

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

УТВЕРЖДАЮ  
Декан факультета  
Факультет кадастра и строительства  
Сысоев О.Е.  
«30» 06 / 2021 г.

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«Экономика недвижимости»

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Направление подготовки                             | 21.03.02 Землеустройство и кадастры |
| Направленность (профиль) образовательной программы | Кадастр недвижимости                |
| Квалификация выпускника                            | Бакалавр                            |
| Год начала подготовки (по учебному плану)          | 2020                                |
| Форма обучения                                     | Очная форма                         |
| Технология обучения                                | Традиционная                        |

| Курс | Семестр | Трудоемкость, з.е. |
|------|---------|--------------------|
| 4    | 7       | 4                  |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Вид промежуточной аттестации | Обеспечивающее подразделение                   |
| Экзамен                      | Кафедра «Кадастры и техносферная безопасность» |

Комсомольск-на-Амуре  
2021

Разработчик рабочей программы:

Старший преподаватель

 Борзова О.Н.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий кафедрой  
Кафедра «Кадастры и техносферная  
безопасность»

 Муллер Н.В.

## 1 Введение

Рабочая программа и фонд оценочных средств дисциплины «Экономика недвижимости» составлены в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта, утвержденного приказом Минобрнауки Российской Федерации от 12.08.2020 № 978, и основной профессиональной образовательной программы подготовки «Кадастр недвижимости» по направлению подготовки «21.03.02 Землеустройство и кадастры».

Практическая подготовка реализуется на основе:

Профессиональный стандарт 10.001 «СПЕЦИАЛИСТ В СФЕРЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА».

Обобщенная трудовая функция: В Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

НЗ-1 Законодательство Российской Федерации, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, НЗ-2 Законодательство Российской Федерации по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений, НУ-1 Оформлять акт по результатам проведения работ, по оценке объекта недвижимости.

|   |   |
|---|---|
| <p>Задачи дисциплины</p>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Развитие у обучающихся знаний об основных компонентах недвижимости, как системы;</li> <li>• Формирование у обучающихся навыков проведения исследований земельного рынка и рынка других объектов недвижимости;</li> <li>• Выработка у обучающихся знаний об основных подходах к оценке объектов недвижимости,</li> <li>• Формирование у обучающихся умений и навыков в проведении экономической оценки в соответствии с законодательством и стандартами оценки с целью определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества;</li> <li>• Развитие у обучающихся знаний об основах эффективного управления недвижимостью</li> </ul>  |
| <p>Основные разделы / темы дисциплины</p> | <p><b>Раздел 1 – Структура, состав и основные характеристики объектов недвижимого имущества</b></p> <p><b>Раздел 2 - Рынок недвижимости и его особенности</b></p> <p><b>Раздел 3 - Финансовые аспекты экономики недвижимости</b></p> <p><b>Раздел 4 - Принципы оценки недвижимости</b></p> <p><b>Раздел 5 - Основные этапы процесса оценки</b></p> <p><b>Раздел 6 - Сбор и анализ информации для целей оценки</b></p> <p><b>Раздел 7 – Рыночный подход к оценке недвижимого имущества</b></p> <p><b>Раздел 8 – Затратный подход к оценке недвижимого имущества</b></p> <p><b>Раздел 9 – Доходный подход к оценке недвижимого имущества</b></p> <p><b>Раздел 10 - Особенности оценки земельных участков</b></p> <p><b>Раздел 11 - Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и имущественного комплекса</b></p> <p><b>Раздел 12 - Налогообложение недвижимого имущества и операций с недвижимостью</b></p> <p><b>Раздел 13 - Общие принципы страхования недвижимости</b></p> <p><b>Раздел 14 – Основы управления недвижимостью</b></p> |

## 2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Процесс изучения дисциплины «Экономика недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций в соответствии с ФГОС ВО и основной образовательной программой

| Код и наименование компетенции   | Индикаторы достижения   | Планируемые результаты обучения по дисциплине  |
|--|---|--|
| <b>Профессиональные</b>  |   |  |
| ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | <p>ПК-2.1 Знает порядок осуществления кадастрового учета и оценки объектов недвижимости</p> <p>ПК-2.2 Умеет применять в работе знания норм законодательства Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета оценки недвижимого имущества</p> <p>ПК-2.3 Владеет навыками работы с нормативно-правовыми документами в сфере кадастровой деятельности на уровне федерации, региона и муниципалитета, а также оценки объектов недвижимости</p> | <p><b>Знать:</b><br/>правовые и финансовые аспекты экономики недвижимости, механизмы функционирования рынка недвижимости; теоретические основы формирования недвижимости, принципы оценки недвижимости и подходы к ее оценке; методы определения эффективности функционирования и управления на разных стадиях жизненного цикла недвижимости</p> <p><b>Уметь</b><br/>выявлять основные характеристики и проводить анализ объектов недвижимости; характеризовать структуру рынка недвижимости, а также процессы, осуществляемые на рынке; оценивать объекты недвижимости в соответствии со стандартами оценки различными подходами</p> <p><b>Владеть</b><br/>основами законодательства Российской Федерации в области управления и оценки недвижимости; навыками сбора и анализа рыночной информации для целей оценки объектов недвижимости; навыками определения рыночной и иной стоимости объектов недвижимости</p> |

## 3 Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина «Экономика недвижимости» изучается на 4 курсе, 7 семестре.

Дисциплина входит в состав блока 1 «Дисциплины (модули)» и относится к базовой части.

Место дисциплины (этап формирования компетенции) отражено в схеме форми-

рования компетенций, представленной в документе *Оценочные материалы*, размещенном на сайте университета [www.knastu.ru](http://www.knastu.ru) / *Наш университет / Образование / «Землеустройство и кадастры» / Оценочные материалы*).

Дисциплина «Экономика недвижимости» частично реализуется в форме практической подготовки. Практическая подготовка организуется путем проведения практических занятий, выполнения расчетно-графической работы.

Для освоения дисциплины необходимы знания, умения, навыки и / или опыт практической деятельности, сформированные в процессе изучения дисциплин / практик: «Основы кадастра недвижимости», «Анализ земельных правоотношений», «Производственная практика (технологическая практика), 6 семестр».

Знания, умения и навыки, сформированные при изучении дисциплины «Экономика недвижимости», будут востребованы при изучении последующих дисциплин: «Производственная практика (технологическая практика), 8 семестр», «Производственная практика (преддипломная практика)».

#### **4 Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебной работы**

Дисциплина «Экономика недвижимости» изучается на 4 курсе, в 7 семестре.

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 3 з.е., 108 академических часов., в том числе контактная работа обучающихся с преподавателем 29 ч., экзамен, самостоятельная работа обучающихся - 44 ч.

| Наименование разделов, тем и содержание материала  | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах) |                                    |                      |     |               |     |
|--|--|------------------------------------|----------------------|-----|---------------|-----|
|  | Контактная работа преподавателя с обучающимися   |                                    |                      | ИКР | Пром. аттест. | СРС |
|  | Лекции   | Семинарские (практические занятия) | Лабораторные занятия |     |               |     |
| <b>Раздел 1 – Структура, состав и основные характеристики объектов недвижимого имущества</b> |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Структура, состав и основные характеристики объектов недвижимого имущества</b>            | 1,0  | 1,0                                |                      |     |               | 1,0 |
| <b>Раздел 2 - Рынок недвижимости и его особенности</b>                                       |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Рынок недвижимости и его особенности</b>  | 1  | 1                                  |                      |     |               | 3,0 |
| <b>Раздел 3 - Финансовые аспекты экономики недвижимости</b>                                  |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Финансовые аспекты экономики недвижимости</b>   | 1  | 1                                  |                      |     |               | 3,0 |

| Наименование разделов, тем и содержание материала   | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах) |                                    |                      |     |               |     |
|---|--|------------------------------------|----------------------|-----|---------------|-----|
|   | Контактная работа преподавателя с обучающимися   |                                    |                      | ИКР | Пром. аттест. | СРС |
|   | Лекции   | Семинарские (практические занятия) | Лабораторные занятия |     |               |     |
| <b>Раздел 4 - Принципы оценки недвижимости</b>  |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Принципы оценки недвижимости</b>   |  |                                    |                      |     |               | 2   |
| <b>Раздел 5 - Основные этапы процесса оценки</b>  |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Основные этапы процесса оценки</b>   |  |                                    |                      |     |               | 1   |
| <b>Раздел 6 - Сбор и анализ информации для целей оценки</b>   |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Сбор и анализ информации для целей оценки</b>  |  |                                    |                      |     |               | 2   |
| <b>Раздел 7 – Рыночный подход к оценке недвижимого имущества</b>  |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Методы рыночного подхода. Основы и алгоритм метода прямого сравнения продаж</b>  | 1.0  | 2.0*                               |                      |     |               | 0.5 |
| <b>Корректировки на различия между объектом оценки и аналогами, методы определения и внесения корректировок в цены аналогичных объектов. Согласование результатов оценки.</b> | 1.0  | 2.0                                |                      |     |               | 0.5 |
| <b>Рыночный подход к оценке недвижимого имущества</b>   |  |                                    |                      |     |               | 1.0 |
| <b>Раздел 8 – Затратный подход к оценке недвижимого имущества</b>   |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки</b>  | 1.0  | 2.0                                |                      |     |               | 0.5 |
| <b>Определение накопленного износа объекта</b>  | 2.0  | 1.0                                |                      |     |               | 0.5 |

