



**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ**  
**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**  
**ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«Казанский государственный аграрный университет»**  
**(ФГБОУ ВО Казанский ГАУ)**

Институт экономики  
Кафедра экономики и информационных технологий

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебно-  
воспитательной работе, доц.  
А.В. Дмитриев

«20» мая 2021 г.



**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**  
**ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ**  
**ПО ДИСЦИПЛИНЕ**  
**«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»**  
**(Оценочные средства и методические материалы)**

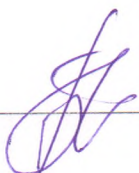
приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки  
Землеустройство

Форма обучения  
очная, заочная

Составитель: к.э.н., доцент



Захарова Г.П.

Оценочные средства обсуждены и одобрены на заседании кафедры экономики и информационных технологий «28» апреля 2021 года (протокол № 14)

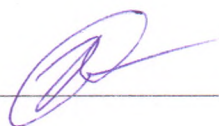
Заведующий кафедрой:  
д.э.н., профессор



Газетдинов М.Х.

Рассмотрены и одобрены на заседании методической комиссии Института экономики «11» мая 2021 года (протокол № 13)

Председатель методической комиссии:  
к.э.н., доцент



Авхадиев Ф.Н.

Согласовано:  
Директор Института экономики,  
к.э.н., доцент



Низамутдинов М.М.

Протокол ученого совета Института экономики №9 от «11» мая 2021 года

## 1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ С УКАЗАНИЕМ ЭТАПОВ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

В результате освоения ОПОП по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине «Экономика недвижимости»:

Таблица 1.1 – Требования к результатам освоения дисциплины

| Код и наименование компетенции                                                                                                                                              | Код и наименование индикатора достижения компетенции                            | Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ОПК-6. Способен принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности, выбирать эффективные методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ. | УК-6.1Выбирает эффективные способы и методы выполнения землеустроительных работ | <b>Знать:</b> о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.<br><b>Уметь:</b> использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.<br><b>Владеть:</b> навыки использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. |

## 2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Таблица 2.1 – Показатели и критерии определения уровня сформированности компетенций (интегрированная оценка уровня сформированности компетенций)

| Код и наименование индикатора достижения компетенции                            | Планируемые результаты обучения                                                                                                                  | Оценка уровня сформированности                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |                                                                                                                                                  | неудовлетворительно                                                                                                                                          | удовлетворительно                                                                                                                                                                               | хорошо                                                                                                                                                                                      | отлично                                                                                                                                                  |
| УК-6.1Выбирает эффективные способы и методы выполнения землеустроительных работ | <b>Знать:</b> о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.                     | Фрагментарные знания принципов, показателей и методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.                              | Общие, но не структурированные знания принципов, показателей и методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.                                                | Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания принципов, показателей и методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.                           | Сформированные систематические знания принципов, показателей и методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.         |
|                                                                                 | <b>Уметь:</b> использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. | Частично освоенное умение использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. | В целом успешное, но не систематически осуществляемое умение использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. | В целом успешное, но содержащее отдельные пробелы умение использовать знания о принципах, показателей и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. | Сформированное умение использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. |

|  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                               | сти.                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                  |
|  | <b>Владеть:</b><br>навыки использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. | Фрагментарное владение навыками использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. | В целом успешное, но не систематическое владение навыками использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. | В целом успешное, но содержащее отдельные пробелы владение навыками использования знаний о принципах, показателей и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. | Успешное и систематическое владение навыками использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. |

#### Описание шкалы оценивания

1. Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, не овладевшему ни одним из элементов компетенции, т.е. обнаружившему существенные пробелы в знании основного программного материала по дисциплине (практике), допустившему принципиальные ошибки при применении теоретических знаний, которые не позволяют ему продолжить обучение или приступить к практической деятельности без дополнительной подготовки по данной дисциплине.

2. Оценка «удовлетворительно» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать», т.е. проявившему знания основного программного материала по дисциплине (практике) в объеме, необходимом для последующего обучения и предстоящей практической деятельности, знакомому с основной рекомендованной литературой, допустившему неточности в ответе на экзамене, но в основном обладающему необходимыми знаниями для их устранения при корректировке со стороны экзаменатора.

3. Оценка «хорошо» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать» и «уметь», проявившему полное знание программного материала по дисциплине (практике), освоившему основную рекомендованную литературу, обнаружившему стабильный характер знаний и умений и способному к их самостоятельному применению и обновлению в ходе последующего обучения и практической деятельности.

4. Оценка «отлично» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать», «уметь» и «владеть», проявившему всесторонние и глубокие знания программного материала по дисциплине (практике), освоившему основную и дополнительную литературу, обнаружившему творческие способности в понимании, изложении и практическом использовании усвоенных знаний.

5. Оценка «зачтено» соответствует критериям оценок от «отлично» до «удовлетворительно».
6. Оценка «не зачтено» соответствует критерию оценки «неудовлетворительно».

### **3. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ**

Таблица 3.1 – Типовые контрольные задания соотнесенные с индикаторами достижения компетенций

| Индикатор достижения компетенции                                                | №№ заданий (вопросов, билетов, тестов и пр.) для оценки результатов обучения по соотнесенному индикатору достижения компетенции                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| УК-6.1Выбирает эффективные способы и методы выполнения землеустроительных работ | Вопросы для зачёта.<br>Тестов для текущего контроля знаний 1-45.<br>Деловая игра.<br>Эссе темы 1-20.<br>Задачи по темам курса<br>Контрольная работа |

#### **Вопросы для зачета**

1. Понятие недвижимости.
2. Основные признаки и свойства недвижимости.
3. Место недвижимости в рыночной системе.
4. Жизненный цикл объектов недвижимости.
5. Срок жизни здания.
6. Рынок недвижимости.
7. Особенности рынка недвижимости.
8. Сегментирование рынка недвижимости.
9. Функционирование и составляющие элементы рынка недвижимости.
10. Участники рынка недвижимости.
11. Жизненный цикл рынка недвижимости.
12. Регулирование оценочной деятельности.
13. Российские стандарты оценки.
14. Требования, предъявляемые к профессии оценщик.
15. Сущность и особенность понятий «цена», «стоимость» и «затраты» при оценке объектов недвижимости.
16. Рыночная стоимость.
17. Инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости.
18. Этапы оценки.
19. Информация содержащаяся в задании на оценку (ФСО №1).
20. Требования к составлению договора об оценке (ФЗ-135).
21. Количественные и качественные характеристики объекта оценки (ФСО №1 п.18).
22. Требования к информации (ФСО № 1 п.19).

23. Классификация принципов оценки недвижимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
24. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
25. Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями.
26. Принципы, связанные с рыночной средой.
27. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
28. Подходы и методы оценки недвижимости.
29. Особенности применения затратного подхода.
30. Понятие износа объекта недвижимости при ее оценке
31. Особенности применения доходного подхода.
32. Основные этапы доходного подхода.
33. Потенциальный валовой доход. Действительный валовой доход. Чистый операционный доход.
34. Особенности определения операционных расходов при оценке объектов недвижимости.
35. Метод капитализации.
36. Метод дисконтирования.
37. Характеристика сравнительного подхода согласно ФСО №1.
38. Характеристика и свойства земли как товара.
39. Сущность и характеристика рынка земли.
40. Отличительные черты рынка городской земли от рынка земель сельскохозяйственного назначения.
41. Право собственности и аренда земельного участка.
42. Постоянное бессрочное пользование земельным участком. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.
43. Сервитут.
44. Кадастровый учет земельных участков.
45. Оценка земельного участка методом сравнения продаж
46. Оценка земельного участка методом выделения
47. Оценка земельного участка методом распределения
48. Оценка земельного участка методом капитализации земельной ренты
49. Оценка земельного участка методом остатка
50. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования

#### **Варианты заданий для интерактивных занятий и самостоятельной работы**

### **ДЕЛОВАЯ ИГРА**

по теме «Подходы к оценке объектов недвижимости».

