

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского

Кафедра экономики АПК

## **ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания по организации самостоятельной работы и контролю  
знаний студентов по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика»  
Очной, очно-заочной и заочной форм обучения

Составитель: Труфанова С.В.

Молодежный, 2022

УДК 332.6 (332.85)

Печатается по решению методической комиссии ИЭУПИ ФГБОУ ВО Иркутского государственного аграрного университета имени А.А. Ежевского протокол № 4 от 21 апреля 2022 г.

Рецензент: к.э.н., доцент кафедры менеджмента, предпринимательства и экономической безопасности в АПК ФГБОУ ВО Иркутский ГАУИ.В. Попова

Экономика недвижимости: Методические указания по организации самостоятельной работы и контролю знаний студентов по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» очной, очно-заочной и заочной форм обучения – 2-е изд., испр. / сост.: С.В. Труфанова; Иркут. гос. аграр. у-т им. А.А. Ежевского. – Молодежный: Изд-во ИрГАУ, 2022. – Молодежный, 2022. – 39 с.

В современном образовательном процессе наиболее важной проблемой является организация самостоятельной работы студентов в связи с возросшими требованиями к набору профессиональных качеств, которыми должен самостоятельно овладеть студент. Особое значение приобретает педагогическое обеспечение самостоятельной работы студентов вуза.

Методические указания по организации самостоятельной работы и контролю знаний студентов подготовлены на кафедре «Экономика АПК» Института экономики управления и прикладной информатики ФГБОУ ВО Иркутского государственного аграрного университета имени А.А. Ежевского. Составлены в соответствии с требованиями ФГОС, образовательной программы по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», учебным планом университета, рабочей программой по дисциплине «Экономика недвижимости». Содержат общие методические рекомендации по изучению дисциплины, контрольные вопросы, задания для выполнения контрольной работы и тесты для контроля знаний студентов.

© Труфанова С.В., 2020

© ИрГАУ, 2020

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ТРЕБОВАНИЯ К УРОВНЮ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ, ЕЕ ОБЪЕМ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ.....	5
2 РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ....	9
2.1 Тематический план изучения дисциплины .....	9
2.2 Задание для самостоятельной работы студентов .....	10
3 КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ. ВАРИАНТЫ КОНТРОЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ЗАОЧНИКОВ .....	28
3.1 Примерный перечень вопросов к экзамену .....	28
3.2 Варианты контрольных заданий для заочников .....	29
4 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	36
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	38

## ВВЕДЕНИЕ

Дисциплина «Экономика недвижимости» находится в обязательной части Блока 1 учебного плана по направлению подготовки 38.03.01 Экономика. Дисциплина изучается в 5 семестре.

**Цель дисциплины «Экономика недвижимости»** – изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности.

**В состав задач изучения дисциплины** входят:

- изучение в логической последовательности базовых понятий, системы знаний о недвижимости и её среде, возможности использования имеющихся или проектируемых объектов для решения профессиональных проблем;
- оказание помощи студентам в получении навыков и установок на активный самостоятельный поиск эффективных решений на рынке недвижимости, а также в подготовке к итоговой аттестации и дипломным работам;
- формирование у студентов осознанного интереса к цивилизованным рынкам недвижимости, позволяющим при умелых действиях в рамках закона изыскивать дополнительные денежные средства для личных целей пополнения государственных и местных бюджетов
- сочетание теоретических знаний и практического опыта в совершении различных сделок на рынке недвижимости в соответствии с моделью «Обучение - знание - навыки - опыт»;
- проведение систематической проверки и самопроверки знаний студентов в целях выявления уровня понимания и степени усвоения изученного ими материала.

**Результатом освоения дисциплины «Экономика недвижимости»** является овладение бакалаврами по направлению подготовки 38.03.01 Экономика общепрофессиональными и профессиональными компетенциями заданными ФГОС ВО.

Успешное усвоение внутренней логики и содержания дисциплины в целом, более эффективное овладение учебным материалом во многом определяется самостоятельной работой студентов (СРС), ставшей в современном мире не просто формой образовательного процесса, а фундаментом для формирования профессиональной самостоятельности студента. СРС стимулирует познавательные и профессиональные интересы, содействует реализации основной цели – формированию коммуникативной компетенции и способствует росту мотивации обучения студентов экономики.

Методические указания по организации самостоятельной работы и контролю знаний студентов составлены в соответствии с требованиями ФГОС, образовательной программы по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», учебным планом университета, рабочей программой по дисциплине «Экономика недвижимости». Содержат общие методические рекомендации по изучению дисциплины, контрольные вопросы, задания для выполнения контрольной работы и тесты для контроля знаний студентов.

## 1 ТРЕБОВАНИЯ К УРОВНЮ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ, ЕЕ ОБЪЕМ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Дисциплина «Экономика недвижимости» находится в обязательной части Блока 1 учебного плана по направлению подготовки 38.03.01 Экономика. Приступая к изучению данной дисциплины, студент должен иметь базовые знания по Экономике отрасли, Статистике, Финансовой грамотности.

Знания и умения, полученные в результате освоения дисциплины «Экономика недвижимости», являются необходимыми дальнейшей профессиональной деятельности.

Изучение данной дисциплины направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций, соотнесенных с индикаторами достижения компетенций (табл. 1):

**Таблица 1 – Компетенции и планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенции**

<b>Код компетенц</b>	<b>Результаты освоения ОП</b>	<b>Индикаторы компетенции</b>	<b>Перечень планируемых результатов обучения по</b>
ОПК-2	Способен применять знания (на промежуточном уровне) экономической теории при решении прикладных задач	ИД-1 <sub>ОПК-1</sub> Применяет знания экономической теории при решении прикладных задач	Знать: основы экономической теории для решения прикладных задач Уметь: применять знания экономической теории при решении прикладных задач Владеть: навыками решения прикладных задач на основе знаний экономической теории
ПК-1	Способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов в	ИД-2 <sub>ПК-1</sub> - Выполняет расчеты по материальным, трудовым и финансовым затратам, необходимым для производства и реализации выпускаемой продукции, освоения новых видов продукции, производимых услуг	<b>знать:</b> типовые методики расчета материальных, трудовых и финансовых затрат, необходимых для производства и реализации выпускаемой продукции, освоения новых видов продукции, производимых услуг <b>уметь:</b> выполнять расчеты по материальным, трудовым и финансовым затратам, необходимым для производства и реализации выпускаемой продукции, освоения новых видов продукции, производимых услуг

Дисциплина изучается в 5 семестре. Общая трудоемкость дисциплины составляет 108 часа – 3 з.е.

Разделы дисциплины и виды занятий представлены в таблице 2.

Содержание дисциплины, структурированное по темам с указанием отведенного на них количества часов и видов учебных занятий представлено в таблицах 3, 4.