| Наименование разделов, тем и содержание материала  | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах) |                                    |                      |     |               |     |
|--|--|------------------------------------|----------------------|-----|---------------|-----|
|  | Контактная работа преподавателя с обучающимися   |                                    |                      | ИКР | Пром. аттест. | СРС |
|  | Лекции   | Семинарские (практические занятия) | Лабораторные занятия |     |               |     |
| <b>оценки. Определение остаточной стоимости с учетом накопленного износа.</b>  |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Затратный подход к оценке недвижимого имущества</b>   |  |                                    |                      |     |               | 1.0 |
| <b>Раздел 9 – Доходный подход к оценке недвижимого имущества</b>   |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Методы доходного подхода: метод прямой капитализации и метод капитализации по периодам. Доход, приносимый объектом недвижимого имущества. Определение чистого операционного дохода от сдачи недвижимого имущества в аренду.</b> | 2.0  | 2.0*                               |                      |     |               | 0.5 |
| <b>Коэффициенты капитализации и ставки дисконтирования Методы определения</b>  | 1.0  | 2.0*                               |                      |     |               | 0.5 |
| <b>Доходный подход к оценке недвижимого имущества</b>  |  |                                    |                      |     |               | 1.0 |
| <b>Раздел 10 - Особенности оценки земельных участков</b>   |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Особенности оценки земельных участков</b>   |  |                                    |                      |     |               | 3   |
| <b>Раздел 11 - Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и имущественного комплекса</b>   |  |                                    |                      |     |               |     |
| <b>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка</b>  | 1.0  | 2.0*                               |                      |     |               | 1.0 |

| Наименование разделов, тем и содержание материала   | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах) |   |                      |     |               |      |
|---|--|---|----------------------|-----|---------------|------|
|   | Контактная работа преподавателя с обучающимися   |   |                      | ИКР | Пром. аттест. | СРС  |
|   | Лекции   | Семинарские (практические занятия)                                  | Лабораторные занятия |     |               |      |
| <b>Раздел 12 - Налогообложение недвижимого имущества и операций с недвижимостью</b>   |  |   |                      |     |               |      |
| <b>Налогообложение недвижимого имущества и операций с недвижимостью</b>   |  |   |                      |     |               | 2    |
| <b>Раздел 13 - Общие принципы страхования недвижимости</b>  |  |   |                      |     |               |      |
| <b>Общие принципы страхования недвижимости</b>  |  |   |                      |     |               | 2    |
| <b>Раздел 14 – Основы управления недвижимостью</b>  |  |   |                      |     |               |      |
| <b>Основы управления недвижимостью</b>  |  |   |                      |     |               | 4    |
| <b>Выполнение расчетно-графической работы по дисциплине «Экономика недвижимости»</b>  |  |   |                      |     |               |      |
| <b>Расчетно-графическая работа по дисциплине «Экономика недвижимости» Расчетные задания, включающие все основные разделы дисциплины, позволяющие выявить уровень требуемых компетенций по дисциплине.</b> |  |   |                      |     |               | 14.0 |
| <b>Экзамен</b>  |  |   |                      | 1   | 35            | -    |
| <b>ИТОГО по дисциплине</b>  | 12   | 16, 0 часа, в том числе, в форме практической подготовки –8,0 часов |                      | 1   | 35            | 44   |
| * реализуется в форме практической подготовки   |  |   |                      |     |               |      |

**5 Оценочные средства для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)**



Фонды оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обсуждаются и утверждаются на заседании кафедры. Полный комплект контрольных заданий или иных материалов, необходимых для оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю) хранится на кафедре-разработчике в бумажном или электронном виде, также фонды оценочных средств доступны студентам в личном кабинете – раздел учебно-методическое обеспечение.

## **6 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)**

### **6.1 Основная и дополнительная литература**

Перечень рекомендуемой основной и дополнительной литературы представлен на сайте университета [www.knastu.ru](http://www.knastu.ru) / *Наш университет / Образование / Землеустройство и кадастры / Рабочий учебный план / Реестр литературы.*

### **6.2 Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине**

Каждому обучающемуся обеспечен доступ (удаленный доступ), в том числе в случае применения электронного обучения, дистанционных образовательных технологий, к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам, с которыми у университета заключен договор.

Перечень рекомендуемых профессиональных баз данных и информационных справочных систем представлен на сайте университета [www.knastu.ru](http://www.knastu.ru) / *Наш университет / Образование / «Землеустройство и кадастры» / Рабочий учебный план / Реестр ЭБС.*

Актуальная информация по заключенным на текущий учебный год договорам приведена на странице Научно-технической библиотеки (НТБ) на сайте университета <https://knastu.ru/page/3244>

### **6.3 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)**

1. Росреестр : Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : сайт. – Москва, 2016 - . - URL: <https://rosreestr.gov.ru> . (дата обращения 20.05.2023 г.).
2. Хабаровский край: официальный сайт Хабаровского края и Правительства Хабаровского края. – Хабаровск, 2014 - . – URL: <https://www.khabkrai.ru/khabarovsk-krai>. (дата обращения 20.05.2023 г.).
3. Комсомольск-на-Амуре: официальный сайт органов местного самоуправления города Комсомольска-на-Амуре. – Комсомольск-на-Амуре, 2005 -. – URL: <http://www.kmscity.ru/power/adm> . (дата обращения 20.05.2023 г.).
4. Росстат: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации: сайт. – Москва, 1999 - . – URL: <https://rosstat.gov.ru/>. (дата обращения 20.05.2023 г.).
5. Официальный сайт администрации Комсомольского муниципального района. – Комсомольск-на-Амуре, 2014 -. – URL: <https://raion-kms.khabkrai.ru/>. (дата обращения 20.05.2023 г.).

## **7 Организационно-педагогические условия**

Организация образовательного процесса регламентируется учебным планом и расписанием учебных занятий. Язык обучения (преподавания) - русский. Для всех видов аудиторных занятий академический час устанавливается продолжительностью 45 минут.

При формировании своей индивидуальной образовательной траектории обучающийся имеет право на перезачет соответствующих дисциплин и профессиональных модулей, освоенных в процессе предшествующего обучения, который освобождает обучающегося от необходимости их повторного освоения.

### **7.1 Образовательные технологии**

Учебный процесс при преподавании курса основывается на использовании традиционных, инновационных и информационных образовательных технологий. Традиционные образовательные технологии представлены лекциями и семинарскими (практическими) занятиями. Инновационные образовательные технологии используются в виде широкого применения активных и интерактивных форм проведения занятий. Информационные образовательные технологии реализуются путем активизации самостоятельной работы студентов в информационной образовательной среде.

### **7.2 Занятия лекционного типа**

Лекционный курс предполагает систематизированное изложение основных вопросов учебного плана.

На первой лекции лектор обязан предупредить студентов, применительно к какому базовому учебнику (учебникам, учебным пособиям) будет прочитан курс.

Лекционный курс должен давать наибольший объем информации и обеспечивать более глубокое понимание учебных вопросов при значительно меньшей затрате времени, чем это требуется большинству студентов на самостоятельное изучение материала.

### **7.3 Занятия семинарского типа**

Семинарские занятия представляют собой детализацию лекционного теоретического материала, проводятся в целях закрепления курса и охватывают все основные разделы.

Основной формой проведения семинаров является обсуждение наиболее проблемных и сложных вопросов по отдельным темам, а также разбор примеров и ситуаций в аудиторных условиях. В обязанности преподавателя входят: оказание методической помощи и консультирование студентов по соответствующим темам курса.

Активность на семинарских занятиях оценивается по следующим критериям:

- ответы на вопросы, предлагаемые преподавателем;
- участие в дискуссиях;
- выполнение проектных и иных заданий;
- ассистирование преподавателю в проведении занятий.

Ответ должен быть аргументированным, развернутым, не односложным, содержать ссылки на источники.

Доклады и оппонирование докладов проверяют степень владения теоретическим материалом, а также корректность и строгость рассуждений.

Оценивание заданий, выполненных на семинарском занятии, входит в накопленную оценку.

### **7.4 Самостоятельная работа обучающихся по дисциплине (модулю)**

Самостоятельная работа студентов – это процесс активного, целенаправленного приобретения студентом новых знаний, умений без непосредственного участия преподавателя, характеризующийся предметной направленностью, эффективным контролем и оценкой результатов деятельности обучающегося.

Цели самостоятельной работы:

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений студентов;
- углубление и расширение теоретических знаний;
- формирование умений использовать нормативную и справочную документацию, специальную литературу;
- развитие познавательных способностей, активности студентов, ответственности и организованности;
- формирование самостоятельности мышления, творческой инициативы, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации;
- развитие исследовательских умений и академических навыков.

Самостоятельная работа может осуществляться индивидуально или группами студентов в зависимости от цели, объема, уровня сложности, конкретной тематики.

Технология организации самостоятельной работы студентов включает использование информационных и материально-технических ресурсов университета.

Контроль результатов внеаудиторной самостоятельной работы студентов может проходить в письменной, устной или смешанной форме.

Студенты должны подходить к самостоятельной работе как к наиважнейшему средству закрепления и развития теоретических знаний, выработке единства взглядов на отдельные вопросы курса, приобретения определенных навыков и использования профессиональной литературы.

### **7.5 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

При самостоятельной проработке курса обучающиеся должны:

- просматривать основные определения и факты;
- повторить законспектированный на лекционном занятии материал и дополнить его с учетом рекомендованной по данной теме литературы;
- изучить рекомендованную литературу, составлять тезисы, аннотации и конспекты наиболее важных моментов;
- самостоятельно выполнять задания, аналогичные предлагаемым на занятиях;
- использовать для самопроверки материалы фонда оценочных средств.