Проведение деловой игры посвящено проблеме «Определение рыночной стоимости объектов недвижимости и составления отчета об оценке».

Концепция игры:

Основная цель деловой игры – формирование умений и знаний в области составления отчета об оценке объекта недвижимости, усвоение структуры отчета, умение производить описание объекта оценки, анализ рынка недвижимости и расчеты по определению рыночной стоимости.

С целью поиска профессиональных и квалифицированных, со знанием дела, ответов и выступлений, а также конкретных предложений, деловые игры проводятся в 4 этапа.

1. Ознакомление участников игры с целями и задачами, условиями игры; им могут быть переданы списки литературы, таблицы, схемы для изучения.

2. Преподаватель осуществляет инструктаж о порядке игры, ее сроках, режиме работы.

3. Участники игры подразделяются на несколько подгрупп, в процессе подготовки к игре они заранее проигрывают заданную роль и выступление.

4. В конце деловой игры анализируется ее ход и результаты, отмечаются успехи и недостатки.

До начала деловой игры преподаватель составляет ее программу, кратко излагает правила. В ходе игры он предлагает ее участникам конкретные вопросы, поддерживает интересные выступления и решения, обращает внимание на различие в точках зрения и т.д.

Роли:

На одном из семинарских занятий в начале семестра, возможно на вводном, преподаватель ставит перед студентами задачу подготовки к игре, определяет ее тему и разъясняет основные принципы деловой игры.

Старосте группы предлагается в ближайшее время разделить всех студентов (с учетом их пожеланий) на 4–5 подгрупп (можно это сделать и самому преподавателю на следующем занятии). После чего перед каждой из групп ставится задача подготовки к деловой игре.

Победителем в игре становится та команда, представители которой наиболее полно, аргументированно и интересно, в рамках изучаемого курса и с привлечением дополнительного материала (из сопредельных учебных курсов, с учетом дополнительных знаний студентов и т. д.) сумеют раскрыть обозначенную тему.

Команду победителя определяет: а) преподаватель; б) общественная комиссия из числа преподавателей кафедры, в) общественная комиссия из числа студентов, выбранных по одному человеку из каждой подгруппы (команды). В третьем случае преподаватель выступает в роли советника-консультанта и общего руководителя.

Необходимо обращать внимание студентов на возможно полное объединение теории и практики, изучить нормативно-правовую базу оценочной деятельности.

Организационно-разъяснительная и справочно-информационная работа

Участникам деловой игры, входящим в состав 4–5 команд (подгрупп), определяем заранее следующие задания:

I команда

Изучает особенности оценки стоимости жилой недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке жилой недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

II команда

Изучает особенности оценки стоимости торговой недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке торговой недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить

проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

III команда.

Изучает особенности оценки стоимости офисной недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке офисной недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

IV команда.

Изучает особенности оценки стоимости складской (либо сферы услуг) недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке складской (либо сферы услуг) недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

V команда.

Изучает особенности оценки стоимости зданий специального назначения (школ, больниц, почт, детских садов, вокзалов и т.п.).

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке стоимости зданий специального назначения.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

В ходе подготовки студентов к заключительному обсуждению поставленных вопросов на последнем семинарском занятии (деловая игра) с ними будут проведены дополнительные консультации, оказана помощь в получении и анализе конкретных материалов.

Всем участникам игры выражается благодарность за участие.

Ожидаемый результат:

Во-первых, происходит закрепление знаний, полученных на лекционных и семинарских (практических) занятиях.

Во-вторых, умение работать в команде. Начав подбирать материал по объектам оценки, студенты обнаруживают, что действующая нормативно-правовая база, факторы, влияющие на стоимость, достаточны объемны и трудоемки, что справиться с ним в одиночку без навыков невозможно, а значит следует равномерно распределить обязанности.

В-третьих, это получение навыков составления отчета об оценке объектов недвижимости.

#### Примеры тестов для текущего контроля знаний по дисциплине «Экономика недвижимости».

1. Статья 130 Гражданского кодекса РФ определяет «недвижимость» следующим образом:

1) недвижимыми имуществом признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги

2) к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

3) к недвижимым вещам относятся земельные участки и все, что находится под ними с проекцией к центру земли, и всё, что находится над ними, продленное в бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к ним природой (деревья, вода и др.) или человеком, а также права на эти объекты

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, являются:

- 1) движимым имуществом
- 2) имущественным комплексом
- 3) объектом недвижимости
- 4) улучшениями

3. Регистрация прав на движимые вещи:

- 1) не требуется, кроме случаев, указанных в законе
- 2) осуществляется по усмотрению правообладателя
- 3) является обязательной независимо от вещи

4. В соответствии с Гражданским кодексом РФ к «недвижимости» приравнены следующие объекты, подлежащие государственной регистрации (выберите ошибочный вариант ответа)

- 1) автотранспорт
- 2) воздушные суда
- 3) морские суда
- 4) суда внутреннего плавания
- 5) космические объекты

5. Что не характерно для понятия «недвижимая вещь», определенного Гражданским кодексом РФ

- 1) объекты прочно связаны с землей
- 2) перемещение объектов без несоразмерного ущерба их назначению невозможно
- 3) объекты, имеющие ценность, включая деньги и ценные бумаги

6. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» под «объектом недвижимости» понимается:

- 1) участки недр, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты
- 2) имущественный комплекс
- 3) земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства

7. Что является «объектом недвижимости» согласно Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

- 1) суда внутреннего плавания
- 2) имущественный комплекс
- 3) сооружения
- 4) воздушные и морские суда
- 5) космические объекты

8. Что является «объектом недвижимости» согласно Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

- 1) многолетние насаждения
- 2) участки недр
- 3) имущественный комплекс
- 4) помещения

9. Что является «объектом недвижимости» согласно Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

- 1) объекты незавершенного строительства
- 2) участки недр
- 3) имущественный комплекс
- 4) обособленные водные объекты

10. Объект недвижимого имущества включает в себя три основных элемента, укажите лишний вариант ответа:

- 1) земельный участок
- 2) принадлежности (движимые по природе вещи, прикрепленные к недвижимому имуществу)
- 3) улучшения
- 4) местоположение

11. Гражданским кодексом РФ признается недвижимостью

- 1) предприятие в целом как имущественный комплекс
- 2) полезные ископаемые
- 3) автотранспорт
- 4) природные ресурсы

12. Под улучшениями понимается

- 1) приобретение прав на любой объект недвижимости
- 2) степень удовлетворения потребностей потребителя
- 3) движимые по природе вещи, прикрепленные к недвижимому имуществу
- 4) произведенные с землей изменения, в качестве которых могут выступать как улучшения самой земли в результате произведенных на ней работ, так и построенные на земле здания и сооружения