**Таблица 2 – Объем дисциплины и виды учебной работы**

Вид учебной работы	Объем часов / зачетных единиц	
	Очная форма	Заочная форма / очно-заочная форма
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>108/3</b>	<b>108/3</b>
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего)</b>	<b>44</b>	<b>10</b>
в том числе:		
Лекции	14	4
Семинарские занятия	30	6
<b>Самостоятельная работа:</b>	<b>28</b>	<b>62</b>
Реферат	20	20
Контрольная работа	2	2
Самостоятельное изучение разделов	2	20
Самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий, подготовка к лабораторным и практическим занятиям, коллоквиумам, рубежному контролю и т.д.)	4	20
Подготовка и сдача экзамена	36	36

**Таблица 3 – Содержание дисциплины, структурированное по темам с указанием отведенного на них количества часов и видов учебных занятий**

**Очная форма обучения:**

№ п/п	Раздел дисциплины (тема)	Семестр	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
1	Предмет и метод науки «Экономика недвижимости»	5	2	2	3	тестирование, реферат
2	Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативно-правовые акты	5	2	2	5	
3	Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости	5	2	6	5	
4	Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости	5	2	7	5	
5	Методы оценки недвижимости, их практическое использование	5	4	7	5	
6	Оформление результатов оценки недвижимости	5	2	6	5	
	Всего:	X	<b>14</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	<b>Экзамен</b>

**Таблица 4 – Содержание дисциплины, структурированное по темам с указанием отведенного на них количества часов и видов учебных занятий**  
**Заочная форма обучения**

№ п/п	Раздел дисциплины (тема)	Курс	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
1	Предмет и метод науки «Экономика недвижимости»	3	-	-	10	тестирование, реферат
2	Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативно-правовые акты	3	1	1	10	
3	Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости	3		1	10	
4	Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости	3	1	1	10	
5	Методы оценки недвижимости, их практическое использование	3	1	2	12	
6	Оформление результатов оценки недвижимости	3	1	1	10	
	Всего:	3	4	6	62	<b>Экзамен</b>

**РЕЙТИНГ-ПЛАН ДИСЦИПЛИНЫ  
«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

3 курс, 5 семестр

Лекций – 14 ч., практических занятий – 30 ч. Экзамен

Промежуточные аттестации: 1 – тестирование, 1 – реферат

Распределение баллов по разделам:

№ п/п	Название модуля (название раздела, темы)	Форма контроля	Сроки сдачи	Баллы
1.	Предмет и метод науки «Экономика недвижимости». Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативно-правовые акты	Тестирование	8 неделя	0-25
2.	Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости. Методы оценки недвижимости, их практическое использование. Оформление результатов оценки недвижимости	Реферат	12 неделя	0-35
	<b>ИТОГО:</b>			0-60
	Сумма баллов для допуска к экзамену			0-40
	Итоговый рейтинговый балл			0-100

### Распределение баллов по другим видам работ:

№ п/п	Вид работы	Единица измерения работы	Премияльные баллы
1.	Активность на семинарском занятии	семестр	0-8
2.	Посещение занятий	семестр	0-5
3.	Внеаудиторная самостоятельная работа	семестр	0-12
4.	Участие в конференциях, конкурсах	одно участие	0-15
	Итого		0-40

По результатам работы в семестре студент может получить автоматически зачет с оценкой, при условии, если он набрал 41 и более баллов.

По результатам работы в семестре студент может получить автоматическую оценку без сдачи экзамена, зачета по следующей шкале: **91-100** – «отлично», «зачтено», **71-90** – «хорошо», «зачтено», **51-70** – «удовлетворительно», «зачтено». Если студент(а):

- не удовлетворяет оценка, он может сдать экзамен и, возможно, повысить свою оценку;

- набрал более 100 баллов, то в ведомость проставляется только 100 баллов;

- не набрал минимального числа баллов в течение семестра (40), то он не допускается к экзамену, зачету.

Неуспевающим студентам предоставляется возможность ликвидировать задолженность по контрольным точкам в предусмотренные кафедрой и директором сроки на различных условиях в зависимости от причины неуспеваемости.

## **2 РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ**

Итоговой формой контроля по дисциплине «Экономика недвижимости» является экзамен, который выставляется по результатам текущего контроля.

По каждой теме дисциплины проводятся установочные лекции, выдается задание для СРС, обеспечиваются индивидуальные консультации по выполнению СРС, проверяется уровень остаточных знаний в форме опроса или тестирования.

### **2.1 Тематический план изучения дисциплины**

#### **ТЕМА 1. ПРЕДМЕТ И МЕТОД НАУКИ «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Лекционные вопросы.** Цель дисциплины. Основные задачи дисциплины. Предмет дисциплины. Объект изучения. Основные методы дисциплины. Методика изучения дисциплины.

#### **ТЕМА 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: СОДЕРЖАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ**

**Лекционные вопросы.** Объективная необходимость рыночной оценки капитала и инвестиций. Объекты недвижимости и имущество предприятия. Признаки классификации объектов недвижимости. Законодательные и правовые акты в соответствии с государственным стандартом РФ «Единая система оценки имущества «Термины и определения».

#### **ТЕМА 3. ВЛИЯНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИХ НАПРАВЛЕНИИ В РАЗВИТИИ ЭКОНОМИКИ СТРАНЫ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

**Лекционные вопросы.** Развитие рыночной экономики и основные направления развития рынка недвижимости в РФ. Российский опыт и перспектива развития системы управления недвижимостью. Концептуальные основы рынка недвижимости.

#### **ТЕМА 4. ПРИНЦИПЫ И ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Лекционные вопросы.** Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с объектами недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Технологии оценки недвижимости.

## **ТЕМА 5. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ, ИХ ПРАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

**Лекционные вопросы.** Затратный метод оценки. Оценка недвижимости по методу сравнения продаж. Метод капитализации дохода. Определение полной восстановительной стоимости для переоценки основных фондов, зданий и сооружений. Определение полной восстановительной стоимости транспорта, машин, оборудования, продуктивного скота и других видов основных средств. Определение цены земель сельскохозяйственного назначения.

## **ТЕМА 6. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Лекционные вопросы.** Процесс оценки. Применение методов оценки, согласование результатов и установление итоговой величины стоимости. Составление отчета об оценке.

### **2.2 Задание для самостоятельной работы студентов**

Самостоятельная работа студентов является обязательной для закрепления полученных знаний по дисциплине «Экономика недвижимости» и расширения образовательного кругозора путем самостоятельного изучения, рекомендованного преподавателем, материала.