### **8 Описание материально-технического обеспечения, необходимого для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)**

### 8.1 Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства. Состав программного обеспечения, необходимого для освоения дисциплины, приведен на сайте университета [www.knastu.ru](http://www.knastu.ru) / *Наш университет / Образование / Направление подготовки «Землеустройство и кадастры»/ Рабочий учебный план / Реестр ПО.*

Актуальные на текущий учебный год реквизиты / условия использования программного обеспечения приведены на странице ИТ-управления на сайте университета:

<https://knastu.ru/page/1928>

| Наименование ПО   | Реквизиты / условия использования  |
|---|--|
| Геоинформационная система Geocad Systems Enterprise Edition (программное обеспечение) | Разработчик ООО «Геокад плюс», г. Новосибирск (Соглашение о сотрудничестве от 25.11.2016 по изучению и использованию в учебном процессе ВУ-За автоматизированных систем (АИС)) |

### 8.2 Учебно-лабораторное оборудование

| Аудитория  | Наименование аудитории (лаборатории) | Используемое оборудование  |
|--|--------------------------------------|--|
| 22/1   | Лаборатория ФКиС                     | Средства мультимедиа (2 персональных компьютера, экран, видеопроектор, колонки)  |
| 228/1 ( с выходом в интернет + локальное соединение) | Мультимедийный класс ФКиС            | 11 персональных компьютеров с возможностью использования программных средств системы Geocad Systems Enterprise Edition, экран, видеопроектор |

### 8.3 Технические и электронные средства обучения

#### Лекционные занятия.

Аудитории для лекционных занятий укомплектованы мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (наборы демонстрационного оборудования (проектор, экран, компьютер/ноутбук), учебно-наглядные пособия, тематические иллюстрации).

#### Практические занятия.

Аудитории для практических занятий укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения (проектор, экран, компьютер/ноутбук).

Для практических занятий используется аудитория № 22, оснащенная оборудованием, указанным в таблице 6.

#### Самостоятельная работа.

Помещения для самостоятельной работы оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и доступом к электронной информационно-образовательной среде КНАГУ:

- читальный зал НТБ КнАГУ;
- компьютерный класс (ауд. 228, корпус № 1).

## **9 Иные сведения**

### **Методические рекомендации по обучению лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов**

Освоение дисциплины обучающимися с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах. Предполагаются специальные условия для получения образования обучающимися с ограниченными возможностями здоровья.

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн) в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производятся с учетом предоставления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использования). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ.

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:

- в печатной или электронной форме (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- в печатной форме или электронной форме с увеличенным шрифтом и контрастностью (для лиц с нарушениями слуха, речи, зрения);
- методом чтения ассистентом задания вслух (для лиц с нарушениями зрения).

Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

- письменно на бумаге или набором ответов на компьютере (для лиц с нарушениями слуха, речи);
- выбором ответа из возможных вариантов с использованием услуг ассистента (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- устно (для лиц с нарушениями зрения, опорно-двигательного аппарата).

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
 Федеральное государственное бюджетное образовательное  
 учреждение высшего образования  
 «Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ<sup>1</sup>**

**по дисциплине**

**«Экономика недвижимости»**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Направление подготовки                             | 21.03.02 Землеустройство и кадастры |
| Направленность (профиль) образовательной программы | Кадастр недвижимости                |

|  |
|--|
| Обеспечивающее подразделение                   |
| Кафедра «Кадастры и техносферная безопасность» |

Разработчик ФОС:

Старший преподаватель

\_\_\_\_\_  
 (должность, степень, ученое звание)

\_\_\_\_\_  
 (подпись)

О.Н. Борзова

\_\_\_\_\_  
 (ФИО)

Оценочные материалы по дисциплине рассмотрены и одобрены на заседании кафедры, протокол № 5 от «16» 05 2023 г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ Н.И. Муллер

<sup>1</sup> В данном документе представлены типовые оценочные средства. Полный комплект оценочных средств, включающий все варианты заданий (тестов, контрольных работ и др.), предлагаемых обучающемуся, хранится на кафедре в бумажном и электронном виде.

## 1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Таблица 1 – Компетенции и индикаторы их достижения

| Код и наименование компетенции  | Индикаторы достижения   | Планируемые результаты обучения по дисциплине   |
|---|---|---|
| <b>Профессиональные</b>   |   |   |
| <p>ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот</p> | <p>ПК-2.1 Знает порядок осуществления кадастрового учета и оценки объектов недвижимости<br/>           ПК-2.2 Умеет применять в работе знания норм законодательства Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета оценки недвижимого имущества<br/>           ПК-2.3 Владеет навыками работы с нормативно-правовыми документами в сфере кадастровой деятельности на уровне федерации, региона и муниципалитета, а также оценки объектов недвижимости</p> | <p><b>Знать:</b><br/>           правовые и финансовые аспекты экономики недвижимости, механизмы функционирования рынка недвижимости; теоретические основы формирования недвижимости, принципы оценки недвижимости и подходы к ее оценке; методы определения эффективности функционирования и управления на разных стадиях жизненного цикла недвижимости</p> <p><b>Уметь</b><br/>           выявлять основные характеристики и проводить анализ объектов недвижимости; характеризовать структуру рынка недвижимости, а также процессы, осуществляемые на рынке; оценивать объекты недвижимости в соответствии со стандартами оценки различными подходами</p> <p><b>Владеть</b><br/>           основами законодательства Российской Федерации в области управления и оценки недвижимости; навыками сбора и анализа рыночной информации для целей оценки объектов недвижимости; навыками определения рыночной и иной стоимости объектов недвижимости</p> |

Таблица 2 – Паспорт фонда оценочных средств

| Контролируемые разделы (темы) дисциплины                                   | Формируемая компетенция  | Наименование оценочного средства | Показатели оценки  |
|--|--|----------------------------------|--|
| Структура, состав и основные характеристики объектов недвижимого имущества | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Собеседование                    | Студент демонстрирует знания основных понятий и определений «недвижимости» согласно ГК РФ. Умеет выявлять важнейшие характеристики объектов недвижимости, отличает недвижимое имущество от движимого   |
| Рынок недвижимости и его особенности                                       | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Собеседование                    | Студент демонстрирует знания основных факторов, определяющих развитие рынка, структуры, особенностей, исследований, анализа состояния рынка, анализа ценовой ситуации, анализа доступности и ликвидности объектов, владеет умениями прогнозирования состояния рынка, демонстрирует знания циклов развития рынка недвижимости; сегментов рынка, умеет позиционировать объекты недвижимости; имеет представление о ценности и видах стоимости в соответствии со стандартами оценки. Умеет анализировать рынки недвижимости |
| Финансовые аспекты экономики недвижимости                                  | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Собеседование                    | Студент определяет рынок недвижимости как составную часть инвестиционного процесса, демонстрирует знания о взаимодействии рынков услуг, предоставляемых объектами недвижимости, и рынков фонда объектов недвижимости, о финансовом инвестировании в недвижимость. Демонстрирует знания и умения механизмов финансирования недвижимости, привлечения заемного капитала, типов ипотечных кредитов, обеспечения гарантий возврата ипотечного кредита  |



| Контролируемые разделы (темы) дисциплины       | Формируемая компетенция  | Наименование оценочного средства | Показатели оценки  |
|--|--|----------------------------------|--|
| Принципы оценки недвижимости                   | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Тест                             | Студент демонстрирует знания принципов оценки, основанных на представлениях пользователя, принципов, связанных с землей и улучшениями, принципов, связанных с рыночной средой, принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. Демонстрирует понимание степени влияния факторов физического, юридического, социального и экономического характера на стоимость недвижимости |
| Основные этапы процесса оценки                 | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Собеседование                    | Студент демонстрирует знания перечня основных этапов процесса оценки и их содержание, требований к составлению отчета об оценке. Имеет навыки пользования федеральными стандартами оценки о составе и содержании отчета об оценке.   |
| Сбор и анализ информации для целей оценки      | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Собеседование                    | Студент демонстрирует знания об источниках информации, умеет выявить ценообразующие факторы, имеет навыки сбора и проверки информации на качество, объем и достоверность.  |
| Рыночный подход к оценке недвижимого имущества | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого                                  | Тест                             | Студент демонстрирует знания сути и методов сравнительного (рыночного) подхода, принципов оценки, используемых в сравнительном подходе. Демонстрирует знания алгоритма и умения применять метод прямого сравнительного анализа продаж для целей оценки. Демонстрирует умения и навыки внесения корректировок   |

| Контролируемые разделы (темы) дисциплины        | Формируемая компетенция  | Наименование оценочного средства | Показатели оценки  |
|---|--|----------------------------------|--|
|   | имущества, вести документооборот   |                                  | в цены аналогичных объектов. Демонстрирует навыки согласования результатов оценки различными методами и определения рыночной стоимости.  |
| Затратный подход к оценке недвижимого имущества | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Тест                             | Студент демонстрирует основные знания о сметах на строительство. Умеет определять восстановительную стоимость, стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Знает методы определения полной восстановительной стоимости. Демонстрирует умения определять стоимость замещения объекта оценки с использованием укрупненных показателей базовой и восстановительной стоимости. Знает виды износа, умеет определять накопленный износ объекта оценки, имеет навыки определять остаточную стоимость объекта капитального строительства с учетом накопленного износа.  |
| Доходный подход к оценке недвижимого имущества  | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Тест                             | Студент демонстрирует знания принципов оценки недвижимости доходным подходом, методов капитализации, видов аренды недвижимого имущества, формирования доходов и денежных потоков, областей применения методов доходного подхода к оценке недвижимого имущества. Демонстрирует умения и навыки определения рыночной стоимости и чистой текущей стоимости, операционных расходов, потоков доходов от сдачи недвижимого имущества в аренду, проводить оценку и прогнозирование. Умеет проводить анализ рисков, рассчитывать ставки дисконтирования, формировать ставки возмещения, рассчитывать коэффициенты капитализации. |
| Особенности оценки земельных участков           | ПК-2 Способен осуществлять действия по   | Тест                             | Студент демонстрирует знания особенностей земли как товара, имеет представление о земельной ренте, знает методы оценки зе-   |

