подход, доходный		

\*Указывается форма контроля. УО- устный опрос, Т-тест, Э – экзамен

## 2. Показатели и критерии оценивания сформированности компетенций на данном этапе их формирования

Шифр компетенции	Дескрипторы компетенции		Критерии оценивания			
			«неудовлетвор. ответ»	«удовлет. ответ»	«хороший ответ»	«отличный ответ»
ПК-11	Знает	3-1 Определение основных понятий и признаков недвижимости, классификации объектов недвижимости, качественные и количественные характеристики недвижимости	Не знает	Называет основные понятия, признаки, качественные и количественные признаки недвижимости.	Называет определения, признаки недвижимости, классификацию объектов недвижимости, качественные и количественные характеристики недвижимости полностью, с не точностями	Отвечает самостоятельно, полностью
		3-2 Функции рынка недвижимости, виды рынков недвижимости, основные характеристики (особенности) рынка недвижимости, субъекты и объекты рынка недвижимости	Не знает	Называет функции, виды рынков недвижимости, основные характеристики рынка недвижимости	Называет функции, виды рынков недвижимости, основные характеристики рынка недвижимости. субъекты и объекты рынка недвижимости полностью, с не точностями	Отвечает самостоятельно, полностью
		3-3 Правовые основы операций с недвижимостью, понятие и виды сделок с недвижимым имуществом, основные операции (сделки) с недвижимостью, систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество.	Не знает	Называет правовые основы операций с недвижимостью, понятие и виды сделок с недвижимым имуществом	Называет правовые основы операций с недвижимостью, понятие и виды сделок с недвижимым имуществом полностью, с не точностями	Отвечает самостоятельно, полностью
	Умеет	У-1 Применять на	Не умеет	Применяет	Применяет прин-	Самостоятель-

		практике принципы оценки стоимости		принципы оценки стоимости с помощью преподавателя	ципы оценки стоимости самостоятельно с неточностями	но и правильно применяет принципы оценки стоимости на практике
		У-2 проанализировать материалы землеустроительного обследования, рассчитать основные параметры и структуру территорий, необходимых для нормального функционирования несельскохозяйственного землепользования	Не умеет	Умеет анализировать материалы землеустроительного обследования	Анализирует материалы землеустроительных работ и рассчитывает основные параметры территорий с помощью преподавателя.	Анализирует материалы землеустроительных работ, рассчитывает основные параметры территорий самостоятельно.
	Владеет	В-1 Навыками в принятии решений по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости.	Не владеет	Принимает решения по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости с помощью преподавателя.	Принимает решения по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости самостоятельно с неточностями.	Принимает решения по выбору наиболее эффективного использования объектов недвижимости самостоятельно полностью.
		В-2 Навыками в использовании основных подходов к оценке объектов недвижимости: затратный, рыночный подход, доходный	Не владеет	Использует основные подходы к оценке объектов недвижимости: затратный, рыночный подход, доходный с помощью преподавателя.	Использует основные подходы к оценке объектов недвижимости: затратный, рыночный подход, доходный самостоятельно с неточностями.	Использует основные подходы к оценке объектов недвижимости: затратный, рыночный подход, доходный самостоятельно полностью.

### 3. Оценочные средства

#### 3.1. Тест. Комплект тестовых заданий по дисциплине: Экономика недвижимости

**Вопросы по темам** «Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Стандарты оценочной деятельности» «Оценка стоимости объектов недвижимости» «Этапы проведения оценки и оформления результатов»

1. Верно ли утверждение, что оценочная деятельность - это:

- а) вид бизнеса, сфера самостоятельного предпринимательства;
- б) раздел экономической науки - прикладной экономический анализ;

- в) искусство;
- д) а,б,в;
- е) а,в.

2.Оценочная деятельность - это:

- а) деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них;
- б) деятельность по расчету доходов от объектов оценки;
- в) деятельность по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- г) анализ объекта оценки с целью его продажи.

3.Предметом оценочной деятельности является установление

- а) ликвидационной стоимости объекта;
- б) рыночной стоимости объекта;
- в) одного из видов стоимости в зависимости от цели оценки;
- г) инвестиционной стоимости объекта.

4.Объекты оценки - это:

- а) природные ресурсы;
- б) финансовые активы;
- в) недвижимость;
- г) земля;

5. Верно ли утверждение, что оценочная деятельность это одно из направлений риэлтерской деятельности:

- а) верно;
- б) неверно.

6. Рыночная стоимость объекта оценки - это:

- а) действительная стоимость;
- б) эквивалентная стоимость;
- в) разумная стоимость;
- г) стоимость на открытом рынке в условиях конкуренции;
- е) реальная стоимость.