В рамках самостоятельной работы студентам предлагается выполнить следующие виды работ:

- проработка учебного материала;
- конспектирование учебной литературы;
- поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации, подготовка заключения по обзору;
- работа с нормативными документами и законодательной базой;
- анализ статистических и фактических материалов, составление выводов на основе проведенного анализа;
- написание реферата.

### **ТЕСТ по дисциплине Экономика недвижимости**

#### **Предмет и метод науки «Экономика недвижимости»**

*Указать правильный ответ*

##### **1. Цель дисциплины:**

а. Изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности;

б. Изучение в логической последовательности базовых понятий, системы знаний о недвижимости и её среде.

2. Предмет дисциплины:

а. Сочетание теоретических знаний и практического опыта в совершение различных сделок на рынки недвижимости.

б. Система экономических, организационных и правовых отношений по поводу недвижимого имущества

3. Объект изучения дисциплины:

а. Организация рынка недвижимости, правила совершения различных сделок с объектами недвижимости, порядок заключения и расторжения договоров.

б. Рынок недвижимости, его виды и сегменты в части практической реализации сделок и управления объектами недвижимости в рамках существующего правового пространства.

**Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативно-правовые акты.**

*Указать правильный ответ*

1. Воспроизводимые виды недвижимости

а. здания

б. земельные участки

в. природные месторождения

г. сооружения

д. многолетние насаждения

2. Предприятие в целом как объект недвижимости

а. признается

б. не признается

3. Не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ

а. космические корабли

б. земельные участки

в. здания и сооружения

г. грузовые и легковые автомобили

д. воздушные и морские суда

4. Налогообложение сделок купли - продажи недвижимости есть

а. налог на недвижимость

б. налог на движение имущества

5. Установить соответствие

Группы факторов, влияющих на рынок недвижимости

а. политические

б. административные

в. социально-демографические

Конкретизация фактора, входящего в соответствующую группу

А. экология

Б. контроль и организация

В. уровень цен

- г. природно-географические
- д. окружающей среды
- е. экономические

- Г. доходность предприятий
- Д. качество почв
- Е. размер семьи
- Ж. демократизация

6. Установить соответствие

Признаки классификации рынка недвижимости

а. по типу прав собственности

б. по стоимости

в. по функциональному использованию

г. по инвестиционной мотивации

Виды рынков недвижимости

А. массовый рынок недорогой недвижимости

Б. рынок недвижимости с неограниченным правом собственности

В. рынок недвижимости для промышленных целей

Г. рынок жилья недвижимости, приносящий доход

Е. рынок объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения

Ж. рынок недвижимости с правом хозяйственного ведения имуществом

7. Виды сделок с недвижимостью:

- а. ипотека
- б. купля-продажа
- в. лизинг
- г. аренда
- д. дарение

Определение сделки

А. безвозмездная передача недвижимого имущества в собственность

Б. залог недвижимости с целью получения кредита

В. передача товара продавцом в собственность покупателя, который принимает товар за определенную сумму

Г. предоставление собственником недвижимого имущества за плату во временное пользование

Д. товарный кредит в виде передаваемого во временное пользование объекта недвижимости (с возможностью выкупа)

*Указать правильный ответ*

8. Девелопмент...

а. организует создание объекта

б. строит объект

9. Государственная служба оценки недвижимости

а. Российское общество оценщиков и лига независимых экспертов.

б. Институт независимых оценщиков и риэлторские фирмы.

в. Агентства недвижимости.



*Установить соответствие*

Вид износа	Сущность износа
а. экономический (внешний)	А. износ, при котором затраты на его устранение превышает добавленную стоимость
б. функциональный	Б. износ, при котором затраты на его устранение меньше, чем добавленная стоимость
в. неустранимый	В. несоответствие оцениваемого объекта современным стандартом за счет недостатка или избытка каких-либо элементов
г. устранимый	Г. износ, который является неустранимым и характерен для недвижимого имущества

*Указать правильный ответ*

4. При оценочной стоимости объекта недвижимости 150000 ден. ед. и коэффициенте капитализации 0,15 чистый операционный доход равен...

- а. 1000000      б. 22500      в. 10000

5. Потенциальный годовой рентный доход оцениваемого объекта 20 млн. руб. Исходя из данных последних продаж сопоставимых объектов, для трех из них определены значения ВРМ по соотношению продажной цены и валовой ренты: 4,24; 4,70; 4,58. Цена оцениваемого объекта равна (млн. руб.)...

- а. 900      б. 848      в. 940

6. Специфический параметр, преобразующийся чистый доход в стоимость объекта

- а. норма прибыли  
б. коэффициент капитализации  
в. коэффициент переоценки

7. Стоимость объекта недвижимости на основе капитализации дохода определяется по формуле:

- а.  $Ст = Д/К$       б.  $Ст = Д \cdot К$       в.  $Ст = К/Д$

где Ст – стоимость объекта, Д – чистый доход, К – коэффициент капитализации

*Установить соответствие*

8. Уровни доходов, используемых при доходном методе оценки недвижимости	Определение доходов
--	---------------------

а. потенциальный валовой доход	А. ожидаемая величина чистого годового дохода после вычета операционных расходов и резервов, не включая обслуживание ипотечного кредита и амортизационных отчислений
б. действительный (эффективный) валовой доход	Б. доход, очищенный от последующих после его получения обязательных платежей (налогов, возврата процентов, за банковский кредит и т.п.)
в. чистый операционный доход	В. максимальный доход, который можно получить от недвижимости при её 100% занятости без учета недоиспользования
г. чистый доход	Г. потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

*Указать правильный ответ*

9. Нормативная цена земли – это

- а. минимальная цена, установленная правительством РФ
- б. максимальная цена земли, установленная правительством РФ
- в. цена земли, равная рыночной, сложившейся в данной местности

10. Стоимость земельного участка в соответствии с техникой остатка определяется по формуле:

- а.  $Ст.з. = (ЧОД - (Ст.ул. * Кул.)) / Кз$
- б.  $Ст.з. = (ЧОД - (Ст.ул. * Кз.)) / Кул$
- в.  $Ст.з. = ((Ст.ул. * Кул.) - ЧОД) / Кз$

где Ст.з. – стоимость земельного участка, ЧОД – чистый операционный доход, Ст.ул. – стоимость улучшений на земле, Кул. – коэффициент капитализации улучшений, Кз. – коэффициент капитализации земли

11. Размер арендной платы за землю определяет:

- а. нормативы муниципальных органов
- б. договор аренды
- в. законодательство РФ.