| Контролируемые разделы (темы) дисциплины                                   | Формируемая компетенция  | Наименование оценочного средства | Показатели оценки   |
|--|--|----------------------------------|---|
|  | государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот  |                                  | мель и оценку частичных прав на земельный участок. Демонстрирует умения определять стоимость земельного участка методами остатка для земли, сравнения продаж и другими методами. Имеет навыки определения рыночной стоимости земельного участка.  |
| Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Тест                             | Студент демонстрирует знания алгоритма и умения проводить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, умеет выбрать вариант наилучшего и наиболее эффективного использования.   |
| Налогообложение недвижимого имущества и операций с недвижимостью           | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Тест                             | Студент демонстрирует основополагающие знания о видах налогов и налогооблагаемой базе, налогообложении недвижимости, налогообложении при сделках с недвижимостью. Имеет навыки использования законодательной базы для расчета налогов на имущество и операций с недвижимостью.  |
| Общие принципы страхования недвижимости                                    | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Тест                             | Студент демонстрирует знания экономической сущности страхования, методов расчета тарифов и факторов риска, систем страхования, франшизы. Имеет представление о страховании имущества предприятий, учреждений, объектов, обремененных залогом, объектов, незавершенных строительством. Имеет навыки использования законодательной базы для расчета страховых выплат. |

| Контролируемые разделы (темы) дисциплины   | Формируемая компетенция  | Наименование оценочного средства | Показатели оценки  |
|--|--|----------------------------------|--|
| Основы управления недвижимостью  | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Тест                             | Студент демонстрирует знания основных принципов управления на этапах создания и функционирования объектов недвижимости. Знает основные этапы процесса застройки и планирование функциональных стратегий. Имеет представления об основах развития недвижимости, основах проектирования, финансирования, управления имуществом. Демонстрирует умения оценивать риски в управлении недвижимостью. Умеет оценить роль информационного обеспечения в вопросах управления недвижимостью. Имеет навыки использования законодательной базы для целей эффективного управления недвижимостью |
| Расчетно-графическая работа по дисциплине «Экономика недвижимости» Расчетные задания, включающие все основные разделы дисциплины, позволяющие выявить уровень требуемых компетенций по дисциплине. | ПК-2 Способен осуществлять действия по государственному кадастровому учету и оценке недвижимого имущества, вести документооборот | Собеседование                    | Студент демонстрирует знания, умения и навыки в проведении экономической оценки объекта недвижимого имущества с использованием трех подходов к оценке. Демонстрирует навыки сбора рыночной информации для проведения оценки, согласования результатов оценки с целью определения рыночной стоимости. Демонстрирует умения в выборе наиболее эффективного способа управления объектом недвижимости  |

## **2 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие процесс формирования компетенций**

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, представлены в виде технологической карты дисциплины (таблица 3).

Таблица 3 – Технологическая карта промежуточной аттестации в форме экзамена

| №  | Наименование оценочного средства  | Сроки выполнения | Шкала оценивания | Критерии оценивания   |
|--|---|------------------|------------------|---|
| <u>7 семестр</u>                                 |   |                  |                  |   |
| <b>Промежуточная аттестация в форме экзамена</b> |   |                  |                  |   |
| <b>Текущий контроль</b>                          |   |                  |                  |   |
| 1  | Собеседование по теме: Структура, состав и основные характеристики объектов недвижимого имущества | 2-ая неделя      | 5 баллов         | 5 баллов - полные, последовательные, грамотные и логически излагаемые ответы на вопросы темы. Показал отличный уровень знаний в рамках усвоенного материала;<br>4 балла - грамотное изложение, без существенных неточностей в ответе на вопрос по теме. Показал хороший уровень знаний в рамках усвоенного материала<br>3 балла - при ответе допускаются неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушение последовательности в изложении материала. Показал удовлетворительный уровень знаний в рамках усвоенного материала.<br>2 балла - при ответах допускает грубые ошибки. Продемонстрировал недостаточный уровень знаний в рамках усвоенного материала.<br>0 баллов - ответы на вопросы неправильные или не дает ответов на вопросы |
| 2  | Собеседование по теме: Рынок недвижимости и его особенности                                       | 2-ая неделя      | 5 баллов         | 5 баллов - полные, последовательные, грамотные и логически излагаемые ответы на вопросы темы. Показал отличный уровень знаний в рамках усвоенного материала;<br>4 балла - грамотное изложение, без существенных неточностей в ответе на вопрос по теме. Показал хороший уровень знаний в рамках усвоенного материала<br>3 балла - при ответе допускаются неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушение последовательности в изложении материала. Показал удовлетворительный уровень знаний в рамках усвоенного материала<br>2 балла - при ответах допускает грубые ошибки. Продемонстрировал недостаточный уровень знаний в рамках усвоенного материала.<br>0 балла - ответы на вопросы неправильные или не дает ответов на вопросы   |
| 3  | Собеседование по те-  | 4-ая неделя      | 5 баллов         | 5 баллов - полные, последовательные, грамотные и логически излагаемые   |

| № | Наименование оценочного средства                             | Сроки выполнения | Шкала оценивания | Критерии оценивания   |
|---|--|------------------|------------------|---|
|   | ме: Финансовые аспекты экономики недвижимости                |                  |                  | <p>ответы на вопросы темы. Показал отличный уровень знаний в рамках усвоенного материала;</p> <p>4 балла - грамотное изложение, без существенных неточностей в ответе на вопрос по теме. Показал хороший уровень знаний в рамках усвоенного материала</p> <p>3 балла - при ответе допускаются неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушение последовательности в изложении материала. Показал удовлетворительный уровень знаний в рамках усвоенного материала</p> <p>2 балла - при ответах допускает грубые ошибки. Продемонстрировал недостаточный уровень знаний в рамках усвоенного материала.</p> <p>0 баллов - ответы на вопросы неправильные или не дает ответов на вопросы</p> |
| 4 | Экспресс-тестирование по теме: Принципы оценки недвижимости. | 4-ая неделя      | 10 баллов        | <p>10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала</p> <p>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.</p> <p>4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала</p> <p>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала.</p>   |
| 5 | Собеседование по теме: Основные этапы процесса оценки        | 6-ая неделя      | 5 баллов         | <p>5 баллов - полные, последовательные, грамотные и логически излагаемые ответы на вопросы темы. Показал отличный уровень знаний в рамках усвоенного материала;</p> <p>4 балла - грамотное изложение, без существенных неточностей в ответе на вопрос по теме. Показал хороший уровень знаний в рамках усвоенного материала</p> <p>3 балла - при ответе допускаются неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушение последовательности в изложении материала. Показал удовлетворительный уровень знаний в рамках усвоенного материала</p> <p>2 балла - при ответах допускает грубые ошибки. Продемонстрировал недостаточный уровень знаний в рамках усвоенного материала.</p>           |

| № | Наименование оценочного средства   | Сроки выполнения | Шкала оценивания | Критерии оценивания  |
|---|--|------------------|------------------|--|
| 6 | Собеседование по теме: Сбор и анализ информации для целей оценки               | 6-ая неделя      | 5 баллов         | <p>0 баллов - ответы на вопросы неправильные или не дает ответов на вопросы</p> <p>5 баллов - полные, последовательные, грамотные и логически излагаемые ответы на вопросы темы. Показал отличный уровень знаний в рамках усвоенного материала;</p> <p>4 балла - грамотное изложение, без существенных неточностей в ответе на вопрос по теме. Показал хороший уровень знаний в рамках усвоенного материала</p> <p>3 балла - при ответе допускаются неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушение последовательности в изложении материала. Показал удовлетворительный уровень знаний в рамках усвоенного материала</p> <p>2 балла - при ответах допускает грубые ошибки. Продемонстрировал недостаточный уровень знаний в рамках усвоенного материала.</p> <p>0 балла - ответы на вопросы неправильные или не дает ответов на вопросы</p> |
| 7 | Экспресс-тестирование по теме: Рыночный подход к оценке недвижимого имущества  | 8-ая неделя      | 10 баллов        | <p>10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала</p> <p>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.</p> <p>4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала</p> <p>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала.</p>  |
| 8 | Экспресс-тестирование по теме: Затратный подход к оценке недвижимого имущества | 12-ая неделя     | 10 баллов        | <p>10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала</p> <p>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.</p> <p>4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала</p> <p>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала.</p>  |