7.Чистая сделка характеризуется следующими условиями:

- а) осведомленностью сторон о предмете сделки при соблюдении своих интересов;
- б) объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
- в) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- г) мотивация у сторон типичная, а цена сделки разумная;
- е) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- ж) а-в ;
- з) а-е ;
- и) а,б,г,е.

8.Субъектами оценочной деятельности являются:

- а) предприятия, учреждения, организации;
- б) российские и иностранные юридические и физические лица;
- в) заказчики;
- г) юридические и физические лица - оценщики и потребители их услуг - заказчики;
- д) индивидуальные предприниматели без образования юридического лица;
- е) нет правильного ответа

9.Обязательные требования к договору об оценке следующие:

- а) письменная форма договора;
- б) нотариальное удостоверение договора;
- в) вид объекта оценки;
- г) вид определяемой стоимости;
- д) основания для заключения договора;

- е) денежное вознаграждение за проведение оценки объекта;
  - ж) сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;
  - з) а - ж;
  - и) а,в-ж.
10. Верно ли утверждение, что не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может повлиять на достоверность оценки:
- а) да;
  - б) нет.
11. Может ли оценщик проводить оценку на предприятии, если он является учредителем, акционером, собственником или должностным лицом этого юридического лица:
- а) да;
  - б) нет.
12. Допускается ли проведение оценки объекта, если оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы:
- а) да;
  - б) нет.
13. Верно ли, что передача прав на объекты, принадлежащие РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям требуют обязательной оценки:
- а) да;
  - б) нет.
14. Является ли страхование гражданской ответственности оценщика обязательным для осуществления оценочной деятельности:
- а) да;
  - б) нет;
  - в) в отдельных регионах РФ.
15. К общим требованиям, предъявляемым к отчету об оценке объекта не относятся:
- а) дата составления отчета;
  - б) указание на основания проведения оценки;
  - в) сведения о лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
  - г) точное описание объекта оценки;
  - д) стандарты оценки, используемые данные с указанием источников их получения, принятые допущения;
  - е) последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина;
  - ж) дата определения стоимости объекта оценки;
  - з) а-г;
  - и) б,в,г,з,е,
  - к) а-ж -все являются обязательными;
16. Деятельность по оценке имущества в России в настоящее время:
- а) не лицензируется;
  - б) лицензируется федеральными органами;
  - в) лицензируется в отдельных регионах;
  - г) лицензируется только на некоторые виды имущества.
17. Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:
- а) на протяжении гарантийного срока произведенной оценки;
  - б) только на определенную дату - дату оценки;
  - в) только на определенную дату - дату осмотра объекта, которая есть дата оценки;
  - г) на протяжении определенного срока, который указывается в отчете об оценке.
18. Стандарты по оценке имущества определяют требования:
- а) к процессам оценки и к профессиональному уровню оценщика;
  - б) к процессам оценки, к отчету, к этической стороне отношений оценщика и заказчика;

- в) к отчету по оценке по его форме и содержанию;
- г) к этической стороне отношений оценщика и заказчика.

19. Отчет по оценке является:

- а) строго регламентированным документом по форме и содержанию;
- б) строго регламентированным только по форме, содержание определяется спецификой оценки;
- в) регламентированным только по содержанию, а форма определяется спецификой оценки;
- г) не регламентирован, однако на практике сложилась типовая структура отчета.

20. Цель оценки недвижимости - это:

- а) определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
- б) передача прав на объект недвижимости;
- в) наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

г) а, б.

21. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) дефицитность;
- в) возраст;
- г) передаваемость прав;
- д) спрос.

22. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) цена, за которую что-то продано;
- б) ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) будущая полезность объекта;
- г) текущая стоимость объекта;
- д) мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

24. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости - это одно и то же:

- а) да;
- б) нет.

23. Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) субъективная стоимость;
- б) стоимость для конкретного пользователя;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость.

24. Каким образом может быть охарактеризована «стоимость в пользовании»:

- а) объективная стоимость,
- б) наиболее вероятная цена,
- в) инвестиционная стоимость,
- г) ликвидационная стоимость.

25. Подходы к оценке недвижимости - это:

- а) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования,
- б) сравнительный,
- в) с учетом износа,
- г) доходный,
- д) затратный,
- е) а-г,
- ж) б, г, д.

26. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) метод прямого сравнения продаж,
- б) затратный,
- в) доходный,

г) а,б,в.

27. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость - это:

- а) процентное отношение цены продажи к доходу,
- б) процентное отношение чистого дохода ко вложенному капиталу,
- в) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

28. Верно или неверно утверждение, что чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем меньше обязательный периодический платеж:

- а) верно,
- б) неверно.

29. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) физический износ, функциональный износ, внешний износ,
- б) неустранимый физический износ, устранимое устаревание, устранимое устаревание по местоположению,
- в) физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

30. Верно или нет утверждение, что стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами:

- а) верно,
- б) неверно.

31. Верно или неверно утверждение, при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта:

- а) верно,
- б) неверно.

32. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:

- а) индивидуальные жилые здания,
- б) почта,
- в) школа,
- г) театр.

33. При реализации доходного подхода к оценке недвижимости как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании:

- а) общий коэффициент,
- б) ставка процента,
- в) ставка дисконта,
- г) коэффициент реверсии.

34. Как рассчитывается ставка (коэффициент) капитализации:

- а) делением цены продажи на величину чистого операционного дохода,
- б) делением чистого операционного дохода на цену продажи,
- в) умножением валового рентного мультипликатора на цену продажи,
- г) умножением цены на рыночный фактор.

35. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше рыночная стоимость:

- а) верно;
- б) неверно.

36. Верно или нет утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) верно;
- б) неверно.

37. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение:

- а) текущих доходов от объекта;

- б) дохода от перепродажи объекта;
  - в) дохода от увеличения капитала при выполнении обязательств по ипотечному кредиту;
  - г) дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени;
  - д) а и б;
  - е) а,б,в;
  - з) всего выше перечисленного.
38. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем более высокую цену будет стремиться получить продавец:
- а) верно;
  - б) неверно.
39. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из:
- а) текущей стоимости денежных потоков;
  - б) текущей стоимостью перепродажи (реверсии);
  - в) текущего остатка ипотеки;
  - г) а и б;
  - д) а,б,в;
  - е) ничего из перечисленного.
40. Ипотечная постоянная определяется:
- а) делением размера кредита на общую сумму инвестиции;
  - б) делением ежегодных выплат по кредиту на размер кредита;
  - в) умножением ставки дохода на заемные средства на сумму заемных средств.
41. Верно или неверно утверждение, что коэффициент капитализации собственного капитала инвестора включает норму возврата капитала и ставку дохода на инвестиции:
- а) верно;
  - б) неверно.
42. Коэффициент ипотечной задолженности - это:
- а) результат деления общей суммы инвестиций на величину заемных средств;
  - б) произведение ипотечной постоянной на сумму заемных средств;
  - в) результат деления суммы заемных средств на общую сумму инвестиций.
43. Какому методу оценки будет отдано предпочтение при определении рыночной стоимости гостиницы:
- а) метод продаж;
  - б) капитализации дохода;
  - в) затратный метод.
44. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:
- а) наличие удобного подъезда;
  - б) обеспеченность социальной инфраструктурой;
  - в) местоположение.
45. Метод капитализации дохода основан на принципе ожидания:
- а) да;
  - б) нет.
46. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение отдается:
- а) сравнительному подходу;
  - б) затратному подходу;
  - в) доходному подходу;
  - д) а,б.
  - д) все объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте;
  - е) а-г;
  - ж) б-д.

47. Рынок недвижимости - это:

- а) обычный рынок;
- б) несовершенный рынок;
- в) локальный рынок;
- г) совершенный рынок.

48. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор:

- а) благоприятные;
- б) неблагоприятные;
- в) типичные.
- а) отношение суммы заемных средств к общей стоимости инвестиций;
- б) отношение чистого операционного дохода к величине ежегодных выплат по кредиту;
- в) сумма собственных и заемных средств.

49. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли:

- а) потенциал местоположения;
- б) рыночный спрос;
- в) ресурсное качество участка;
- г) условия возврата капитала;
- д) правовая обоснованность застройки;
- е) технологическая обоснованность застройки;
- ж) финансовая обоснованность застройки;
- з) все вышеперечисленные;
- и) а, б, в, д.
- к) а, б, в, д, е, ж.

50. Основным критерием в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования является

- а) самая высокая цена объекта недвижимости;
- б) самая низкая стоимость улучшений;
- в) самая высокая стоимость земли.

51. Что из перечисленного нельзя отнести к объектам недвижимости в соответствии ГК РФ:

- а) земельные участки;
- б) участки недр;
- в) водные объекты;
- г) ценные бумаги;
- д) леса;
- е) многолетние насаждения;
- ж) предприятие в целом как имущественный комплекс;
- з) здания, сооружения.

52. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируются:

- а) права собственности ;
- б) иные вещные права на недвижимость;
- в) ограничения (обременения) прав;
- г) сервитуты;
- д) ипотеки;
- е) доверительное управление;
- ж) аренда;
- з) все перечисленное;
- и) а, б, в;
- к) а, б, г-ж.



### 3.1.1. Методические материалы

Тестирование для текущей оценки успеваемости студентов по вышеуказанным темам проводится в форме бумажного теста. На заданные темы имеется 18 тестов. Студенту предлагается ответить на 1 тест, который включает в себя 52 вопроса. Общее время, отведённое на тест - 60 минут. Два правильных ответа приравниваются к 1,0 баллу. Тест считается выполненным, если студент правильно ответил на 60% и более вопросов. Максимальное количество баллов, полученных за данное задание – 26.

Бланки с вопросами теста хранятся на кафедре и выдаются студенту только на время теста, по окончании теста их необходимо сдать преподавателю на проверку, тест проверяется преподавателем в ручном режиме и оценка сообщается студенту не позднее занятия следующего за тем, на котором проводился тест.

### 3.2. Устный опрос. Комплект вопросов к устному опросу

#### 3.2.1. Вопросы:

1. История недвижимости и ее место в рыночной системе хозяйствования. Краткая характеристика разделов курса.
2. Сущность и основные характеристики недвижимости.
3. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как товар.
4. Недвижимость как объект инвестирования.
5. Характеристики и классификации объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости.
6. Категории земель, земельные участки. Характеристика и классификация жилой и коммерческой недвижимости.
7. Предприятие как имущественный комплекс. Особенности и закономерности рынка недвижимости и его организационно-экономическое содержание.
8. Инфраструктура и механизм функционирования рынка недвижимости.
9. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на развитие рынка недвижимости.
10. Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития экономики, инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений.
11. Этапы развития рынка недвижимости в России.
12. Субъекты рынка недвижимости и их функции.
13. Страхование недвижимости.
14. Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риэлтеров, правовое регулирование.
15. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. С
16. тандарты оценочной деятельности. Сделки с недвижимостью.
17. Право собственности. Его содержание.
18. Виды сделок с недвижимым имуществом.
19. Законодательные и нормативные акты, регулирующие заключение сделок с недвижимостью.
20. Понятие городского пространства. Основные характеристики городского пространства.
21. Зонирование территории города.
22. Кадастр городской территории.
23. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
24. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации.
25. Органы государственной регистрации, их функции и структура.
26. Единый государственный реестр прав на недвижимость.

27. Налогообложение недвижимости. Налог на недвижимое имущество.
28. Порядок расчета и уплаты. Оценка недвижимости в целях налогообложения.
29. Принципы оценки объектов недвижимости.
30. Виды стоимостей объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости. Принципы оценки недвижимого имущества.
31. Методы затратного подхода к оценке недвижимости.
32. Экономическое содержание затратного подхода. Область применения затратного подхода.
33. Алгоритм оценки. Методы доходного подхода к оценке недвижимости.
34. Экономическое содержание доходного подхода. Область применения доходного метода. Алгоритм расчета.
35. Понятие капитализации и ставки капитализации. Расчет прямой капитализации.
36. Экономическое содержание метода дисконтированного денежного потока.
37. Методы рыночного подхода к оценке недвижимости.
38. Экономическое содержание рыночного метода. Область применения рыночного метода. Алгоритм оценки.
39. Информационное обеспечение оценки.
40. Выбор единиц и элементов сравнения.
41. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту недвижимости.
42. Этапы проведения оценки объектов недвижимости.
43. Оформление результатов оценки. Согласование результатов оценки.

### 3.2.2. Методические материалы

Критерии оценивания:

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

Оценка «5» ставится, если:

- 1) студент полно излагает материал, дает правильное определение основных понятий;
- 2) обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные;
- 3) излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.

«4» – студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для отметки «5», но допускает 1–2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1–2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого.

«3» – студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы,

но:

- 1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил;
- 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры;
- 3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.