### **Оформление результатов оценки недвижимости**

*Указать правильный ответ*

1. В содержание отчета метода проведения оценки применяются

- а. по законодательному праву
- б. по праву оценщика

2. Установить порядок разделов плана отчета об оценке недвижимости

- а. описание к анализу объекта оценки

- б. виды и цели оценки
- в. список используемой литературы
- г. базы оценки и виды стоимости
- д. термины и определения
- е. классификация недвижимости для оценки стоимости
- з. определение рыночной стоимости объекта
- ж. согласование результатов
- и. предпосылки оценки

## **Вариант 2**

### **Предмет и метод науки «Экономика недвижимости»**

*Указать правильный ответ*

1. Основные методы науки
  - а. экспертный, аналитический, монографический и правового регулирования.
  - б. экспертный, гражданско-правового регулирования, расчетно-конструктивный.
  - в. экспертный, аналитический, монографический, статистический, расчетно-конструктивный, правового регулирования.
2. Методика экономических расчетов
  - а. совокупность методов и приемов определения экономических показателей развития и производства на всех уровнях экономики и расчета эффективности хозяйственных решений.
  - б. ипотечно-инвестиционная техника оценки недвижимости и выручки от продажи.
3. Метод гражданско-правового регулирования включает признаки
  - а. юридическое равенство участников; возможность выбора между несколькими вариантами поведения в установленных законом пределах.
  - б. защита гражданских прав путем их признания, восстановления прежнего состояния, исковый порядок защиты прав в суде.
  - в. все пункты.

### **Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативно-правовые акты**

*Указать правильный ответ*

1. Для недвижимости характерны признаки
  - а. единовременный перенос стоимости на создаваемый продукт
  - б. изменение натурально-вещественной формы в течение срока службы
  - в. физическая связь с землей
  - г. длительность использования
  - д. юридическая связь с землей
2. Понятие «собственность» и «право собственности» равнозначны

а. да                    б. нет

3. Оценка недвижимости в систему государственных рычагов регулирования экономики

а. входит                    б. не входит

4. Понятие «недвижимость» относительно понятия «имущество»

а. шире                    б. уже                    в. равнозначно

5. Потребительская ценность объекта недвижимости для конкретного собственника

- а. рыночная стоимость
- б. стоимость в использовании (пользовании)
- в. стоимость для налогообложения
- г. инвестиционная стоимость
- д. страховая стоимость

6. Издержки на создание объекта функционального аналога

- а. стоимость замещения
- б. восстановительная стоимость
- в. инвестиционная стоимость
- г. стоимость при обмене

7. Стоимость недвижимости для собственника, исходя из ожидаемых от нее доходов и конкретной ставки их капитализации (рассчитывается по объектам, приносящим доход)

- а. инвестиционная
- б. залоговая
- в. рыночная
- г. страховая
- д. восстановительная
- е. стоимость для налогообложения

8. Субъекты рынка недвижимости

- а. покупатели
- б. инвесторы - покупатели
- в. строительные организации
- г. все.

9. Банки на рынке недвижимости, как структура

- а. активная                    б. пассивная

**Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынке недвижимости**

*Указать правильный ответ*

1. Стратегия
  - а. система взглядов, то или иное понимание явлений, процессов. Единый, определяющий замысел.
  - б. искусство руководства, общий план ведения работы, исходя из сложившейся действительности на данном этапе работы.
  
2. Причина развития оценочной деятельности в России
  - а. важность оценочной деятельности для развития рыночных отношений и реформирования экономики
  - б. становление и развитие оценки недвижимости возможно только в условиях рыночных отношений.
  
3. Механизмы регулирования оценочной деятельности
  - а. лицензирование оценщиков
  - б. система стандартов
  - в. саморегулируемые организации оценщиков
  - г. подготовка финансовой документации

### **Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости**

*Указать правильный ответ*

1. Земля имеет остаточную стоимость, если доход от предпринимательской деятельности больше, чем
  - а. расходы на управление
  - б. расходы на управление и труд
  - в. расходы на капитал
  - г. расходы на капитал, управление и труд
  - д. расходы на управление и капитал
  
2. Разделение имущественных прав на объект недвижимости его общую стоимость
  - а. уменьшает
  - б. оставляет без изменения
  - в. увеличивает
  
3. Современные тенденции изменения предложения земельных участков
  - а. сокращение земли лесного фонда
  - б. увеличение земли запаса
  - в. сокращение земли поселений
  - г. увеличение земли промышленности
  - д. увеличение земли связи и транспорта
  
4. Задания на оценку стоимости недвижимости включает
  - а. цель и функцию оценки
  - б. определение исходной информации и её источников
  - в. все пункты

### **Методы оценки недвижимости, их практическое использование**



- г. чрезвычайные ситуации
- д. изменение законодательной базы
- е. износ зданий
- ж. увеличение числа конкурирующих фирм
- з. неполучение арендных платежей
- и. менеджмент

*Указать правильный ответ*

9. Ставка земельного налога от результатов хозяйственной деятельности
- а. зависит
  - б. не зависит

10. Факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости
- а. особые условия финансирования сделки
  - б. вынужденная продажа
  - в. слабая информированность покупателей и продавцов
  - г. спрос и предложение в конкретном сегменте рынка недвижимости
  - д. конкуренция

*Установить последовательность*

11. Этапы определения рыночной стоимости земельного участка на основе метода «техника остатка для земли»
- а. определение рыночной стоимости собственно земельного участка вычитанием из рыночной стоимости земли с улучшениями остаточной (фактической) стоимости зданий и сооружений
  - б. определение величины физического, функционального и внешнего (экономического) износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке
  - в. определение рыночной стоимости земельного участка с улучшениями на основании изучения рынка и сравнительных продаж или экспертной оценки
  - г. вычитание из восстановительной стоимости зданий и сооружений величины накопленного износа для получения их остаточной (фактической) стоимости на дату оценки
  - д. расчет восстановительной стоимости строительства аналогичных зданий и сооружений (по стоимости воспроизводства или замещения).

### **Оформление результатов оценки недвижимости**

*Указать правильный ответ*

1. Может ли цена объекта обоснованная результатами оценки и приведенная в отчете оценки недвижимости оспариваться в арбитражном суде
- а. может
  - б. не может
2. Отдельные части отчета по оценке недвижимости могут трактоваться
- а. отдельно
  - б. только в связи с полным его текстом

в. с учетом принятых допущений и ограничений

**Вариант 3**  
**Предмет и метод науки «Экономика недвижимости»**

*Указать правильный ответ*

1. Основные задачи дисциплины
  - а. изучение базовых понятий, поиск эффективных решений на рынке недвижимости.
  - б. изыскание дополнительных денежных средств для личных целей, пополнения государственных и местных бюджетов.
  - в. приобретение теоретических знаний и практического опыта в совершении различных сделок.
  - г. все пункты.
  
2. Объекты недвижимости
  - а. товар      б. товар и капитал      в. капитал и прибыль
  - г. товар и предпринимательская деятельность
  
3. Структура дисциплины
  - а. совокупность производственных отношений возникающих при операциях с недвижимостью.
  - б. отраслевые аспекты экономических (производственных) отношений и рациональное использование недвижимости как финансового актива.
  - в. все пункты.