| №  | Наименование оценочного средства  | Сроки выполнения | Шкала оценивания | Критерии оценивания  |
|----|---|------------------|------------------|--|
| 9  | Экспресс-тестирование по теме: Доходный подход к оценке недвижимого имущества                             | 14-ая неделя     | 10 баллов        | 10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала<br>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.<br>4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала<br>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала. |
| 10 | Экспресс-тестирование по теме: Особенности оценки земельных участков                                      | 15-ая неделя     | 10 баллов        | 10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала<br>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.<br>4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала<br>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала. |
| 11 | Экспресс-тестирование по теме: Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка | 16-ая неделя     | 10 баллов        | 10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала<br>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.<br>4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала<br>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала. |
| 12 | Экспресс-тестирование по теме: Налогообложение недвижимого имущества                                      | 8-ая неделя      | 10 баллов        | 10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала<br>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.   |

| №  | Наименование оценочного средства                                       | Сроки выполнения   | Шкала оценивания | Критерии оценивания  |
|----|--|--------------------|------------------|--|
|    | и операций с недвижимостью   |                    |                  | 4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала<br>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала.   |
| 13 | Экспресс-тестирование по теме: Общие принципы страхования недвижимости | 10-ая неделя       | 10 баллов        | 10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала<br>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.<br>4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала<br>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала. |
| 14 | Экспресс-тестирование по теме: Основы управления недвижимостью         | 14-ая неделя       | 10 баллов        | 10 баллов – студент верно ответил на 85-100 % вопросов теста и показал отличные знания и умения в рамках освоенного материала<br>7 баллов – студент верно ответил на 75 – 84 % вопросов теста и показал хорошие знания и умения в рамках освоенного материала.<br>4 балла – студент верно ответил на 65 – 74 % вопросов теста и показал удовлетворительные знания и умения в рамках освоенного материала<br>0 баллов – студент верно ответил на 0 – 64 % вопросов теста и продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений в рамках освоенного материала. |
| 15 | Расчетно-графическая работа по дисциплине «Экономика недвижимости»     | В течение семестра | 35               | 35 баллов – студент правильно выполнил все задания. Показал отличные владения навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. Ответил на все дополнительные вопросы при собеседовании.<br>25 баллов – студент выполнил задания с небольшими неточностями. Показал хорошие владения навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов при собеседова-            |

| №                               | Наименование оценочного средства             | Сроки выполнения | Шкала оценивания | Критерии оценивания   |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|---|
|                                 |  |                  |                  | <p>нии.<br/>           15 баллов – студент выполнил задание с существенными неточностями. Показал удовлетворительное владение навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы при собеседовании допустил много ошибок.<br/>           0 баллов – при выполнении заданий студент допустил много ошибок, чем продемонстрировал недостаточный уровень владения навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы студент допустил много неверных.</p>  |
| Текущий контроль                |  |                  | 150 баллов       |   |
| <b>Промежуточная аттестация</b> |  |                  |                  |   |
| Экзамен                         | Вопросы – оценивание уровня усвоенных знаний |                  | 20 баллов        | <p>20 баллов - студент правильно ответил на теоретические вопросы билета. Показал отличные знания в рамках усвоенного материала. Ответил на все дополнительные вопросы<br/>           15 баллов – студент ответил на теоретические вопросы билета с небольшими неточностями. Показал хорошие знания в рамках усвоенного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов.<br/>           10 баллов – студент ответил на теоретические вопросы билета с существенными неточностями. Показал удовлетворительные знания в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы допустил много неточностей.<br/>           0 баллов – при ответах на теоретические вопросы билета студент продемонстрировал недостаточный уровень знаний. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неправильных ответов.</p> |
|                                 | Задача – оценивание уровня усвоенных умений  |                  | 10 баллов        | <p>10 баллов – студент правильно выполнил практическое задание билета. Показал отличные умения в рамках усвоенного учебного материала.<br/>           7 баллов – студент выполнил практическое задание билета с небольшими неточностями. Показал хорошие умения в рамках усвоенного учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов.</p>   |

| №   | Наименование оценочного средства | Сроки выполнения | Шкала оценивания | Критерии оценивания   |
|---|----------------------------------|------------------|------------------|---|
|   |                                  |                  |                  | <p>5 баллов – студент выполнил практическое задание билета с существенными неточностями. Показал удовлетворительные умения в рамках освоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей.</p> <p>- 0 баллов – при выполнении практического задания билета студент продемонстрировал недостаточный уровень умений. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неправильных ответов.</p> |
| Промежуточная аттестация  |                                  | -                | 30 баллов        |   |
| ИТОГО:  |                                  | -                | 180 баллов       |   |
| <p><b>Критерии оценки результатов обучения по дисциплине:</b></p> <p>0 – 64 % от максимально возможной суммы баллов – 0 – 115 баллов – оценка «неудовлетворительно» (недостаточный уровень для промежуточной аттестации по дисциплине);</p> <p>65 – 74 % от максимально возможной суммы баллов – 116 – 133 балла – оценка «удовлетворительно» (пороговый (минимальный) уровень)</p> <p>75 – 84 % от максимально возможной суммы баллов – 134 – 151 балл – оценка «хорошо» (средний уровень)</p> <p>85 – 100 % от максимально возможной суммы баллов – 152 – 180 баллов – оценка «отлично» (высокий (максимальный) уровень).</p> |                                  |                  |                  |   |

### **3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие процесс формирования компетенций в ходе освоения образовательной программы**

#### **3.1 Типовые вопросы для собеседования**

**Тема:** «Структура, состав и основные характеристики объектов недвижимого имущества»

1. Приведите основную классификацию объектов недвижимости.
2. Вспомните, какие объекты, согласно ГК РФ, относятся к недвижимому имуществу?
3. Вспомните, какие объекты недвижимости являются недвижимостью по природе?
4. Перечислите существенные признаки объекта недвижимости;
5. Назовите главную характеристику земельного участка;
6. Перечислите, какие элементы недвижимого имущества можно отнести к улучшениям земельного участка?
7. Вспомните, что называется принадлежностями объектов недвижимого имущества?
8. Назовите, какие вещи относятся к недвижимым вещам по природе и недвижимым по закону?
9. Подумайте, какими параметрами можно охарактеризовать местоположение объекта?

**Тема:** «Рынок недвижимости и его особенности»

1. Подумайте, правильно ли утверждение, что функциями жилищного рынка являются: строительство нового жилья; эксплуатация жилого фонда; формирование вторичного рынка жилья (приватизация).
2. Вспомните, как формируется первичный рынок объектов недвижимости?
3. Дайте определение сегмента рынка недвижимого имущества.
4. Вспомните, какой вид рынка следует считать организованным?
5. Дайте определение понятия «ликвидности» товара.
6. Дайте определение ликвидационной стоимости недвижимого имущества
7. Ответьте, в чем заключается отличия в понятиях «стоимости» и «цены»
8. Дайте определение понятия «рыночная стоимость»

**Тема:** «Финансовые аспекты экономики недвижимости»

1. Подумайте, верно ли утверждение, что аннуитет – это будущая стоимость единичного денежного потока?
2. Стоимость покупки дома в данный момент составляет 800 тыс. руб. По мнению экспертов, через 5 лет этот дом можно будет продать за 1 000 тыс. руб. Что предпочтете Вы: купить дом или положить деньги на депозит. Текущая ставка процента равна 10.
3. Укажите, какие методы финансирования недвижимости в РФ являются основными?
  - а) долевое участие в строительстве;
  - б) выпуск ценных бумаг (облигаций), жилищные займы;
  - в) листинг.
4. Определите сумму, которая будет накоплена на счете, приносящем 12 % годовых к концу 6-го месяца, если ежемесячно откладывать на счет 1000 руб. если платежи осуществляются в конце каждого месяца.

5. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10 % годовых, чтобы через 5 лет накопить 600 тыс. руб. на покупку квартиры?
6. Какие равномерные суммы можно ежегодно снимать со счета в течение 5 лет, если первоначальный вклад равен 15 тыс. руб. Банк ежегодно начисляет 10 % годовых?
7. Через 5 лет у Вас есть возможность перекупить бизнес (небольшой завод) за 150 тыс. долл. Какую сумму Вы должны откладывать на счет в банке ежеквартально, чтобы накопить необходимую сумму, если банк предлагает 16 % годовых?
8. Вспомните, какие типы ипотечных кредитов вы знаете?

**Тема:** «Основные этапы процесса оценки»

1. Подумайте, почему важно указывать в отчете об оценке недвижимого имущества конкретную дату оценки?
2. Ответьте, что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:
  - А. Определение рыночной стоимости;
  - Б. Совершение сделки купли-продажи;
  - В. А и Б.
3. Ответьте, на основании каких критериев производится согласование результатов оценки:
  - А. Достоверность исходной информации;
  - Б. Точность процедур анализа;
  - В. Соответствие цели и задачи оценки;
  - Г. Трудоемкость расчетов;
  - Д. А, Б, В;
  - Е. А, Б, В и Г.
4. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?
5. Сформулируйте, что подразумевается под идентификацией объекта оценки?
6. Подумайте, где необходимо получить информацию о целях оценки?

**Тема:** «Сбор и анализ информации для целей оценки»

1. Подумайте, какой ответ на вопрос «Что такое ценообразующий параметр?» является наиболее правильным? Ценообразующий параметр – это:
  - А) одна из характеристик объекта оценки, оказывающая существенное влияние на его стоимость;
  - Б) составляющая затрат на строительство объекта недвижимости;
  - В) цена предложения на открытом рынке недвижимости с возможностью предоставления скидки;
  - Г) основное условие заключения договора купли-продажи объекта недвижимости.
2. Подумайте, какую информацию может предоставить заказчик для оценки недвижимого имущества?
3. Ответьте, какую информацию для целей оценки недвижимого имущества можно найти на официальном сайте Росреестра?
4. Вспомните, какая информация для целей оценки может считаться общей?
5. Подумайте, какие социальные факторы влияют на рыночную стоимость объекта недвижимого имущества?
6. Подумайте, какую информацию для целей оценки можно найти в средствах массовой информации, в открытом доступе?
7. Подумайте, каким критериям должна отвечать информация для целей оценки?