13. Под принадлежностями объекта недвижимости понимается
- 1) приобретение прав на любой объект недвижимости
  - 2) движимые по природе вещи, прикрепленные к недвижимому имуществу и являющиеся его неотъемлемой частью, технологически, по закону или договору
  - 3) произведенные с землей изменения, в качестве которых могут выступать как улучшения самой земли в результате произведенных на ней работ, так и построенные на земле здания и сооружения
14. Какое свойство не характерно недвижимости, как товару
- 1) полезность
  - 2) стационарность
  - 3) ликвидность
  - 4) долговечность
15. Под ликвидностью понимается
- 1) способность превращения активов, ценностей в наличные деньги
  - 2) необходимость в постоянном управлении всеми объектами независимо от функционального назначения
  - 3) перенесение стоимости по мере их износа на стоимость производимой продукции
  - 4) использование части инфраструктуры, которая затрагивает интересы многих физических и юридических лиц
16. Свойство полезности недвижимости как товара означает
- 1) объект недвижимости невозможно потерять, похитить, сломать при обычных условиях в отличие от других товаров
  - 2) степень удовлетворения потребностей потребителя (покупателя)
  - 3) срок службы объектов недвижимости исчисляется десятилетиями
  - 4) объекты недвижимости прочно связаны с землей и их перемещение невозможно без нанесения им ущерба
17. Свойство фундаментальности недвижимости как товара означает
- 1) объект недвижимости невозможно потерять, похитить, сломать при обычных условиях в отличие от других товаров
  - 2) срок службы объектов недвижимости исчисляется десятилетиями
  - 3) степень удовлетворения потребностей потребителя (покупателя)
  - 4) каждому объекту недвижимости присущи только определенные ему неповторимые признаки, которые четко отличают его от других
18. Свойство долговечности недвижимости как товара означает
- 1) объект недвижимости невозможно потерять, похитить, сломать при обычных условиях в отличие от других товаров
  - 2) степень удовлетворения потребностей потребителя (покупателя)
  - 3) срок службы объектов недвижимости исчисляется десятилетиями
  - 4) объекты недвижимости прочно связаны с землей и их перемещение невозможно без нанесения им ущерба
19. Свойство неповторимости (уникальности) недвижимости как товара означает
- 1) каждому объекту недвижимости присущи только определенные ему неповторимые признаки, которые четко отличают его от других, главным из которых является местоположение
  - 2) степень удовлетворения потребностей потребителя (покупателя)

- 3) срок службы объектов недвижимости исчисляется десятилетиями
- 4) объекты недвижимости прочно связаны с землей и их перемещение невозможно без нанесения им ущерба

20. Свойство управляемости недвижимости как товара означает

- 1) степень удовлетворения потребностей потребителя (покупателя)
- 2) объекты недвижимости прочно связаны с землей и их перемещение невозможно без нанесения им ущерба
- 3) независимо от функционального назначения все объекты нуждаются в своевременном ремонте, предоставлении и оплате коммунальных услуг и т.д.
- 4) срок службы объектов недвижимости исчисляется десятилетиями

21. Для свойства «неликвидность» недвижимости как товара характерно:

- 1) степень удовлетворения потребностей потребителя
- 2) каждый объект недвижимости четко отличается от других неповторимыми признаками, главным из которых является местоположение
- 3) все объекты нуждаются в постоянном ремонте, предоставлении и оплате коммунальных услуг
- 4) число покупателей ограничено

22. Для свойства «неликвидность» недвижимости как товара характерно:

- 1) степень удовлетворения потребностей потребителя
- 2) сложность процесса передачи прав на недвижимость
- 3) все объекты нуждаются в постоянном ремонте, предоставлении и оплате коммунальных услуг
- 4) срок службы объектов недвижимости исчисляется десятилетиями

23. Как называется свойство недвижимости как товара, если оно характеризуется как степень удовлетворения потребностей потребителя (покупателя):

- 1) управляемость
- 2) фундаментальность
- 3) полезность
- 4) неликвидность
- 5) стационарность

24. Как называется свойство недвижимости как товара, если оно характеризуется тем, что объект недвижимости невозможно потерять, похитить, сломать при обычных условиях в отличие от других товаров:

- 1) долговечность
- 2) фундаментальность
- 3) полезность
- 4) неповторимость (уникальность)
- 5) стационарность

25. Как называется свойство недвижимости как товара, если оно характеризуется тем, что срок службы объектов недвижимости исчисляется десятилетиями:

- 1) долговечность
- 2) неликвидность
- 3) полезность
- 4) неповторимость (уникальность)
- 5) стационарность

26. Как называется свойство недвижимости как товара, если оно характеризуется тем, что объекты недвижимости прочно связаны с землей и их перемещение невозможно без нанесения им ущерба:

- 1) управляемость
- 2) фундаментальность
- 3) полезность
- 4) неповторимость (уникальность)
- 5) стационарность

27. Как называется свойство недвижимости как товара, если оно характеризуется тем, что каждому объекту недвижимости присущи только определенные ему неповторимые признаки, которые четко отличают его от других, главным из которых является местоположение:

- 1) долговечность
- 2) полезность
- 3) фундаментальность
- 4) неповторимость (уникальность)
- 5) неликвидность

28. Как называется свойство недвижимости как товара, если оно характеризуется тем, что независимо от функционального назначения все объекты нуждаются в постоянном управлении (ремонт, предоставление и оплата коммунальных услуг и т.д.):

- 1) управляемость
- 2) фундаментальность
- 3) полезность
- 4) неповторимость (уникальность)
- 5) стационарность

29. Ограниченность числа покупателей, сложность процесса передачи прав на недвижимость обуславливают:

- 1) высокую надежность защиты от инфляции вложенных средств в недвижимость
- 2) низкий уровень ликвидности недвижимости как товара
- 3) в производственном процессе перенесение стоимости объектов недвижимости по мере их износа на стоимость производимой продукции

30. В общественном устройстве недвижимое имущество выполняет функцию

- 1) средства производства
- 2) защиты прав
- 3) лицензирования
- 4) возврата бесхозных объектов

31. В общественном устройстве недвижимое имущество выполняет функцию

- 1) защиты прав
- 2) приватизации
- 3) предмета личного потребления
- 4) страхования

32. Под понятием недвижимая собственность понимается

- 1) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения

- 2) движимые по природе вещи, прикрепленные к недвижимому имуществу
- 3) к недвижимым вещам относятся земельные участки и все, что находится под ними с проекцией к центру земли, и всё, что находится над ними, продленное в бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к ним природой (деревья, вода и др.) или человеком
- 4) совокупность физических компонентов составляющих понятие «недвижимость» плюс пакет юридических прав, принадлежащих собственнику недвижимости

33. Собственнику имущества принадлежат правомочия

- 1) владения, аренды, залога
- 2) владения, пользования, залога
- 3) владения, пользования, распоряжения
- 4) владения, пользования, аренды

34. Правомочие собственника «право владения» подразумевает

- 1) беспрепятственный доступ к собственности и контроль над ней в пределах, допустимых законом
- 2) использование собственности любым законным путем, не причиняя при этом ущерба другим объектам, а также здоровью, жизни и безопасности людей
- 3) совершение любых допускаемых законом сделок с недвижимостью
- 4) ограниченное пользование чужим объектом недвижимого имущества

35. Правомочие собственника «право пользования» подразумевает

- 1) беспрепятственный доступ к собственности и контроль над ней в пределах, допустимых законом
- 2) использование собственности любым законным путем, не причиняя при этом ущерба другим объектам, а также здоровью, жизни и безопасности людей
- 3) совершение любых допускаемых законом сделок с недвижимостью
- 4) ограниченное пользование чужим объектом недвижимого имущества

36. Правомочие собственника «право распоряжения» подразумевает

- 1) беспрепятственный доступ к собственности и контроль над ней в пределах, допустимых законом
- 2) использование собственности любым законным путем, не причиняя при этом ущерба другим объектам, а также здоровью, жизни и безопасности людей
- 3) совершение любых допускаемых законом сделок с недвижимостью
- 4) ограниченное пользование чужим объектом недвижимого имущества