**Рынок недвижимости: содержание основных понятий,  
законодательные и нормативно-правовые акты**

*Указать правильный ответ*

1. Цена недвижимости и стоимость недвижимости понятия однозначные
    - а. да                      б. нет
  
  2. Субъективная стоимость для обладателя недвижимости
    - а. стоимость использования
    - б. стоимость в обмене
  
  3. Установить соответствие
- | Признаки<br>недвижимости              | классификации | Виды недвижимости                     |
|---------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| а. выполняемая функция                |               | А. не воспроизводимые объекты         |
| б. возможность воспроизводства        |               | Б. объекты непромышленного назначения |
| в. степень готовности к использованию | к             | В. незавершенное строительство        |



2. Мероприятия по развитию оценочной деятельности должны отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ

- а. элемент системы оценочной деятельности.
- б. принцип

3. К организации финансирования научных исследований по оценке недвижимости относится

- а. разработки методологии расчета стоимости земельных участков для целей налогообложения
- б. разработки методов расчета различных видов стоимости
- в. разработки комплексной программы научных исследований, объединение и координация ресурсов фирм.

### **Принципы оценки и технологии объектов недвижимости**

*Указать правильный ответ*

1. Деятельность субъектов оценки направлена на установление видов стоимости

- а. потребительская
- б. рыночная
- в. восстановительная
- г. страховая
- д. залоговая
- е. ликвидационная
- ж. все перечисленное

2. Принципы оценки недвижимости, связанные с землей и её освоением

- а. полезность
- б. замещение
- в. остаточная продуктивность
- г. вклад
- д. зависимость е. соответствие

3. Установить соответствие

- Группы принципов оценки
- а. основанные, на представлениях пользователя
  - б. связанные с землей и её освоением
  - в. связанные с рыночной средой
  - г. наилучшего и наиболее эффективного использования

Перечень принципов, входящих объектов недвижимости в группы

- А. наивысшая текущая стоимость объекта
- Б. зависимость
- В. сбалансированность (пропорциональность)
- Г. ожидание
- Д. замещение

## Е. изменение

*Указать правильный ответ*

4. К стадию (этапу) технологии оценки недвижимости относится

- а. применение трех подходов
- б. определение вида стоимости
- в. особые условия.

### **Методы оценки недвижимости, их практическое использование**

*Указать правильный ответ*

1. Полная стоимость воспроизводства здания 1700000 ден.ед., стоимость земельного участка 200000 ден. ед, износ здания 15 %. При этих условиях общая стоимость, определенная затратным подходом, равна

- а. 1445000 ден.ед.
- б. 1645000 ден.ед.
- в. 1615000 ден.ед.

*Установить последовательность*

2. Последовательность процедуры оценки недвижимости затратным методом

- а. определение величины накопленного износа
  - б. осмотр оцениваемого объекта и ознакомление с информацией и необходимыми сведениями об объекте
  - в. расчет затрат на возделывание нового аналогичного объекта (оценка текущей стоимости восстановления или возмещения)
  - г. оценка величины предпринимательской прибыли
  - д. определение стоимости без износа
  - е. расчет стоимости земельного участка
  - ж. уменьшение полной восстановительной стоимости, определение стоимости без износа
3. определение итоговой стоимости недвижимости

*Указать правильный ответ*

3. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то в цену объекта-аналога вносится поправка

- а. отрицательная
- б. положительная

4. Сопоставимый объект недвижимости был продан за 1000000 ден. ед. Оцениваемый объект имеет пять независимых отличительных характеристик от сопоставимого, выраженных в процентных поправках: 1-е отличие лучше оценивается в 5%; 2-е отличие хуже – 7%; 3-е отличие хуже – 4%; 4-е отличие хуже – 2%; 5-е отличие лучше – 10%. Стоимость оцениваемого объекта с учетом корректировки на процентные поправки, ден.ед.

- а. 1020000
- б. 980000
- в. 1000500
- г. 1010560

*5. Установить соответствие*

Формы поправки при корректировке цены	Типичные случаи использования соответствующих поправок
а. процентные	а. физическое состояние объекта
б. стоимостные	б. дополнительные улучшения
	в. местоположение
	г. износ
	д. время продажи
	е. особенности финансирования сделки

6. Доля заемных средств в инвестициях на приобретение недвижимости 60%, ипотечная постоянная 0,15, ставка капитализации собственного капитала 12%, общая ставка капитализации заемного и собственного капитала равна

- а. 13,5      б. 13,8      в. 13,2

7. Метод дисконтирования денежных потоков применим к оценке объектов недвижимости, которые

- а. используются для жилья или престижа
- б. имеют стабильный поток доходов
- в. принимают стабильный поток доходов
- г. имеют неравные потоки доходов и расходов
- д. приносят доход после реконструкции
- е. имеют равные (аннуитетные) потоки расходов

*Установить последовательность*

8. Этапы расчета чистого операционного дохода для последующего использования при оценке недвижимости доходным методом

- а. вычитание из прогнозируемого действительного (эффективного) валового дохода постоянных расходов, операционных расходов и резервов
- б. определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на основе текущих ставок аренды для сравнимых объектов
- в. оценка потерь от неполного использования (загрузки) объекта на основе данных анализа рынка
- г. определение действительного (эффективного) валового дохода с учетом предполагаемых убытков из-за незагруженности объекта и потерь при сборе арендной платы
- д. определение эксплуатационных издержек оцениваемого объекта и прочих расходов.

*Указать правильный ответ*

9. Платежи за землю поступают в бюджет
- а. районный
  - б. федеральный

- в. городской
- г. поселковый

10. Арендная плата, получается собственником земли, используется
- а. на повышение плодородия почвы
  - б. проведение землеустройства
  - в. по собственному усмотрению
  - г. для влечения земельного кадастра

11. Установить соответствие

*Свойства недвижимости*

*Группы свойств*

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>а. пространственная ограниченность</li> <li>б. невозможность перемещения без существенного нарушения характеристик недвижимости</li> <li>в. непереносимое условие любой производственной деятельности</li> <li>г. производительная способность</li> <li>д. возможность улучшения качества</li> <li>е. возможность существенного повышения ценности при изменении целевого назначения</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>а. характерные только для земли</li> <li>б. общие для всех видов недвижимости</li> </ul> |
|--|---|

**Оформление результатов оценки недвижимости**

*Указать правильный ответ*

1. Оформление отчета по отдельным видам объектов производится
  - а. по унифицированным формам
  - б. по специальным формам
  - в. по тем и другим.
  