**Тема:** «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и имущественного комплекса»

1. Сформулируйте, каким критериям должно соответствовать лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости
2. Сформулируйте, что подразумевается под законодательной разрешенностью при проведении анализа?
3. Подумайте, какие факторы влияют на спрос на объект недвижимости?
4. Подумайте, какой подход к оценке недвижимого имущества при проведении анализа является основным?
5. Вспомните порядок проведения анализа лучшего использования земельного участка?
6. Подумайте, как при проведении анализа учитываются градостроительные регламенты?

### 3.2 Тесты

**Тема:** «Принципы оценки недвижимого имущества»

1. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:
  - а) полезность;
  - б) возраст;
  - в) дефицитность;
  - г) передаваемость.
2. Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:
  - а) сравнительный;
  - б) доходный;
  - в) затратный;
  - г) все вышеперечисленные.
3. Какие экономические принципы при оценке различных видов стоимости недвижимости относятся к:
  - А – стоимости использования;
  - Б – стоимости обмена;
  - В – общие принципы.
  - А) ожидания;
  - б) спроса и предложения;
  - в) конкуренции;
  - г) остаточной продуктивности;
  - д) сбалансированности;
  - е) изменения;
  - ж) полезности;
  - з) вклада;
  - и) наилучшего и наиболее эффективного использования;
  - к) замещения;
  - л) экономической величины;
  - м) экономического разделения;
  - н) соответствия.
4. Какой из указанных ниже групп принципов оценки нет в теории оценки недвижимости:
  - А) принципы, связанные с управлением недвижимостью;
  - Б) принципы, связанные с представлениями пользователя;
  - В) принципы, связанные с землей и улучшениями;
  - Г) принципы, связанные с рыночной средой.
5. Принцип изменения относится к группе принципов, связанных с:

- А) управлением недвижимостью;
- Б) представлениями пользователя;
- В) землей и улучшениями;
- Г) рыночной средой.

6. Принцип полезности гласит, что:

- А) ни один рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены объектов, обладающих аналогичной полезностью;
- Б) основная полезность объекта недвижимости заключается в его способности принести в будущем определенный доход его владельцу от сдачи помещений в аренду;
- В) объект обладает стоимостью только в том случае, когда он для кого-либо обладает полезностью;
- Г) если для определенного лица объект обладает особой полезностью, то стоимость данного объекта может оказаться существенно выше стоимости для типичного круга потенциальных покупателей объекта.

**Тема:** «Рыночный подход к оценке недвижимого имущества»

1. Абсолютные денежные поправки, применяемые в сравнительном подходе:

- а) используются в виде коэффициента и зависят от количества единиц сравнения;
- б) используется в виде коэффициента и не зависят от количества единиц сравнения;
- в) применяются в виде денежного эквивалента и зависят от количества единиц сравнения;
- г) применяются в денежном эквиваленте и не зависят от количества единиц сравнения.

2. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается делением:

- а) цены аналога на чистый операционный доход;
- б) цены оцениваемого объекта на чистый операционный доход оцениваемого объекта;
- в) цены оцениваемого объекта на валовой доход оцениваемого объекта;
- г) цены продажи аналога на валовой доход аналога.

3. При оценке недвижимости методами сравнительного подхода не учитывается фактор:

- а) величина кредита;
- б) условия финансирования;
- в) месторасположение;
- г) время продажи.

4. Корректировки, вносимые в цену продажи объектов-аналогов, могут быть:

- а) только в рублях;
- б) только в процентах;
- г) смешенными.

5. После подбора объекта-аналога оценщик вносит:

- а) все поправки в цену оцениваемого объекта;
- б) все поправки в цену объекта-аналога;
- в) поправку на местоположение в цену оцениваемого объекта, остальные поправки в цену объекта-аналога.

6. Правильным порядком внесения корректировок при применении метода сравнения продаж в оценке жилой недвижимости, является:

- а) жилая площадь, время продажи, местоположение, финансовые условия сделки;
- б) условия финансирования, время совершения сделки, местоположение, физические различия;
- в) жилая площадь, месторасположение, количество комнат;
- г) месторасположение, время сделки, количество комнат, жилая площадь, гараж.

7. При оценке объекта недвижимости сравнительным подходом:

- а) ценообразующие характеристики оцениваемого объекта приводятся к ценообразующим характеристикам аналога;



б) ценообразующие характеристики аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта.

8. Процентные поправки, применяемые в сравнительном подходе:

- а) используются в виде коэффициента и зависят от количества единиц сравнения;
- б) используются в виде коэффициента и не зависят от количества единиц сравнения;
- в) применяются в денежном эквиваленте и зависят от количества единиц сравнения;
- г) применяются в денежном эквиваленте и не зависят от количества единиц сравнения.

9. Утверждение о том, что объекты парной продажи должны быть обязательно сопоставимы с оцениваемым объектом и его аналогом:

- а) верно;
- б) неверно.

10. Переход от цены объекта недвижимости в целом к цене единицы сравнения необходимо осуществить в том случае, если не совпадают:

- а) физические размеры аналогов;
- б) физические размеры оцениваемого объекта и всех аналогов;
- в) физические размеры оцениваемого объекта и, хотя бы одного аналога.

**Тема:** «Затратный подход к оценке недвижимого имущества»

1. Какой из ниже перечисленных видов износа может быть устранимым?

- А. Физический износ;
- Б. Функциональный износ;
- В. Внешний износ;
- Г. А, Б и В;
- Д. А и Б.

2. Методами определения полной стоимости воспроизводства являются:

- А. Метод прямой капитализации;
- Б. Метод сравнительной единицы;
- В. Метод количественного анализа;
- Г. А, Б и В;
- Д. Б и В.

3. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса – это:

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

4. Какие из перечисленных методов являются методами определения полной стоимости воспроизводства:

- А. Метод количественного обследования;
- Б. Метод сравнительной единицы;
- В. Метод капитализации;
- Г. А и Б;
- Д. А, Б, В.

5. Какие виды износа учитываются при определении суммарного износа объекта недвижимости:

- А. Функциональный;
- Б. Внешний;
- В. Физический;
- Г. А, Б и В;
- Д. А и Б;
- Е. А и В;
- Ж. Б и В.

6. Затратный подход определяет стоимость недвижимости:

- а) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;
- б) как сумму стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- в) как сумму стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа.

7. При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- а) сметный;
- б) доходный;
- в) индексный.

9. Верно ли утверждение: «Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами»:

- а) верно;
- б) неверно.

10. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

- а) при выборе профиля объекта недвижимости;
- б) при оценке зданий специального назначения;
- в) при приобретении объекта в спекулятивных целях;
- г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

11. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

- а) всего объекта, подлежащего восстановлению;
- б) поэлементно;
- в) только реконструируемых узлов, элементов, объектов.

12. Метод количественного анализа заключается:

- а) в сопоставлении смет на затраты труда;
- б) в сопоставлении смет на материалы;
- в) в сопоставлении смет на все виды работ.

**Тема:** «Доходный подход к оценке недвижимого имущества»

1. Утверждение о том, что прочие доходы не связаны со сдачей площадей в аренду:

- а) верно;
- б) неверно.

2. Утверждение о том, что прочие доходы корректируются на коэффициент потерь от недосдачи площадей в аренду:

- А) верно;
- Б) неверно.

3. Утверждение о том, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость объекта недвижимости:

- А) верно;
- Б) неверно.

4. Действительный валовой доход отличается от потенциального валового дохода:

- а) на сумму потерь от недоиспользования, величину операционных расходов и расходов по обслуживанию долга;
- б) сумму потерь от недоиспользования и величину операционных расходов;
- в) сумму потерь от недосдачи площадей в аренду и преждевременного ухода арендатора с рынка.

5. Утверждение о том, что доходный подход к оценке коммерческой недвижимости базируется на рыночных и договорных ставках арендной платы:

- а) верно;
- б) неверно.

6. Коэффициент, используемый для пересчета будущих денежных потоков в текущую стоимость. Называется:

- а) коэффициентом покрытия долга;
- б) коэффициентом капитализации;
- в) ставкой дисконтирования;
- г) коэффициентом ипотечной задолженности.

7. Какой из следующих коэффициентов капитализации включает исключительно ставку дохода на инвестиции:

- а) коэффициент капитализации для земельного участка;
- б) коэффициент капитализации для здания;
- в) коэффициент покрытия долга;
- г) коэффициент ипотечной задолженности.

8. Норма возврата капитала, вложенного в здания, рассчитывается по безрисковой ставке дохода при использовании:

- а) метода Ринга;
- б) метода Инвуда;
- в) метода Хоскольда.

9. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитывается:

- а) налог на имущество;
- б) налог на прибыль;
- в) единый социальный налог.

10. Метод дисконтированных денежных потоков определяет рыночную стоимость объекта недвижимости как сумму:

- а) дисконтированного годового денежного потока и дисконтированной стоимости реверсии;
- б) дисконтированного денежного потока за анализируемый период и дисконтированной стоимости реверсии;
- в) дисконтированного денежного потока за анализируемый период и стоимости реверсии.