37. Беспрепятственный доступ к собственности и контроль над ней в пределах, допустимых законом подразумевает правомочие собственника

- 1) право распоряжения
- 2) право пользования
- 3) сервитут
- 4) право владения

38. Применение объекта собственности в соответствии с его назначением по усмотрению и желанию пользователя или собственника подразумевает правомочие собственника

- 1) право распоряжения
- 2) право пользования
- 3) сервитут
- 4) право владения

39. Предоставленная собственнику возможность по своему усмотрению и в своих интересах совершать действия, определяющие юридическую судьбу имущества, подразумевает правомочие собственника

- 1) право распоряжения
- 2) право пользования
- 3) сервитут
- 4) право владения

40. Абсолютной частной собственностью называется

- 1) возможность участника правоотношения осуществлять определенные действия, предусмотренные законом
- 2) обладание всеми правами (владения, пользования, распоряжения), исключая какие-либо ограничения, за исключением контроля со стороны государственных органов
- 3) совершение любых сделок с недвижимостью
- 4) обладание всеми правами (владения, пользования, распоряжения), исключая какие-либо ограничения

41. Не относится к правовому ограничению недвижимой собственности

- 1) налогообложение
- 2) выморочное право
- 3) возможность получения дохода
- 4) сервитут

42. Сервитут это:

- 1) отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить и работать
- 2) искусственный объект недвижимости (постройка)
- 3) передача недвижимости в государственную собственность в случае, если после смерти владельца нет наследников и не оставлено завещание о порядке использования недвижимости
- 4) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества

43. Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества это:

- 1) право распоряжения
- 2) право пользования
- 3) сервитут
- 4) право владения

44. Выморочное право это:

- 1) отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить и работать
- 2) искусственный объект недвижимости (постройка)
- 3) передача недвижимости в государственную собственность в случае, если после смерти владельца нет наследников и не оставлено завещание о порядке использования недвижимости
- 4) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества

45. Какой является ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами?

- 1) низкой
- 2) средней
- 3) высокой

## Эссе

Проблемная задача: научиться формулировать свое мнение и уметь его обосновать. Главная цель – определение умения выделять, формулировать и идентифицировать основания конкретной проблемы, демонстрация навыков критического и логического мышления, владение категориально-понятийным аппаратом бухгалтерского финансового учета, проявление эрудиции. Эссе – это особый литературный и научный жанр, который (в нашем случае) предполагает размышление или комментарий от первого лица по поводу конкретной проблемы. Оно представляет собой собственную рациональную рефлексию (бук. - отражение разумом) на актуальные проблемы.

Написание эссе помогает взглянуть на конкретную проблему со стороны, дает возможность развить навыки междисциплинарного и комплексного подхода, способствует освоению системного метода.

### Примерные темы эссе

1. Кредитование объектов недвижимости.
2. Ипотечный кредит.
3. Субъекты и источники инвестирования.
4. Паевые инвестиционные фонды недвижимости.
5. Основные схемы финансирования жилья.
6. Участники системы ипотечного кредитования.
7. Ипотечный рынок.
8. Законодательная основа земельно-имущественных отношений.
9. Зонирование городского пространства.
10. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости.
11. Вещные и обязательственные права на земельные участки.
12. Государственная регистрация прав на недвижимость.
13. Налогообложение недвижимости.
14. Профессиональные участники рынка недвижимости.
15. Страхование на рынке недвижимости.
16. Управление жилыми объектами.
18. Аренда как метод эффективного управления объектами недвижимости.
19. Основания прекращения прав на объекты недвижимости.
20. Обременения зарегистрированных прав.

### Примеры задач по темам курса

#### Задача 1

В банке открыт депозитный счет в размере 30000 рублей при 13% годовой номинальной ставке и начислении сложного процента. Рассчитайте, какая сумма накопится на счете к концу 2 года?

#### Задача 2

Фирма планирует произвести через два года ремонт офисного здания. Затраты на ремонт по оценке специалистов фирмы составят 500000 рублей. Для накопления указанной суммы планируется открыть целевой счет в банке с ежегодным внесением средств на депозит. Рассчитайте, сумму ежегодного платежа при 20% годовой номинальной ставке и начислении сложного процента?

#### Задача 3

В банке открыт депозитный счет на который в конце каждого года вносится 15000 рублей. Рассчитайте, какая сумма будет накоплена на счете к концу 2 года при 15% годовой номинальной ставке и ежегодном начислении сложного процента?

#### Задача 4

Инвестор анализирует оферту (предложение) о покупке земельного участка в районе строящейся автомагистрали для последующей перепродажи. Прогнозируемая цена продажи данного участка через два года составит 2000000 рублей. Рассчитайте приемлемую цену покупки земельного участка для инвестора, который обеспечит ему получение 20% годовой номинальной ставки дохода на инвестиции по сложному проценту.

#### Задача 5

Предприятие для технической реконструкции получило ипотечный кредит на 2 года в размере 5000000 рублей под 15% годовых по сложному проценту на условиях погашения кредита равновеликими платежами в конце каждого года. Рассчитайте, сумму ежегодного платежа банку.

#### Задача 6

Договором аренды нежилого помещения предусмотрена ежегодная авансовая оплата. Арендная плата составляет 100000 рублей в год. Одновременно условиями договора аренды допускается оплата стоимости всего двухлетнего срока аренды исходя из величины дисконтирования по 10% номинальной годовой ставке сложного процента. Рассчитайте, сумму единовременной оплаты аренды нежилого помещения за 2 года?

#### Задача 7

Определите наилучшее и наиболее эффективное использование свободного участка земли, когда стоимость земельного участка известна.

Рассматриваются варианты строительства коттеджа на участке земли площадью 15 соток при стоимости одной сотки – 3000 у.е.

Первый вариант – коттедж общей площадью 420 м<sup>2</sup>, себестоимость строительства 250 у.е./м<sup>2</sup>. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 165 000 у.е.

Второй вариант – коттедж общей площадью 510 м<sup>2</sup>, себестоимость строительства 210 у.е./м<sup>2</sup>. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 190 000 у.е.

Третий вариант – коттедж общей площадью 630 м<sup>2</sup>, себестоимость строительства 190 у.е./м<sup>2</sup>. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 195 000 у.е.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить ожидаемую прибыль, рассчитать норму прибыли и выбрать вариант застройки.

#### Задача 8

Определите наилучшее и наиболее эффективное использование свободного участка земли, когда стоимость земельного участка не известна.

Рассматриваются варианты застройки участка земли малоэтажным многоквартирным домом с целью получения дохода от его эксплуатации. Ставка дохода 18% годовых.

Первый вариант: 12-ти квартирный дом с трехкомнатными квартирами общей площадью по 95 м<sup>2</sup>, себестоимость строительства 150 у.е./м<sup>2</sup>. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 400 у.е. в месяц.

Второй вариант: 6-ти квартирный дом с пятикомнатными квартирами общей площадью по 150 м<sup>2</sup>, себестоимость строительства 145 у.е./м<sup>2</sup>. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 750 у.е. в месяц.

Третий вариант: 4-х квартирный дом с восьмикомнатными квартирами общей площадью по 210 м<sup>2</sup>, себестоимость строительства 130 у.е./м<sup>2</sup>. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 870 у.е. в месяц.

Операционные расходы на содержание зданий подобной серии – составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить показатель стоимости земли и доход, отнесенный к земле, выбрать вариант застройки.

#### Задача 9

Определите наилучшее и наиболее эффективное использование обустроенного участка земли.