2. В отчет при описании и анализе объекта оценки включают:
  - а. техническое состояние объекта оценки
  - б. определение рыночной стоимости объекта
  - в. анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

**Критерии оценки тестов**

Максимальный балл за тестирование – 25. Распределение баллов зависит от полноты решения тестового задания.

Так, студент считается справившимся с заданием, если он решил тест на **51% и более**.

При выполнении правильно **91-100%** тестового задания – студент проявил высокие знания по тестируемым разделам дисциплины и освоившим компетенцию.

При выполнении правильно **71-90%** – студент проявил хорошие знания по тестируемым разделам дисциплины и считается освоившим компетенцию.

При выполнении правильно **51-70%** – студент проявил удовлетворительные знания по тестируемым разделам дисциплины и считается частично усвоившим компетенцию. Студенту предлагаются дополнительные вопросы для повышения оценки.

За каждое неверно, верно или частично верно выполненное задание теста баллы проставляются следующим образом. За полностью верный ответ на задание теста (т.е. выбраны все верные варианты и не выбрано ни одного неверного) ставится максимальное (для этого вопроса теста) число баллов. Если ответ был дан неверно или частично верно (т.е. выбраны неверные или не выбраны верные варианты), ставится ноль.

### **Тематика рефератов по дисциплине Экономика недвижимости**

1. Недвижимость как объект инвестирования
2. Типы недвижимости
3. Рынок недвижимости
4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости
5. Преимущества инвестирования в недвижимость
6. Ипотечное кредитование
7. Обзор законодательных и нормативно-правовых актов, регламентирующих рынок недвижимости

### **Критерии оценки рефератов**

Максимальный балл за реферат составляет 35. Распределение баллов по оцениваемым позициям следующее:

<b>№ п/п</b>	<b>Оцениваемые позиции</b>	<b>Рекомендуемое число баллов</b>
1	Постановка задачи	0-4
2	Выбор и обоснование путей ее решения	0-4
3	Анализ решения и оценка его качества (глубина проработки вопросов, наличие творческого подхода и др.)	0-5
4	Качество выполнения таблиц, графиков	0-4
5	Качество анализа используемой литературы	0-5
6	Полнота и качество выполненной работы	0-5
7	Использование информационных технологий	0-4
8	Умение студента ориентироваться в теоретическом материале работы и доходчиво ее доложить	0-4
	<b>ИТОГО</b>	<b>0-35</b>

### **3 КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ. ВАРИАНТЫ КОНТРОЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ЗАОЧНИКОВ**

#### **3.1 Примерный перечень вопросов к экзамену по дисциплине «Экономика недвижимости»**

1. Понятие недвижимости
2. Классификация объектов недвижимости по функциональному назначению и их характеристики
3. Правовое обеспечение и государственная регистрация недвижимости
4. Субъекты и объекты регистрации
5. Право ограниченного пользования
6. Рынок недвижимости и его особенности
7. Способ и предложение на рынке недвижимости
8. Отличие стоимости от затрат и цены
9. Виды стоимостей, используемы в экономике недвижимости
10. Стоимость в обмене
11. Стоимость в использовании
12. Определение «рыночной стоимости», её характеристики
13. Критерии рыночной стоимости и основные элементы стоимости
14. Определение рыночной цены
15. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости
16. Факторы, воздействующие на цену недвижимости
17. Основные экономические принципы оценки недвижимости
18. Характеристика основных подходов и методов оценки недвижимости
19. Анализ рынка недвижимости
20. Классификация и особенности недвижимости, приносящий доход
21. Теория капитализма и коэффициенты капитализации
22. Стоимости денег во времени
23. Методы расчета общего коэффициента капитализации
24. Методы расчета нормы возврата капитала при уменьшении стоимости объекта недвижимости
25. Метод расчета нормы возврата капитала при увеличении стоимости объекта недвижимости
26. Понятие денежного потока, денежные притоки и оттоки
27. Расчет чистого операционного дохода
28. Прямая капитализация, её применение
29. Дисконтирование будущих доходов
30. Отличие коэффициента капитализации от ставки дисконтирования
31. Понятие текущей и конечной отдачи
32. Расчет стоимости имущественных прав
33. Риски в сфере недвижимости
34. Понятие стабильного потока
35. Определение ставки дисконтирования

36. Экономическая сущность реверсии
37. Определение чистой текущей стоимости
38. Определение внутренней ставки доходности
39. Определение модифицированной внутренней ставки доходности
40. Определение ставки дохода финансового менеджмента
41. Влияние финансирования на цену объекта
42. Прямолинейный возврат капитала
43. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции
44. Возврат капитала по фонду возмещения и без рискованной ставке процента
- Понятие системы землепользования
45. Метод прямой капитализации с применением метода остатка для земли
46. Метод прямой капитализации с применением метода остатка для улучшений
47. Ипотечно-инвестиционный анализ (традиционная техника)
48. Платежи на землю
49. Земельный рынок. Факторы, влияющие на спрос и предложение земельных участков
50. Стоимость земельного участка и способы её определения
51. Цели переоценки основных фондов
52. Методы определения полной восстановительной стоимости основных фондов
53. Формулы и коэффициенты для определения полной восстановительной стоимости продуктивного и рабочего скота, многолетних насаждений различными методами
54. Инвестирование в недвижимость и формы инвестиций
55. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности
56. Функции по финансированию и кредитованию проекта, осуществляемые кредитно-финансовыми институтами
57. Ипотечное кредитование, основные виды ипотечных кредитов
58. Расчет платежей по кредитам, составление графика погашения кредита
59. Понятие финансового леввереджа
60. Влияние финансового леввереджа на цену объекта
61. Налогообложение предприятий
62. Налогообложение физических лиц – собственников недвижимости
63. Налогообложение при осуществлении операций с недвижимостью
64. Понятие типичного и благоприятного финансирования

### 3.2 Варианты контрольных заданий для заочников

Студентам, обучающимся по заочной форме обучения, для получения допуска к экзамену предлагается выполнить **контрольную работу**. Контрольная работа состоит из двух вопросов.

Контрольная работа должна быть аккуратно оформлена. Она выполняется на отдельных листах форматом А4 и на каждой странице следует оставлять поля:

справа – 15 мм, слева – 35 мм, сверху – 20 мм, снизу – 25 мм. Нумерация страниц работы начинается с титульного листа внизу справа. Образец его оформления приведен в приложении 1.

Объем контрольной работы должен составлять не более 20 страниц текста, набранного шрифтом Times New Roman размером 14 пт с полуторным межстрочным интервалом без форматирования. Она должна включать в себя: титульный лист; содержание с указанием страниц; раскрытие теоретического вопроса; решение ситуационных задач и список использованной литературы.