**Тема:** «Особенности оценки земельных участков»

1. Для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей необходимо иметь следующую информацию:

- а) физические характеристики участка;
- б) экономические факторы, характеризующие участок;
- в) отведенное место в заповедной зоне.

2. Объектом оценки земельного участка является:

- а) право собственности на земельный участок;
- б) право использования на правах аренды.

3. При оценке земельного участка методом развития используются:

- а) данные капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
- б) данные соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений;
- в) данные анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах.

4. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:

- а) по условиям продажи;
- б) права на земельный участок;
- в) местоположения;
- г) физические характеристики.

5. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:

- А. Наличие удобного подъезда;
- Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
- В. Местоположение.

6. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:

- а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка;
- б) со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка;
- в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
- г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога;
- д) все ответы неверны.

7. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Стоимость имущественного комплекса составляет 20 000 000 руб., восстановительная стоимость здания составляет 18 000 000 руб., его физический износ составляет 10 %, а функциональный износ составляет 5 %. Чему равна рыночная стоимость земельного участка:

- а) 4 700 000 руб.
- б) 2 000 000 руб.
- в) 4 610 000 руб.
- г) 3 800 000 руб.

**Тема:** «Налогообложение недвижимого имущества и операций с недвижимостью»

1. Что называется «налогом»? Варианты ответов:

- а) обязательный, индивидуальный, безвозмездный или возмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц;
- б) обязательный, индивидуальный, безвозмездный взнос, взимаемый с организаций и физических лиц;
- в) обязательный, индивидуальный, безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц;
- г) обязательный, индивидуальный, безвозмездный взнос, взимаемый с организаций и индивидуальных предпринимателей.

2. Объектами налогообложения могут являться:

- а) любое обстоятельство, имеющее стоимостную, количественную или физическую характеристику, с наличием которой у налогоплательщика возникает обязанность по уплате налога;
- б) любое обстоятельство, имеющее стоимостную характеристику, относящееся к имуществу, за исключением имущественных прав;
- в) любое обстоятельство, имеющее стоимостную характеристику и относящееся к имуществу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, за исключением имущественных прав;
- г) только операции по реализации товаров, работ, услуг на территории Российской Федерации.

3. К федеральным налогам относятся:

- а) налог на имущество физических лиц;
- б) налог на прибыль организации;
- в) транспортный налог;
- г) земельный налог.

4. Сущность налога – это:

- а) изъятие государством в пользу общества части прибыли, полученной в результате хозяйственной деятельности организации;
- б) изъятие государством в пользу общества части стоимости валового внутреннего продукта в виде обязательного платежа;
- в) изъятие государством в пользу общества части добавленной стоимости;

г) изъятие государством в пользу общества части дохода, полученного юридическими и физическими лицами.

5. Субъект налогообложения – это:

- а) организации и физические лица, на которых НК РФ возложена обязанность уплачивать соответствующие налоги и сборы;
- б) индивидуальные предприниматели и физические лица, на которых НК РФ возложена обязанность уплачивать соответствующие налоги и сборы;
- в) организации, на которых НК РФ возложена обязанность уплачивать соответствующие налоги и сборы;
- г) организации и физические лица, которые являются резидентами Российской Федерации и на которых НК РФ возложена обязанность уплачивать соответствующие налоги и сборы;

6. Налоговая ставка – это:

- а) размер налога на единицу налогообложения;
- б) размер налога на налогооблагаемую базу;
- в) размер налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы;
- г) размер налога, подлежащий уплате за календарный год.

7. Налоговая база – это:

- а) стоимостная, физическая или иная характеристика объекта налогообложения;
- б) только стоимостная характеристика объекта налогообложения, выраженная в рублях или иностранной валюте;
- в) стоимостная, физическая или иная характеристика объекта налогообложения, учитываемая по правилам бухгалтерского учета;
- г) стоимостная, физическая или иная характеристика объекта налогообложения, находящегося на территории Российской Федерации.

8. Пошлина – это:

- а) денежная плата за совершение специально уполномоченными органами отдельных действий в интересах только физических лиц;
- б) денежная плата за совершение специально уполномоченными органами отдельных действий в интересах только юридических лиц;
- в) денежная плата за совершение специально уполномоченными органами отдельных действий в интересах физических и юридических лиц;
- г) денежная плата или сбор за совершение специально уполномоченными органами отдельных действий в интересах только физических и юридических лиц;

9. К региональным налогам относятся:

- а) водный налог;
- б) земельный налог;
- в) налог на игорный бизнес;
- г) налог на добавленную стоимость.

**Тема:** «Общие принципы страхования недвижимости»

1. Страховой риск – это:

- а. достоверное событие, при наступлении которого возможен ущерб имущественным интересам страхователя
- б. вероятное и случайное событие, при наступлении которого может быть нанесен ущерб имущественным интересам выгодоприобретателя
- в. вероятное и случайное событие, при наступлении которого может быть нанесен ущерб застрахованным имущественным интересам страхователя
- г. достоверное событие, при наступлении которого возможен ущерб имущественным интересам страховщика

2. Страхование – это:

- а. отношения по защите имущественных интересов при наступлении определенных случаев за счет денежных фондов, формируемых страховщиками
- б. компенсация из бюджета убытков юридических лицам
- в. экономические отношения между субъектами предпринимательской деятельности по урегулированию полученных убытков
- г. компенсация из бюджета уровней убытков физических лиц

3. Страхование представляет собой ...

- а. отношение между страховщиками и страхователями по защите имущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет денежных фондов, формируемых страховщиками из уплачиваемых страхователями страховых взносов
- б. систему экономических отношений, включая образование специального фонда средств за счет предприятий, организаций и населения, и его использование для возмещения ущерба в имуществе от стихийных бедствий и других явлений
- в. плату “за страх”

4. Под франшизой понимают ...

- а. оговорку, вносимую в договор страхования
- б. высылаемый перестрахователем потенциальным перестраховщикам документ с предложением на перестрахование
- в. часть убытка, не подлежащую возмещению со стороны страховщика передачу риска другому юридическому лицу

5. Функции страхования

- а. осуществление предупредительных мероприятий
- б. формирование специализированных фондов
- в. воспроизводственная возмещение ущерба
- г. выплата страховой суммы

6. Основания в отказе страховой выплаты

- а. соблюдение Правил (Условий) страхования
- б. действия страхователя, застрахованного или выгодоприобретателя, направленные на сохранение застрахованного имущества
- в. сообщение страхователем страховщику заведомо ложных сведений об объеме страхования
- г. страхование конфискованного по суду имущества или получение возмещения от причинителя вреда (ущерба) и др.

7. Цена за единицу страховых услуг – это:

- а. страховой тариф
- б. страховой взнос
- в. страховая премия
- г. страховая сумма

8. Денежная сумма, которую платит страховщик страхователю при наступлении страхового случая, называется ...

- а. страховой премией
- б. страховым тарифом
- в. страховой суммой
- г. страховым возмещением
- д. страховой стоимостью

**Тема:** «Основы управления недвижимостью»

1. Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан на ...

- а. исследовании объекта недвижимости как системы взаимосвязанных элементов;
- б. создании объекта, отвечающего требованиям потребителей на момент его сдачи;

в. ориентации и максимальном учете запросов потребителей

2. Управление собственностью со стороны административно-хозяйственных органов территории осуществляется в отношении ...

а. влияния на управление акционерных обществ, базирующихся на подведомственной им территории

б. объектов собственности

в. управления долей собственности, входящей в уставной капитал акционерных обществ

3. Цели управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

а. обеспечение доходной части бюджета территории

б. развитие хозяйственных связей с внешними территориями

в. решение социально-экономических проблем территории

г. привлечения инвестиций

4. Управление недвижимым имуществом осуществляется ...

а. опосредованно, через механизм рыночного саморегулирования

б. региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений

в. государством: через механизм купли-продажи, аренды

г. городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий

5. Подходы эффективного управления недвижимостью

а. функциональный

б. маркетинговый

в. сравнительный

г. системный

д. затратный

е. доходный

ж. воспроизводственный

6. Цели проведения маркетинговых исследований рынка недвижимости

а. получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости

б. изучения спроса и предложений на недвижимость

в. получения рекомендаций по управлению недвижимостью

г. изучения качества выставленной на реализацию недвижимости

7. Управление собственностью территории направлено на ...

а. проведение банкротства предприятий, расположенных на подведомственной территории

б. оптимизацию структуры собственности

в. полное освобождение от собственности путем её приватизации

г. конкурсное исполнение территориальных заказов

8. Ситуации, когда ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше

а. чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке

б. если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне

в. если он обеспечен инженерными сетями

г. если он вдали от транспортных сетей

9. Недвижимость как товар на рынке недвижимости ...

а. сохраняет цену практически стабильной

б. со временем сохраняет свои потребительские качества

в. с течением времени теряет свои качественные потребительские качества

### 3.3 Типовое задание для выполнения расчетно-графической работы

Целью расчетно-графической работы является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества. Задачи для достижения цели приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Содержание расчетно-графической работы

| Номер задачи | Содержания задачи   |
|--------------|---|
| 1            | Постановка задачи оценки  |
| 2            | Описание объекта оценки, его назначения и использования, местоположения, объемно-планировочных, конструктивных и архитектурных особенностей     |
| 3            | Анализ экономической, социальной и экологической ситуации на территории поселения   |
| 4            | Анализ рынка объектов недвижимости аналогичного использования на территории населенного пункта. Сегментация, позиционирование объекта на рынке. |
| 5            | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка  |
| 6            | Оценка имущественных прав на земельный участок  |
| 7            | Оценка здания (сооружения, помещения) тремя подходами к оценке  |
| 8            | Согласование результатов оценки, выполненных тремя подходами и окончательный вывод о стоимости объекта оценки                                   |

### 3.4 Типовые вопросы для собеседования (защиты расчетно-графической работы)

- 1 Почему важно в отчете об оценке указывать конкретную дату проведения оценки?
- 2 Какой вид стоимости определялся в проекте? Означает ли результат определения стоимости, что объект оценки должен быть продан по цене стоимости?
- 3 Какими подходами Вы определяли стоимость?
- 4 Какими методами Вы определяли стоимость?
- 5 Каким способом Вы согласовали результаты оценки, чтобы установить стоимость?
- 6 Что обозначает понятие «ценообразующий фактор»?
- 7 Какова была цель оценки объекта недвижимости? Для чего необходимо обязательно указывать цель оценки?
- 8 Какие ценообразующие факторы считают качественными, а какие количественными?
- 9 На чем основан выбор Вами аналогичных объектов недвижимости при использовании сравнительного подхода?
- 10 Перечислите, какие операционные расходы при оценке Вы отнесли к постоянным?

### 3.5 Типовые вопросы к экзамену

- 1 Понятие недвижимости. Особенности недвижимости. Рынок недвижимости. Особенности рынка недвижимости. Объекты и субъекты рынка недвижимости. Классификация объектов недвижимости.
- 2 Рынок недвижимости. Основные факторы, определяющие развитие рынка, структура рынка и его особенности.



- 3 Цели и задачи анализа. Маркетинговые исследования, анализ состояния рынка, анализ ценовой ситуации, анализ доступности и ликвидности объектов, прогнозирование состояния рынка, циклы развития рынка недвижимости
- 4 Основные принципы управления.
- 5 Управление объектами недвижимости в процессе воспроизводства. Процесс застройки.
- 6 Планирование функциональных стратегий.
- 7 Информационное обеспечение управления недвижимостью.
- 8 Виды стоимости объектов недвижимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.
- 9 Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя.
- 10 Принципы оценки, связанные с землей и улучшениями.
- 11 Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Влияние факторов физического, юридического, социального и экономического характера на стоимость недвижимости
- 12 Понятие «оценки недвижимого имущества». Федеральные стандарты оценки недвижимости.
- 13 Идентификация объекта недвижимости, установление прав собственности, установление даты оценки стоимости, цель оценки, определение вида стоимости.
- 14 Определение перечня необходимой информации, выбор источников получения информации, подбор персонала, график выполнения работ и календарное планирование. Согласование результатов. Отчет об оценке.
- 15 Сбор и проверка информации, качество, объем и достоверность данных. Общие данные: экономические, социальные, правовые, экологические данные на уровне региона, города, района; состояние и тенденции развития региона, города, района. Специальные данные: данные об объекте оценки, данные о продажах, о затратах на строительство, данные об арендной плате.
- 16 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.
- 17 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями. Выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования
- 18 Метод прямого сравнительного анализа продаж. Объекты-аналоги. Анализ рынка с целью выявления недавних продаж аналогов. Выявление различий между аналогом и объектом оценки, влияющих на рыночную стоимость.
- 19 Поправки. Методы определения поправок, внесение поправок в цены продаж аналогов. Согласование результатов.
- 20 Метод соотнесения цены и дохода.
- 21 Область применения затратного подхода. Затраты и стоимость, затраты на восстановление и замещение зданий и сооружений. Методы оценки затрат. Прибыль застройщика.
- 22 Износы зданий и сооружений. Методы оценки износа. Остаточная стоимость зданий и сооружений.
- 23 Особенности оценки земельных участков методом сравнения продаж, методом остатка, методом капитализации дохода.
- 24 Метод выделения, метод распределения при оценке стоимости земельных участков.
- 25 Оценка частичных прав на земельные участки: оценка прав аренды арендодателя и прав аренды арендатора; оценка права постоянного бессрочного пользования.
- 26 Доходный подход. Методы капитализации. Виды аренды.
- 27 Расчеты доходов и денежных потоков. Чистый операционный доход.
- 28 Ставки капитализации и ставки дисконта. Методы расчета ставки капитализации и ставки дисконта.

- 29 Метод прямой капитализации. Область применения метода.
- 30 Метод дисконтированных денежных потоков.
- 31 Постоянный ипотечный кредит, ипотечные обязательства с переменными выплатами, финансовый рычаг.
- 32 Ипотечно-инвестиционный анализ, приобретение, владение и продажа недвижимости, обремененной залогом. Традиционная техника, техника Эллвуда
- 33 Капитализация дохода с учетом заемного капитала с использованием традиционной техники.
- 34 Капитализация дохода с учетом заемного капитала с использованием техники Эллвуда.
- 35 Налоги. Виды налогов. Прямые и косвенные налоги. Налогообложение недвижимости.
- 36 Налогообложение при сделках с недвижимостью.
- 37 Общие принципы страхования недвижимости.
- 38 Основные операции на рынках недвижимости.

### 3.6 Типовые экзаменационные задачи

Задача 1. Рассчитать величину чистого операционного дохода для целей оценки. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду – 1 000 м<sup>2</sup>, годовая ставка арендной платы – 250 д.е. за 1 м<sup>2</sup>, коэффициент потерь – 10 %, операционные расходы – 100 000 д.е.

Задача 2. Рассчитать величину чистого операционного дохода для целей оценки. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, - 2 000 м<sup>2</sup>, месячная ставка арендной платы – 50 д.е. за 1 м<sup>2</sup>, коэффициент потерь – 15 %, операционные расходы – 20 % действительного валового дохода.

Задача 3. После сбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: коттедж, аналогичный оцениваемому объекту, был продан за 248 000 д.е., а такой же, но без бассейна, - за 230 000 д.е. Стоимость строительства бассейна равна 16 000 д.е. Определите величину корректировки на наличие бассейна.

Задача 4. Оцените медицинский центр на дату оценки. Индекс покупательной способности на дату оценки – 0,75. База данных содержит информацию о сделках с недвижимостью аналогичного назначения:

| Объект | Время продажи | Индекс покупательной способности на дату совершения сделки с аналогом | Цена сделки, д.е. |
|--------|---------------|---|-------------------|
| 1      | Июнь          | 0,86  | 1 270 000         |
| 2      | Февраль       | 0,81  | 1 000 000         |
| 3      | Апрель        | 0,83  | 1 340 000         |

Задача 5. Оцените объект торговой недвижимости, который находится в Западном округе. Аналог, проданный недавно, находится в Центральном (лучшем) округе и стоит 480 000 д.е. Имеется информация о сопоставимых продажах:

| Характеристика         | Аналоги        |              |                  |
|------------------------|----------------|--------------|------------------|
|                        | 1              | 2            | 3                |
| Цена объекта, д.е.     | 350 000        | 310 000      | 720 000          |
| Время продажи          | 2 месяца назад | 2 года назад | 1,5 месяца назад |
| Административный округ | Западный       | Западный     | Центральный      |

Задача 6. Рассчитать коэффициент потерь от недосдачи в аренду офисных помещений. Среднегодовая оборачиваемость офисных помещений – 25 %, средний срок простоя офисных помещений – три месяца.

Задача 7. Оценить объект недвижимости общей площадью 1500 м<sup>2</sup>. Рыночная ставка арендной платы – 200 д.е. в год. Коэффициент потерь – 15%. Операционные расходы собственника – 170 000 д.е. в год. Ставка дохода инвестора – 16%. Списание капитала – по

*методу Ринга*. Через 10 лет объект можно будет продать за 60% оценочной стоимости. Срок жизни здания – 50 лет.

Задача 8. Рассчитать рыночную стоимость недвижимости на основе следующей информации. Прогнозная величина чистого операционного дохода: в 1 –й год – 18 000 д.е., во 2 –й год – 22 000 д.е., в 3 –й год – 28 000 д.е. Расчетная остаточная стоимость – 195 000 д.е. Ставка дисконтирования – 15 %.

Задача 9. Оценить земельный участок, если чистый операционный доход недвижимости составляет 4 000 000 д.е. Стоимость недавно построенного здания составляет 25 000 000 д.е. Инвестор рассчитывает получить 12 % годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здание, осуществляется *по методу Инвуда*. Срок службы здания – 25 лет. Безрисковая ставка доходности – 7%.

Задача 10. Определите совокупный износ с использованием метода срока жизни и стоимость объекта с учетом износа, если известно, что стоимость строительства оцениваемого объекта на дату оценки равна 100000 д.е. В процессе экспертизы состояния объекта установлено, что его эффективный возраст равен 10 годам, а срок экономической жизни равен 25 годам.

### Лист регистрации изменений к РПД

|   | Номер протокола заседания кафедры,<br>дата утверждения изменения   | Количество<br>страниц<br>изменения | Подпись<br>разработчика<br>РПД |
|---|--|------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Воспитательная работа обучающихся.<br>Основание: <i>Федеральный закон от 31.07.2020 N 304-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об образовании в Российской Федерации" по вопросам воспитания обучающихся"</i>                           | 1                                  |                                |
| 2 | Практическая подготовка обучающихся.<br>Основание: <i>Приказ Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, Министерства просвещения Российской Федерации от 05.08.2020 г. № 885/390 "О практической подготовке обучающихся"</i> | 4                                  |                                |
|   |  |                                    |                                |