Рассматриваются варианты пристройки к существующему шестиквартирному дому с пятикомнатными квартирами. Архитектурные нормы позволяют два варианта пристроек.

Первый вариант предусматривает размещение в пристройке еще шести дополнительных пятикомнатных квартир. Вариант оценивается строителями в 120000 у.е. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 750 у.е. в месяц.

Второй вариант предусматривает размещение в пристройке четырех восьмикомнатных квартир. Вариант оценивается строителями в 100000 у.е. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 870 у.е. в месяц.

Потенциальный валовой доход существующего дома 54000 д.е. в год. Капиталовложения в существующий дом – 130500 д.е. Операционные расходы составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования обустроенного участка земли, норму прибыли на инвестиции и выбрать вариант использования.

#### Задача 10

Применение правила корректировки, основанного на процентных поправках.

Имеются сравнительные данные по объектам:

|   |                                |                                                          |
|---|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1 | Цена проданного объекта        | 100 000 д.е.                                             |
| 2 | Дата продажи                   | 2 месяца назад (рост цен на рынке составляет 2% в месяц) |
| 3 | Местоположение объекта-аналога | на 6% лучше, чем у объекта оценки                        |
| 4 | Удобства объекта-аналога       | на 10% лучше                                             |
| 5 | Состояние объекта-аналога      | на 5% хуже                                               |
| 6 | Экология объекта-аналога       | на 2% лучше                                              |

Требуется: определить независимую и кумулятивную поправки, общую поправку и скорректированную стоимость объекта, используя корректировочную таблицу.

#### Задача 11

Применение правила корректировки, основанного на стоимостных показателях.

Имеются сравнительные данные по объектам:

| Характеристика       | Объект оценки | Объект-аналог | Корректировка, д.е. |
|----------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Продажная цена, д.е. |               | 120 000       |                     |
| Бассейн              | нет           | есть          | 18 000              |
| Ландшафт             | лучше         | хуже          | 5 000               |
| Размер участка       | меньше        | больше        | 3 000               |

| Финансирование | рыночное | рыночное |       |
|----------------|----------|----------|-------|
| Телефон        | есть     | нет      | 2 000 |
| Гараж          | есть     | нет      | 5 000 |
| Вода           | нет      | есть     | 4 000 |
| Электричество  | есть     | есть     | 4 000 |
| Газ            | есть     | нет      | 5 000 |

Требуется: пользуясь правилом корректировки рассчитать на основе приведенных данных стоимость объекта-оценки с помощью корректировочной таблицы.

#### Задача 12

Определение корректировки в денежном выражении с использованием метода парных продаж.

Определить поправку на наличие бани, расположенной на земельном участке с индивидуальным жилым домом, с учетом имеющихся у оценщика данных по парным продажам:

| Объекты      | Цена   |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|              | 1 пара | 2 пара | 3 пара | 4 пара | 5 пара |
| Дом с баней  | 85 000 | 88 000 | 90 000 | 87 000 | 91 000 |
| Дом без бани | 69 000 | 73 000 | 74 500 | 71 000 | 74 500 |

Требуется: определить поправку на наличие бани с использованием среднеарифметического, модального и медианного значения. Сделать аналитическое заключение о величине поправки.

#### Задача 13

Определите стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж.

Объект оценки однокомнатная квартира, общей площадью 39 м<sup>2</sup> расположен в Вахитовском районе г. Казани. Оценщиком выявлено 3 объекта-аналога. Исходные данные, наиболее значимые характеристики и условия сделки купли-продажи представлены в таблице.

Характеристика объектов.

| №  | Наименование показателя       | Объект оценки                              | Объект аналог 1      | Объект аналог 2                          | Объект аналог 3 |
|----|-------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|-----------------|
| 1  | Месторасположение объекта     | ул. Товарищеская                           | ул. Калинина         | ул. Заслонова                            | ул. Бойничная   |
| 2  | Цена продажи, руб.            |                                            | 2 005 000            | 2 110 000                                | 2 010 000       |
| 3  | Общая площадь, м <sup>2</sup> | 39,0                                       | 38,5                 | 40,0                                     | 39,0            |
| 4  | Право собственности           | Полное право собственности                 |                      |                                          |                 |
| 5  | Условия финансирования        | рыночные                                   | рыночные             | нерыночные, цена завышена на 60 000 руб. | рыночные        |
| 6  | Условия продажи               | Рыночные условия продажи                   |                      |                                          |                 |
| 7  | Время продажи                 | 01.09.20__                                 | 2 месяца назад       | 1 месяц назад                            | 2 недели назад  |
| 8  | Используемые материалы        | Кирпичные объекты (1 группа капитальности) |                      |                                          |                 |
| 9  | Физический износ              | 20%                                        | 30%                  | 15%                                      | 20%             |
| 10 | Транспортная доступность      |                                            | Лучше объекта оценки | Аналогичны объекту оценки                |                 |

*Примечание: по остальным элементам сравнения существенных различий оценщиком не выявлено.*

Основанием внесения поправки на время продажи является изменение цен на рынке недвижимости. Рост цен оценщиком выявлен в размере 1% в месяц.

Лучшая транспортная доступность может привести к удорожанию стоимости объекта недвижимости на 2%.

Требуется: пользуясь правилом корректировки рассчитать на основе приведенных данных, стоимость однокомнатной квартиры с помощью корректировочной таблицы.

#### Задача 14

Определите стоимость объекта недвижимости методом парных продаж.

Объект оценки офисное помещение. Оценщиком выявлено 6 объектов-аналогов.

Исходные данные и наиболее значимые характеристики представлены в таблице.

Характеристика объектов.

| Объекты         | Удаленность от центра, мин. | Уровень удобств | Наличие автостоянки | Цена за 1 м <sup>2</sup> , д.е. |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|
| Объект оценки   | 5                           | 2               | 0                   |                                 |
| Объекты-аналоги |                             |                 |                     |                                 |
| Объект-аналог 1 | 10                          | 3               | 1                   | 618                             |
| Объект-аналог 2 | 0                           | 2               | 0                   | 703                             |
| Объект-аналог 3 | 5                           | 2               | 1                   | 630                             |
| Объект-аналог 4 | 0                           | 2               | 1                   | 751                             |
| Объект-аналог 5 | 5                           | 3               | 1                   | 737                             |
| Объект-аналог 6 | 5                           | 1               | 1                   | 521                             |

*Примечание: по остальным элементам сравнения существенных различий оценщиком не выявлено.*

Поправку на удаленность от центра города целесообразно взять в минутах езды на автомобиле. Оценщиком выбрана следующая шкала:

в интервале от 0 до 4 мин включительно, считается, что объект находится в центре и присваивается значение равное 0;

следующий интервал от 5 до 9 мин включительно присваивается значение равное 5;

следующий интервал от 10 до 14 мин включительно присваивается значение равное 10 и т.д.

Поправку на уровень удобств (сервиса) разумно оценить в баллах. Для этого оценщик разработал 3-х бальную шкалу. 3 балла наивысший уровень.

Поправка на наличие автостоянки также определена в баллах. В случае, если автостоянка имеется присваивается 1 балл, в случае отсутствия 0.

Требуется: пользуясь правилом корректировки рассчитать на основе приведенных данных, стоимость 1 м<sup>2</sup> офисного помещения с помощью корректировочной таблицы.

#### Задача 15

Определите стоимость объекта недвижимости методом мультипликатора валовой ренты.

Объект оценки индивидуальный жилой дом, расположенный в курортной зоне.

Потенциальный валовой доход составляет 4100 д.е. в год. Проведенный оценщиком анализ сделок купли-продажи аналогичных домов в том же районе выявил следующие достоверные данные, которые представлены в таблице.

Данные для расчета мультипликатора валовой ренты.

| Аналогичные объекты | Чистый доход, д.е. | Цена, д.е. |
|---------------------|--------------------|------------|
| Жилой дом 1         | 62 770             | 3 950      |
| Жилой дом 2         | 65 190             | 4 100      |
| Жилой дом 3         | 63 700             | 3 900      |
| Жилой дом 4         | 66 700             | 4 200      |

|             |        |       |
|-------------|--------|-------|
| Жилой дом 5 | 64 400 | 4 000 |
| Жилой дом 6 | 58 000 | 3 800 |
| Жилой дом 7 | 60 420 | 3 800 |

Требуется: рассчитать мультипликатор валовой ренты с использованием среднеарифметического, модального и медианного значения. Сделать аналитическое заключение о величине мультипликатора валовой ренты и определить с помощью мультипликатора валовой ренты стоимость индивидуального жилого дома.

#### Задача 16

Определите чистый операционный доход от сдачи в аренду офисного помещения.

Площадь помещения, сдаваемого в аренду – 120 м<sup>2</sup>. Арендная плата 600 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц. Потери от недоиспользования площадей оценщиком определены в размере 3% от потенциального валового дохода. Кадастровая стоимость недвижимости составляет 1,7 млн. рублей. Ставка налога на недвижимое имущество 2%. Расходы на оплату коммунальных услуг составляют 110 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц. Расходы на управление определены в размере 8% от действительного валового дохода. Годовая норма амортизации 1%. Помещение было приобретено с использованием заемных средств. Ежемесячное обслуживание кредита составляет 15 тыс. рублей. Налог на прибыль 20%.

Требуется: рассчитать чистый операционный доход от сдачи помещения в аренду.

#### Задача 17

Определите стоимость объекта недвижимости методом капитализации.

Объект оценки торговое помещение. Годовой чистый операционный доход ожидается на уровне 60 000 д.е. Коэффициент капитализации оценщиком определен в 0,15 (или 15% годовых).

Требуется: рассчитать стоимость торгового помещения.

#### Задача 18

Определите стоимости объекта недвижимости методом капитализации.

Объект оценки помещение магазина. Годовой чистый операционный доход ожидается на уровне 65 000 д.е. Для определения коэффициента капитализации оценщиком выявлены следующие рыночные данные о стоимости аналогичных объектов недвижимости и чистых доходах, полученных от их эксплуатации (таблица).

Данные для расчета коэффициента капитализации.

| Аналогичные объекты | Чистый доход, д.е. | Цена, д.е. |
|---------------------|--------------------|------------|
| Магазин №1          | 72 000             | 600 000    |
| Магазин №2          | 82 500             | 750 000    |
| Магазин №3          | 47 250             | 450 000    |

Требуется: рассчитать коэффициент капитализации методом прямой капитализации (методом прямого сопоставления) и стоимость помещения магазина.

#### Задача 19

Определите стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования.

Объект оценки административное здание после реконструкции. В таблице представлены ожидаемые чистые операционные доходы и ставки дисконтирования. Планируется по истечении 4-х лет продать здание за 60 млн. рублей.

Прогнозные данные по административному зданию.

| Показатели                            | 1 год   | 2 год   | 3 год   | 4 год   |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Чистый операционный доход в год, руб. | 350 000 | 450 000 | 600 000 | 700 000 |
| Ставка дисконтирования годовых, %     | 26      | 27      | 26      | 25      |

Требуется: рассчитать стоимость административного здания.

#### Задача 20

Определите стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования.

Объект оценки офисный центр «класса С». В силу того, что на 2 год после даты оценки, рядом с объектом оценки, будет введен в эксплуатацию новый офисный комплекс «класса В», который составит серьезную конкуренцию по привлечению арендаторов, ожидается, что в ближайшие пять ставки арендной платы будут снижены, после чего арендная плата стабилизируется, а чистый операционный доход составит 300000 рублей. В таблице представлены ожидаемые чистые операционные доходы. Ставка дисконтирования определена в размере 20% годовых.

Прогнозные данные по административному зданию.

| Показатели                            | 1 год   | 2 год   | 3 год   | 4 год   | 5 год   |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Чистый операционный доход в год, руб. | 550 000 | 500 000 | 400 000 | 350 000 | 300 000 |

Требуется: рассчитать стоимость офисного центра «класса С».

#### Задача 21

Определить затратным подходом стоимость дачи.

Оцените стоимость дачи. Площадь дачи 60 м<sup>2</sup>, стоимость строительства на дату оценки составляет 15000 руб. за 1 м<sup>2</sup>. Площадь гаража 20 м<sup>2</sup>, стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> 10000 рублей. Стоимость всех других сооружений на даче 100000 рублей. Устранимый физический износ дачи 30000 рублей. Неустраняемый физический износ дачи 20000 рублей. Устранимое функциональное устаревание 10000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка 250000 рублей.

Требуется: рассчитать стоимость дачи как единого объекта недвижимости.

#### Задача 22

Определить затратным подходом стоимость офиса.

Оцените стоимость офиса. Полная стоимость воспроизводства офиса здания равна 50 млн. руб. Рыночная стоимость земельного участка 4 млн. рублей. Общий износ здания составляет 20% от восстановительной стоимости.

Требуется: рассчитать стоимость офисного здания как единого объекта недвижимости.

#### Задача 23

Расчет физического износа нормативным методом.

Исходные данные представлены в таблице.

Удельный вес конструкций и их износ в жилом доме.

| № | Наименование элемента объекта                         | Удельный вес конструкции, элемента, % | Процент износа |
|---|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| 1 | Фундамент                                             | 15                                    | 10             |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены и перегородки | 40                                    | 20             |
| 3 | Перекрытия                                            | 25                                    | 20             |
| 4 | Кровля                                                | 10                                    | 50             |
| 5 | Прочие конструктивные элементы                        | 10                                    | 30             |
|   | Итого                                                 | 100                                   | -              |

Требуется: определить физический износ жилого дома нормативным методом.

#### Задача 24

Расчет физического износа стоимостным методом.

Исходные данные представлены в таблице.

Затраты на ремонт здания.

| № | Элементы здания                | Восстановительная стоимость элемента, тыс. руб. | Объективно необходимые затраты на ремонт, тыс. руб. |
|---|--------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1 | Фундамент                      | 3 500                                           | 700                                                 |
| 2 | Подземные и инженерные системы | 2 500                                           | 500                                                 |
| 3 | Сантехника и водопровод        | 1 500                                           | 600                                                 |
| 4 | Кровля                         | 1 000                                           | 500                                                 |
| 5 | Прочие конструктивные элементы | 1 500                                           | 300                                                 |

Требуется: определить физический износ здания стоимостным методом.

#### Задача 25

Расчет физического износа методом срока жизни.

Хронологический возраст здания составляет 25 лет. В процессе экспертизы состояния объекта недвижимости установлено, что его эффективный возраст соответствует 10 годам, а срок экономической жизни определен в 50 лет.

Требуется: определить физический износ объекта недвижимости методом срока жизни.

#### Задача 26

Определение восстановительной стоимости здания.

Рассчитайте восстановительную стоимость спортивного корпуса, расположенного в г.Казани. Объект оценки – одноэтажное кирпичное здание, строительный объем 3420 м<sup>3</sup>. Республика Татарстан относится к 1 территориальному поясу и находится во II климатическом районе, подрайон В. Согласно сборнику УПВС сборник №35 восстановительная стоимость 1м<sup>3</sup> здания составляет 22,7 рублей.

Требуется: определить восстановительную стоимость спортивного корпуса.

#### Задача 27

Определить стоимость земельного участка методом сравнения продаж.

Оценивается свободный земельный участок по состоянию на 01.01.2016 года, расположенный в районе жилой застройки города. Общая площадь участка 0,2 га. Целевое назначение - строительство магазина. Для сравнения выбрано 4 участка, проданных на местном рынке, с таким же целевым назначением. Характеристики сравниваемых участков приведены в таблице.

Исходные данные по сопоставимым объектам

| Участок                 | №1          | №2          | №3          | №4          |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Цена продажи, тыс. руб. | 1005        | 1047        | 1135        | 816         |
| Размер участка, га      | 0,20        | 0,25        | 0,30        | 0,18        |
| Время продажи           | 01/11/2015  | 01/08/2015  | 01/05/2015  | 01/07/2015  |
| Условия                 | Безналичный | Безналичный | Безналичный | Безналичный |

|                           |                              |                                     |                              |                              |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| финансирования            | расчет, собственные средства | расчет, собственные средства        | расчет, собственные средства | расчет, оплата с рассрочкой  |
| Условия продажи           | Не выявлено                  | Не типичный срок продажи (2 месяца) | Не выявлено                  | Не выявлено                  |
| Местоположение            | Район жилой застройки        | Административно-деловой центр       | Промышленный район           | Район жилой застройки        |
| Физические характеристики | Не выявлено крупных различий | Не выявлено крупных различий        | Рельеф поверхности неровный  | Не выявлено крупных различий |

*По остальным элементам сравнения участки не имеют существенных различий.*

Четвертый аналог приобретен с условием, что половина суммы (50%) вносится в момент совершения сделки, а следующая половина (50%) не позднее 6 месяцев с момента совершения сделки при ставке дохода 2% в месяц.

Ограниченный срок экспозиции участка на рынке снижает цену на 10%.

Рост цен на рынке земельных участков зафиксирован за первую половину 2015 г. 2% в месяц, за третий квартал 1% в месяц, за четвертый квартал рост цен не выявлен.

Участки, расположенные в административно-деловом центре, дороже на 5%, а участки, расположенные в промышленном районе на 10% дешевле по сравнению с участками в жилой зоне.

Неровный рельеф поверхности земельного участка ведет к удешевлению участка на 2%.

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом сравнения продаж.

#### Задача 28

Определить стоимость земельного участка методом выделения.

На аукционе были проданы 10 загородных участков площадью по 300м<sup>2</sup> каждый с дачными домиками по средней стоимости 600 тыс. руб.

Объект оценки имеет примерно такую же площадь с дачным домом 1988 года постройки, площадью помещений 25 м<sup>2</sup>. Экономический срок жизни дачного домика ~ 50 лет.

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом выделения.

#### Задача 29

Определить стоимость земельного участка методом распределения.

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 3500 тыс. руб. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости. Существует информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе, которая представлена в таблице.

#### Сведения о стоимости сопоставимых объектов

| Наименование сопоставимого объекта | Цена продажи единого объекта недвижимости, тыс. руб. | Стоимость земельного участка тыс. руб. |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Объект 1                           | 3000                                                 | 645                                    |
| Объект 2                           | 2900                                                 | 655                                    |
| Объект 3                           | 3150                                                 | 693                                    |
| Объект 4                           | 3800                                                 | 840                                    |

|          |      |     |
|----------|------|-----|
| Объект 5 | 4000 | 892 |
| Объект 6 | 3600 | 825 |

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом распределения.

#### Задача 30

Определить стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты. Исходные данные приведены в таблице.

Сведения о стоимости сопоставимых и оцениваемого объектов

| Сопоставимый участок                                                      | 1    | 2    | 3     | 4     | 5    | 6    | 7    |
|---------------------------------------------------------------------------|------|------|-------|-------|------|------|------|
| Площадь, м <sup>2</sup>                                                   | 550  | 800  | 950   | 480   | 710  | 620  | 1050 |
| Арендная плата за год за участок, тыс. руб.<br>За 1 м <sup>2</sup> , руб. | 28,0 | 40,0 | 46,5  | 25,0  | 36,2 | 33,0 | 50,5 |
|                                                                           | 50,9 | 50,0 | 48,9  | 52,1  | 51,0 | 53,2 | 48,1 |
| Цена продажи за участок, тыс. руб.<br>За 1 м <sup>2</sup> , руб.          | 187  | 250  | 320,7 | 182,5 | 226  | 220  | 371  |
|                                                                           | 340  | 312  | 338   | 380   | 318  | 355  | 353  |
| Объект оценки - площадь - 670 м <sup>2</sup>                              |      |      |       |       |      |      |      |

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты.

#### Задача 31

Определить стоимость земельного участка методом остатка.

Исходные данные:

1. Торговый комплекс, состоит из земельного участка площадью 0,5 га и здания общей площадью помещений 750 м<sup>2</sup> с прилегающей к нему огороженной торговой площадкой.
2. Стоимость здания с торговой площадкой рассчитана на основе затратного подхода ( $C_{зд}$ ) и составляет на дату оценки 2400 тыс.руб.
3. Чистый доход торгового комплекса ( $D_0$ ) в год оценки определен в сумме 961 тыс.руб.
4. Оставшийся срок экономической жизни здания с торговой площадкой составляет 30 лет.
5. Ставка дохода на инвестиции (СД) равна 18% годовых.

Требуется: рассчитать коэффициент капитализации по методу Ринга и стоимость земельного участка.

#### Задача 32

Определить стоимость земельного участка методом остатка.

Информация и данные те же, что и в задании 5, однако согласно градостроительному плану через 10 лет торговый комплекс должен будет прекратить свою деятельность, так как в данном месте предполагается размещение других объектов инфраструктуры города.

Требуется: рассчитать коэффициент капитализации по методу Инвуда и стоимость земельного участка.

#### Задача 33

Определить стоимость земельного участка методом предполагаемого использования.

Требуется оценить массив земли общей площадью 500 соток, который застройщик планирует разделить на 50 участков, площадью 10 соток каждый. Предполагаемая цена

продажи одного участка 1000 тыс. руб. При этом будут иметь место следующие издержки (таблица):

Издержки на освоение массива земельного участка

| № | Наименование издержек                                  | Сумма, тыс. руб. | Период расходов |
|---|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| 1 | Планировка, расчистка, инженерные сети, проектирование | 5000             | Первый год      |
| 2 | Управление, охрана, контроль                           | 600              | Ежегодно        |
| 3 | Накладные расходы и прибыль подрядчика                 | 1000             | Первый год      |
| 4 | Маркетинг                                              | 500              | Ежегодно        |
| 5 | Текущие расходы (налоги, страхование)                  | 800              | Ежегодно        |

Схема продажи участков: в течение 1 года – 15 участков, в течение 2 года – 30 участков, в течение 3 года – 5 участков. Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в годовой ставке 12%.

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом предполагаемого использования.

Задача 34

Определить стоимость пашни методом капитализации земельной ренты.

Продолжительность полевого севооборота 6 лет. В таблице представлены данные по сельскохозяйственным культурам (структура севооборота), о нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры. Предполагается, что реализационные цены в ближайшее время будут стабильными, а произведенная продукция будет реализована. Чистый доход собственника земли (земельная рента) должен составлять не менее 10% от стоимости валовой продукции.

У оценщика имеется информация о недавно совершенных трех сделках на земельном рынке в том же районе. Коэффициент капитализации по данным объектам составил: объект-аналог №1 – 10%; объект-аналог №2 – 10,5%; объект-аналог №3 – 11%.

Исходные данные по структуре севооборота.

| № | Наименование сельхозкультуры (полевой севооборот) | Площадь пашни, га | Нормативная урожайность, ц/га |
|---|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 | Однолетние травы + ½ пар                          | 150 + 150         | 280                           |
| 2 | Озимые                                            | 300               | 31                            |
| 3 | Яровая пшеница                                    | 300               | 30                            |
| 4 | Горох                                             | 300               | 21                            |
| 5 | Ячмень                                            | 300               | 34                            |
| 6 | Овес                                              | 300               | 31                            |
|   | Итого                                             | 1800              |                               |

Требуется: определить реализационные цены по культурам на основе данных конкретного хозяйства (среднерайонным или республиканским данным); рассчитать стоимость пашни методом капитализации земельной ренты.

Задача 35

Определить стоимость пашни методом дисконтирования земельной ренты.

Продолжительность полевого севооборота 6 лет. В таблице представлены данные по сельскохозяйственным культурам (структура севооборота), о нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры.

Предполагается, что реализационные цены в период прогнозирования будут расти с темпом не менее 6% за год, за исключением неблагоприятного (неурожайного) года. В неблагоприятный год реализационные цены увеличиваются не менее чем на 15% от предыдущего года. Период прогнозирования составляет 5 лет. Наблюдения показывают, что один раз в четыре года наблюдаются неблагоприятные погодные условия для выращивания сельскохозяйственной культуры. В неблагоприятные годы в среднем потери составляют: однолетние травы 30%; озимые 15%; яровая пшеница 30%; горох 40%; ячмень 35%; овес 30%. Прогнозируется неблагоприятный год на 3 год периода прогнозирования.

Чистый доход собственника земли (земельная рента) должен составлять не менее 10% от стоимости валовой продукции.

Срок экспозиции для данных объектов составляет 6 месяцев. Ставка риска инвестиционного менеджмента 2%.

Требуется: определить реализационные цены по культурам на основе данных конкретного хозяйства (среднерайонным или республиканским данным); рассчитать ставку дисконтирования (заполнить таблицу); рассчитать стоимости пашни методом дисконтирования земельной ренты.

#### Расчет ставки дисконтирования

| №     | Элементы                               | Ставка, % | Характеристика |
|-------|----------------------------------------|-----------|----------------|
| 1     | Безрисковая ставка                     |           |                |
| 2     | Премия за риск вложения в недвижимость |           |                |
| 3     | Премия за низкую ликвидность           |           |                |
| 4     | Премия за инвестиционный менеджмент    |           |                |
| Итого |                                        |           |                |

#### Задача 36

Определить стоимость пастбища методом капитализации земельной ренты.

Продуктивность одной фуражной коровы – 4500 кг в год. Себестоимость 1 кг молока 10 руб. Реализационная цена 1 кг молока 11,5 руб. Емкость пастбища 2 коровы на 1 га. Продолжительность летне-пастбищного периода – 5 мес. Площадь пастбища 50 га. Коэффициент капитализации – 0,16.

Требуется: рассчитать стоимость пастбища методом капитализации земельной ренты.

### Задача 37

Определить стоимость залежи.

Затраты на восстановление составляют в расчете на 1 га – 3 тыс. руб. Среднегодовой чистый доход после восстановления залежи в пашню составляет 1700 руб. Коэффициент капитализации – 0,16.

Требуется: рассчитать стоимость 1 га залежи, ранее использовавшуюся как пашню.

## **4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ**

Для проведения процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций по дисциплине «Экономика недвижимости» применяются следующие методические материалы:

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета.

Критерии оценки уровня знаний студентов с использованием теста на зачете по учебной дисциплине

| Оценка  | Характеристики ответа студента |
|---------|--------------------------------|
| Зачет   | 51- 100%                       |
| Незачет | Менее 51 %                     |

Критерии оценки деловой (ролевой) игры: оценка «отлично» выставляется студенту, если он: продемонстрировал уверенные знания по учету денежных средств (финансовых результатов); использовал дополнительные литературные источники, нормативные документы по бухгалтерскому учету и Интернет ресурсы (не менее 3-х); показал умение логически и последовательно аргументировать свою точку зрения (не менее 2-х аргументов); проявил высокую активность в обсуждении (не менее 2-х вопросов); оценка «хорошо» выставляется студенту, если он: продемонстрировал знания по учету денежных средств (финансовых результатов); использовал литературные источники (не менее 2-х); показал умение аргументировать свою точку зрения (не менее 1-го аргумента); проявил активность в обсуждении вопросов; оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он: продемонстрировал знания по учету денежных средств; показал умение аргументировать свою точку зрения.

Написание эссе по заданным темам производят на основе прочтения основной и дополнительной литературы, анализа Интернет-ресурсов.

Критериями оценки эссе являются: новизна текста, обоснованность выбора источников литературы, степень раскрытия сущности вопроса, соблюдения требований к оформлению. Новизна текста определяет, прежде всего, самостоятельностью в постановке проблемы, формулированием нового аспекта известной проблемы, наличие авторской позиции, самостоятельность оценок и суждений. Одним из критериев оценки работы является анализ использованной литературы. Определяется, привлечены ли наиболее известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, справки и т.д.).

Степень раскрытия сущности вопроса – наиболее важный критерий оценки работы студента над эссе. В данном случае определяется: а) соответствие плана теме эссе; б) соответствие содержания теме и плану эссе; в) обоснованность способов и методов работы с материалом, способность его систематизировать и структурировать; г) полнота и глубина знаний по теме; е) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные

точки зрения по одному вопросу (проблеме). Также учитывается соблюдение требований к оформлению: насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы; оценка грамотности и культуры изложения; владение терминологией; соблюдение требований к объёму эссе.

Критерии оценки эссе:

Оценка «отлично» выставляется если в эссе обозначена проблема и обоснована её актуальность; сделан анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция; сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём; соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы при защите.

Оценка «хорошо» выставляется если основные требования к эссе выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём эссе; имеются упущения в оформлении, на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы. Оценка «удовлетворительно» выставляется если в работе имеются существенные отступления от требований к эссе. В частности, тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании эссе; отсутствуют выводы, допущены ошибки на дополнительные вопросы при защите.

Оценка «неудовлетворительно» эссе представлен, но тема эссе не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы или эссе не представлен студентом.

Критерии оценки при решении задач: оценка «отлично» выставляется студенту, если он, решил задачу верно, пришел к верному знаменателю, показал умение логически и последовательно аргументировать решение задачи во взаимосвязи с практической действительностью. Оценка хорошо ставится в том случае если задача решена верно, но с незначительными погрешностями, неточностями. Оценка удовлетворительно ставится если соблюдена общая последовательность выполнения задания, но сделаны существенные ошибки в расчетах. Оценка неудовлетворительно ставится если задача не выполнена.

Критерии оценки текущих тестов: если студент выполняет правильно до 51% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «неудовлетворительно»; если студент выполняет правильно 51-70% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «удовлетворительно»; если студент выполняет правильно 71-85 % тестовых заданий, то ему выставляется оценка «хорошо»; если студент выполняет правильно 86-100% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «отлично».

Практические занятия оцениваются по самостоятельности выполнения работы, активности работы в аудитории, правильности выполнения заданий, уровня подготовки к занятиям.

Самостоятельная работа оценивается по качеству и количеству выполненных домашних работ, грамотности в оформлении, правильности выполнения.