Таблицы и рисунки должны иметь порядковые номера. Таблицы выполняются шрифтом Times New Roman размером 12 пт с одинарным межстрочным интервалом. Название таблицы должно кратко отражать задачи обобщения представленной информации, территориальные границы, период или момент времени, к которому относится изучаемая совокупность, единицы измерения, если они одинаковы для всех данных, содержащихся в таблице.

Формулы в тексте записываются в соответствии с теми обозначениями, которые используются в учебниках или лекциях, расшифровка обозначения приводится непосредственно под формулами.

При ссылке на литературный источник ставится его порядковый номер в соответствии со списком литературы, который приводится в конце контрольной работы и номер страницы.

Вариант контрольной работы определяются в соответствии с первой буквой фамилии и последней цифрой зачетной книжки (табл. 5)

**Таблица 5 – Варианты контрольной работы**

Первая буква фамилии	Последняя цифра зачетки									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, К, Л, М	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Н, О, П, Р, С, Т, У, Ф, Х, Ц, Ч, Ш, Щ, Э, Ю, Я	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

### **Задание 1**

1. Основные понятия экономики недвижимости
2. Определите стоимость недвижимости технического остатка для зданий на основании следующих данных. Сделайте выводы.

Показатели	Значения показателей
Стоимость земли	300 000
Чистый операционный доход	100 000
Часть дохода, приходящаяся на землю	
Остаточный доход, приходящийся на здание	
Стоимость здания ( $R_b = 0,15$ )	
Стоимость объекта	

### **Задание 2**

1. Классификация объектов недвижимости по функциональному назначению и их характеристики

2. Определите общий коэффициент капитализации из анализа сравнительных продаж по 4 объектам:

Показатели	Объекты сравнения			
	1	2	3	4
Цена продажи	222 200	305 900	252 980	290 700
Чистый операционный доход	30 000	42 000	34 000	40 000
Общий коэффициент капитализации				

### Задание 3

1. Правовое обеспечение и государственная регистрация недвижимости

2. Определите стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000, коэффициенты капитализации для земли и для зданий 8% и 10%, соответственно. Сделайте выводы.

### Задание 4

1. Рынок недвижимости и его особенности

2. Оцените участок земли в курортной зоне. Свободные участки в данной местности давно не продавались. Вместе с тем, недавние продажи домов показывают, что цена типового дома с участком колеблется от 200 000 до 300 000. Анализ рынка показывает, что в ближних окрестностях можно купить такой же по размерам участок земли за 90 000, прямые издержки на строительство типового дома составят 100 000, а прибыль предпринимателя и косвенные издержки – 80 000. От общей стоимости земля составляет одну треть. Сделайте выводы.

### Задание 5

1. Виды стоимостей, используемы в экономике недвижимости

2. Оцените массив земли, который застройщик планирует разделить на 30 участков и затем продать каждый за 25 000 с учетом равномерного поступления чистого дохода в течение 4 лет и норме отдачи 10%:

При этом будут иметь место следующие издержки:

- планировка, очистка, инженерные сети, проект	180000;
- управление	10000;
- накладные расходы и прибыль подрядчика	60000;
- маркетинг	20000;
- налоги и страховка	10000;
- прибыль предпринимателя	40000.

Сделайте выводы.

### Задание 6

1. Критерии рыночной стоимости и основные ее элементы

2. Определите стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000, коэффициенты капитализации для земли и для зданий 8% и 10%, соответственно. Сделайте выводы.

### **Задание 7**

1. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости. Основные экономические принципы оценки недвижимости.

2. Определите величину корректировки на набор прав путем дисконтирования разницы между рыночной и контрактной арендной платой. Объект сравнения обременен существующим договором аренды сроком на 5 лет. Контрактная арендная плата составляет 50000 в год, а рыночное значение арендной платы за подобный объект составляет 60000 в год. Риск инвестиций в данный объект составляет 12%. Сделайте выводы.

### **Задание 8**

1. Налогообложение юридических и физических лиц – собственников недвижимости. Налогообложение при осуществлении операций с недвижимостью

2. Определите величину корректировки на условия финансирования путем дисконтирования фактического денежного потока платежей по кредиту при рыночной норме дисконтирования. Для покупки объектов сравнения использован кредит на сумму 200000, выданный на 20 лет под 10% при ежегодных платежах. Рыночная норма процента составляет 14%. Сделайте выводы.

### **Задание 9**

1. Характеристика основных подходов и методов оценки недвижимости

2. Определите величину корректировки на время совершения сделки купли-продажи. Объект сравнения продан 7 месяцев назад. Анализ рынка показывает устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 0,5% в месяц. Сделайте выводы.

### **Задание 10**

1. Классификация и особенности недвижимости, приносящий доход

2. С помощью методики анализа коэффициентов расходов и доходов определите общий коэффициент капитализации.

Показатели	Значения показателей
Цена продажи	400 000
Потенциальный валовой доход	50 000
Действительный валовой доход	45 000
Операционные расходы	20 000
Коэффициент действительного валового дохода	
Коэффициент операционных расходов	
Общий коэффициент капитализации	

Сделайте выводы.

### Задание 11

1. Методы расчета общего коэффициента капитализации. Методы расчета нормы возврата капитала при уменьшении стоимости объекта недвижимости. Метод расчета нормы возврата капитала при увеличении стоимости объекта недвижимости

2. Определите общий коэффициент капитализации из анализа сравнительных продаж по 4 объектам:

Показатели	Объекты сравнения.			
	1	2	3	4
Цена продажи	222 200	305 900	252 980	290 700
Чистый операционный доход	30 000	42 000	34 000	40 000
Общий коэффициент капитализации				

Сделайте выводы.

### Задание 12

1. Инвестирование в недвижимость и формы инвестиций. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности. Функции по финансированию и кредитованию проекта, осуществляемые кредитно-финансовыми институтами

2. Определите стоимость недвижимости технического остатка для зданий на основании следующих данных:

Показатели	Значения показателей
Стоимость земли	300 000
Чистый операционный доход	100 000
Часть дохода, приходящаяся на землю	
Остаточный доход, приходящийся на здание	
Стоимость здания ( $R_b = 0,15$ )	
Стоимость объекта	

Сделайте выводы.

### Задание 13

1. Дисконтирование будущих доходов. Отличие коэффициента капитализации от ставки дисконтирования

2. Определите стоимость объекта техникой остатка для собственного капитала на основании следующих данных:

Показатели	Значения показателей
Размер кредита	380000
Норма процента по кредиту, %	12
Срок амортизации кредита, лет	25
Месячный процент по кредиту	
Чистый операционный доход	70000
Часть дохода, приходящаяся на заемные средства ( $R_m = 0,12639$ )	
Часть дохода, приходящаяся на собственный капитал	
Стоимость собственного капитала ( $R_m = 0,09$ )	
Стоимость объекта	

Сделайте выводы.

### Задание 14

1. Расчет стоимости имущественных прав
2. Определите стоимость недвижимости технического остатка для зданий на основании следующих данных:

Показатели	Значения показателей
Стоимость земли	300 000
Чистый операционный доход	100 000
Часть дохода, приходящаяся на землю	
Остаточный доход, приходящийся на здание	
Стоимость здания ( $R_b = 0,15$ )	
Стоимость объекта	

Сделайте выводы.

### Задание 15

1. Риски в сфере недвижимости
2. С помощью методики анализа коэффициентов расходов и доходов определите общий коэффициент капитализации:

Показатели	Значения показателей
Цена продажи	400 000
Потенциальный валовой доход	50 000
Действительный валовой доход	45 000
Операционные расходы	20 000
Коэффициент действительного валового дохода	
Коэффициент операционных расходов	
Общий коэффициент капитализации	

Сделайте выводы.

### Задание 16

1. Экономическая сущность реверсии. Определение чистой текущей стоимости. Определение внутренней ставки доходности
2. Определите общий коэффициент капитализации из анализа сравнительных продаж по 4 объектам:

Показатели	Объекты сравнения.			
	1	2	3	4
Цена продажи	222 200	305 900	252 980	290 700
Чистый операционный доход	30 000	42 000	34 000	40 000
Общий коэффициент капитализации				

Сделайте выводы.

### Задание 17

1. Влияние финансирования на цену объекта
2. Определите величину корректировки на время совершения сделки купли-продажи. Объект сравнения продан 7 месяцев назад. Анализ рынка показывает устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 0,5% в месяц. Сделайте выводы.

### Задание 18

1. Ипотечно-инвестиционный анализ (традиционная техника). Ипотечное кредитование, основные виды ипотечных кредитов

2. Определите величину корректировки на условия финансирования путем дисконтирования фактического денежного потока платежей по кредиту при рыночной норме дисконтирования. Для покупки объектов сравнения использован кредит на сумму 200000, выданный на 20 лет под 10% при ежегодных платежах. Рыночная норма процента составляет 14%. Сделайте выводы.

### **Задание 19**

1. Земельный рынок. Факторы, влияющие на спрос и предложение земельных участков. Стоимость земельного участка и способы её определения

2. Определите величину корректировки на набор прав путем дисконтирования разницы между рыночной и контрактной арендной платой. Объект сравнения обременен существующим договором аренды сроком на 5 лет. Контрактная арендная плата составляет 50000 в год, а рыночное значение арендной платы за подобный объект составляет 60000 в год. Риск инвестиций в данный объект составляет 12%. Сделайте выводы.

### **Задание 20**

1. Цели переоценки основных фондов. Методы определения полной восстановительной стоимости основных фондов. Формулы и коэффициенты для определения полной восстановительной стоимости продуктивного и рабочего скота, многолетних насаждений различными методами

2. Определите стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000, коэффициенты капитализации для земли и для зданий 8% и 10%, соответственно. Сделайте выводы.

## 4 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### а) основная литература:

1. Баянова А. А. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся на очн. и заочн. отд-нии по направлению Экономика 38.03.01, Землеустройство и кадастры 21.03.02 / А. А. Баянова. – Иркутск: Изд-во ИрГАУ им. А. А. Ежевского, 2017. – 113 с. – (Электронная библиотека ИрГАУ). – Режим доступа: [http://195.206.39.221/fulltext/i\\_004553.pdf](http://195.206.39.221/fulltext/i_004553.pdf)
2. Зверев, А.Ф. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов / А.Ф. Зверев; Иркут. гос. с.-х. акад. – Иркутск: ИрГСХА, 2008. – 235 с.
3. Мищенко, В.В. Оценка недвижимости: учебное пособие / В.В. Мищенко, Л.А. Мищенко. – Кемерово: КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2014. – 206 с. – ISBN 978-5-89070-992-9. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/115146> (дата обращения: 11.11.2020). – Режим доступа: для авториз. пользователей.
4. Толочек, Н.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Н.Н. Толочек. – Пенза: РИО ПГСХА, 2015. – 220 с. Режим доступа: <http://lib.rucont.ru/efd/303930>.

### б) дополнительная литература:

1. Коваленко Н.Я. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов / Н. Я. Коваленко, Г. А. Петранева, А. Н. Романов. – М.: КолосС, 2007. – 240 с. – (Учебники и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений).
2. Оценка бизнеса и недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие для вузов / Иркут. гос. с.-х. акад.; авт.-сост.: А.Ф. Зверев, С.В. Труфанова. – Электрон.текстовые дан. – Иркутск: ИрГСХА, 2009. – 1 эл. опт.диск; 12 см.
3. Севостьянов, А.В. Экономика недвижимости: учеб. для вузов по землеустроит. спец. / А.В. Севостьянов. – М.: КолосС, 2007. – 279 с.
4. Солодкина Л.А. Экономика недвижимости: учебное пособие [Электронный ресурс]. – 2009. – 143 с. – Режим доступа: <https://lib.rucont.ru/efd/48234>
5. Экономика недвижимости [Электронный учебник]. – Самара: РИЦ СГСХА, 2013. – 79 с. – Режим доступа: <http://rucont.ru/efd/224879>.
6. Экономика недвижимости: методические указания [Электронный ресурс] / Перцев С.В. – Кинель: РИО СГСХА, 2019. – 67 с. – Режим доступа: <https://lib.rucont.ru/efd/683512>

### Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет, необходимых для освоения дисциплины:

1. Научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.elibrary.ru/>

2. Национальная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.nns.ru/>
3. Гарант – информационно-правовой портал. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
4. Официальный Интернет-портал правовой информации: Государственная система правовой информации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru).
5. Официальный сайт компании «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
6. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.minfin.ru](http://www.minfin.ru).
7. Официальный сайт Счетной палаты Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.ach.gov.ru](http://www.ach.gov.ru).
8. Официальный сайт Федерального казначейства России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.goskazna.ru](http://www.goskazna.ru).
9. Официальный сайт Федеральной налоговой службы Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).
10. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).
11. Российская газета. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.rg.ru](http://www.rg.ru).
12. Российское общество оценщиков. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://srooo.ru/>

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ИРКУТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
имени А.А. ЕЖЕВСКОГО

Институт экономики, управления и прикладной информатики  
Кафедра экономики АПК

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА  
по дисциплине «Экономика недвижимости»  
на тему: ...

Выполнил: студент 4 курса  
ИЭУПИ  
спец. 38.05.01 1 группы  
Иванов А.А

Проверил: к.э.н., доцент  
кафедры экономики АПК  
С.В. Труфанова

Молодежный, 2022