Оценка «2» ставится, если студент обнаруживает незнание большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Оценка «2» отмечает такие недостатки в подготовке, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

### 3.3. Комплект экзаменационных вопросов

#### 3.3.1. Вопросы:

1. Органы государственной регистрации недвижимости, их функции и задачи. Порядок оформления и регистрации сделок с недвижимостью.
2. Сущность, состав, классификация и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо, товар, источник дохода.
3. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль в сделках с недвижимостью и оформлении прав на объект недвижимости.
4. Факторы, влияющие на стоимость и цену объекта недвижимости.
5. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход. Капитализация дохода.
6. Жизненный цикл недвижимости и его стадии. Износ и амортизация недвижимости.
7. Доход от операций с недвижимостью, факторы, виды и источники его формирования.
8. Спрос на рынке недвижимости и особенности его формирования и проявления.
9. Организация продажи имущества через торги, аукционы, акционирование.
10. Операции с недвижимостью в жилищной сфере, виды жилищного фонда. Способы приобретения жилья и права собственности на жилье.
11. Основные посредники на рынке недвижимости, их характеристика и формы взаимодействия с продавцами и покупателями.
12. Операции на рынке недвижимости, понятие, виды и условия сделок с недвижимым имуществом.
13. Основные тенденции формирования рынка недвижимости в России, их характеристика.
14. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Принципы и этапы процесса оценки недвижимости.
15. Купля-продажа предприятия как имущественного комплекса, особенности определения цены и оформления.
16. Характеристика видов и форм собственности на недвижимость, субъекты и объекты собственности.
17. Аренда объектов недвижимости, понятие, функции и принципы аренды. Экономико-правовые условия передачи в аренду недвижимости.
18. Продажа объектов незавершенного строительства, особенности определения цены, условия реализации.
19. Инвестиции в недвижимость. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности. Источники инвестиций.
20. Стоимость и цена объектов недвижимости и факторы их определяющие.
21. Посредническая деятельность на рынке недвижимости: основные задачи, функции, операции.
22. Участники и профессиональные субъекты рынка недвижимости.
23. Предложение на рынке недвижимости. Факторы, определяющие объем предложения на рынке недвижимости.
24. Затратный подход к оценке недвижимости, его экономическое содержание, область применения, преимущества и недостатки.
25. Объекты недвижимости: понятие, классификация, категории.
26. Договор, как правовая форма сделок с недвижимостью, его структура, содержание и условия реализации.
27. Субъекты, виды и функции рынков недвижимости и их характеристика.
28. Рынок недвижимости: понятия, особенности формирования в России. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
29. Предмет экономики недвижимости; содержание, основные понятия.

30. Доходный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.
31. Оценка объектов недвижимости в рыночной экономике, ее значение и этапы развития.
32. Технология, понятие и порядок купли-продажи жилья, обмена, дарения, наследования.
33. Методы расчета арендной платы за объекты нежилого фонда.
34. Экономико-правовые условия и формы вступления в имущественные права на объекты недвижимости.
35. Гостиничная услуга - как специфическая форма краткосрочной аренды жилого фонда.
36. Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости.
37. Аренда и субаренда объектов нежилого фонда для предприятий ресторанно-гостиничного бизнеса. Виды и формы аренды.
38. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи.
39. Бюро технической инвентаризации, его основные функции, роль, задачи и место в операциях с недвижимостью.
40. Риэлторы, их функциональные обязанности и место в сделках с недвижимостью.
41. Понятие и факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости. Сегментация рынка недвижимости.
42. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.
43. Недвижимость как экономическая и социально-правовая категория. Отношения собственности по поводу объектов недвижимости.
44. Функции Агентства по управлению имуществом при совершении операций с недвижимостью, находящихся в государственной собственности.
45. Ипотека и ее виды. Роль ипотеки в формировании кредитов для строительства объектов недвижимости, в том числе гостинично-ресторанных комплексов. Первичный и вторичный рынок ипотечного капитала.
46. Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, принципы оценки.
47. Ипотечное кредитование, его основные этапы и методы. Перспективы развития ипотеки в России.
48. Структура и основные категории рынка недвижимости.
49. Основные формы передачи прав на использование объектов недвижимости.
50. Приватизация государственного и муниципального имущества, понятие, порядок и способы приватизации.
51. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым.
52. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
53. Классификация жилых объектов недвижимости.
54. Классификация коммерческих объектов недвижимости.
55. Предприятие как особый объект недвижимости.
56. Участники системы ипотечного кредитования.
57. Задачи и цели государственной регистрации прав на недвижимость.
58. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.
59. Страхование объектов недвижимости.
60. Развитие рынка недвижимости на международном уровне.

### **3.3.2. Методические материалы**

Экзамен проводится в устной форме по экзаменационным билетам. Предварительно обучающиеся получают вопросы, выносимые на экзамен. На экзамене обучающимся выдаются билеты, и дается время на подготовку не менее 30 минут. После этого они в устной

форме отвечают на вопросы, содержащиеся в билете. Ответ оценивается по выше приведенным критериям. Условия и порядок проведения экзамена по дисциплине даны в Приложении №2 к положению ПВД-07 «О проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся».