

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ЧОУ ВО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНКА»

Кафедра экономики кадастра

СОГЛАСОВАНО

Начальник Учебно-методического  
управления

«07» сентябрь 2016 г.

А.А.Бодров

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной  
работе

«07» сентябрь 2016 г.

С.Н. Перов



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

(наименование дисциплины (модуля))

Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Профиль подготовки Городской кадастр

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

Форма обучения заочная

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании Учебно-методической комиссии «06» сентябрь 2016 г.

Руководитель образовательной программы Е.А. Кукольников

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры экономики и кадастра «05» сентябрь 2016 года (протокол № 3)

Заведующий кафедрой В.М. Рамзаев

г. Самара – 2016 г.

## **1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

Целями освоения учебной дисциплины (модуля) «Экономика недвижимости» являются:

- изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности;
- усвоение основных понятий, связанных с экономикой недвижимости;
- усвоение особенностей функционирования рынка недвижимости;
- рассмотрение правовых и финансовых аспектов экономики недвижимости;
- изучение механизмов практического применения основных подходов к оценке недвижимости.

## **2. МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО**

Данная учебная дисциплина входит в состав вариативной части (обязательные дисциплины) дисциплин учебного плана направления подготовки. Для усвоения дисциплины необходимы знания, полученные в результате освоения курсов «Экономика», «Природные ресурсы Самарской области», «Земельное право (с основами гражданского и административного)», «Почвы Самарской области», «Право», «Математика».

Знания и умения, усвоенные студентами в процессе изучения экономики недвижимости, необходимы в качестве основы для освоения иных дисциплин, например, таких как «Типология объектов недвижимости», «Основы землеустройства», «Основы кадастра недвижимости», «Основы строительного дела», «Инвентаризация городской недвижимости».

## **3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ / ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБРАЗОВАНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ ПО ЗАВЕРШЕНИИ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

Дисциплина «Экономика недвижимости» способствует формированию следующих компетенций, предусмотренных ФГОС-3+ по данному направлению подготовки ВО:

а) профессиональных:

способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости (ПК-11).

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

Знать:

- экономическое и юридическое содержание понятий: «недвижимость», «недвижимое имущество», «имущественный», «рынок недвижимости»;
- сущность и основные классификации недвижимости, организацию рынка недвижимости и его особенности;
- организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности взаимоотношений хозяйствующих в нём субъектов;
- экономическое содержание цены и видов стоимостей недвижимости, а также факторов, влияющих на их измерение;
- порядок регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью;
- основные схемы кредитования недвижимости.

Уметь:

- пользоваться экономическим понятийным аппаратом;

- измерить количественные и выявить качественные характеристики недвижимого имущества;
- планировать и рассчитывать потребность в недвижимом имуществе;
- измерять отдачу от недвижимости разными методами, оценивать факторы и резервы роста отдачи от нее;
- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки;
- пользоваться справочной литературой, нормативной документацией по управлению имуществом.

Владеть / быть в состоянии продемонстрировать

- методами планирования и прогнозирования потребности в различных видах недвижимого имущества;
- основной законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости;
- стандартными методиками поиска, анализа и обработки статистического материала при проведении исследования рынка недвижимости;
- способностью оценить качество исследования в данной предметной области, соотнести новую информацию с уже имеющейся, логично и последовательно представить результаты собственного исследования.

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

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единицы, 108 часов:

для заочной формы обучения: 6 – лекции, 8 – практические занятия, 90 – самостоятельная работа, 4 – зачет.

##### 4.1 Структура учебной дисциплины (модуля)

Общая трудоемкость дисциплины и виды учебной работы	Форма обучения	Всего часов/ЗЕТ	Семестры			
			4			
			Количество часов в семестр			
Общая трудоемкость дисциплины	очная					
	заочная	108/3	108			
	очно-заочная					
Аудиторные занятия	очная					
	заочная	14	14			
	очно-заочная					
Лекции	очная					
	заочная	6	6			
	очно-заочная					
Практические занятия	очная					
	заочная	8	8			
	очно-заочная					
Внеаудиторная работа	очная					
	заочная	90	90			
	очно-					

Общая трудоемкость дисциплины и виды учебной работы	Форма обучения	Всего часов/ЗЕТ	Семестры			
			4			
			Количество часов в семестр			
Вид итогового контроля - зачет	заочная					
	очная					
	заочная	4	4			
	очно-заочная					

#### 4.2 Содержание учебной дисциплины (по разделам)

№ п/п	Раздел учебной дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной деятельности, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах)											Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра)	
				Лекции			Практич. занятия			Лаборат. работа			Внеауд. работа			
				очная	заочная	очно-заочная	очная	заочная	очно-заочная	очная	заочная	очно-заочная	очная	заочная		очно-заочная
1	Тема 1. Сущность недвижимости и ее правовые основы	4	1,2		1			1						10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу. Тест №1.
2	Тема 2. Рынок недвижимости: основные понятия и особенности	4	3,4					1						10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу.
3	Тема 3. Виды стоимости, принципы и технология оценки недвижимости	4	5,6					1						10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу. Тест №2.
4	Тема 4. Определение стоимости недвижимости на основе рыночного подхода	4	7,8		1			1						10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу.
5	Тема 5. Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода	4	9,10		1			1						10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу.

№ п/п	Раздел учебной дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной деятельности, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах)												Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра)
				Лекции			Практич. занятия			Лаборат. работа			Внеауд. работа			
				очная	заочная	очно-заочная	очная	заочная	очно-заочная	очная	заочная	очно-заочная	очная	заочная	очно-заочная	
6	Тема 6. Определение стоимости недвижимости на основе доходного подхода	4	11,12		1			1						10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу. Проверочная работа №1.
7	Тема 7. Финансирование недвижимости. Ипотечное кредитование и его организация	4	13,14		1			1						10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу. Проверочная работа №2.
8	Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок с ней	4	15,16		1			1						10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу.
9	Тема 9. Регулирование рынка недвижимости	4	17,18											10		Устный опрос. Проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу.
Форма промежуточной аттестации – зачет																

#### 4.3. Содержание разделов учебной дисциплины (модуля)

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	<b>Тема 1. Сущность недвижимости и ее правовые основы</b>	<p>Определение недвижимости. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо. Недвижимость как товар. Недвижимость как источник дохода. Жизненный цикл недвижимости. Характеристики и классификация объектов недвижимости. Категории земель, земельные участки. Характеристика и классификация жилой и коммерческой недвижимости. Предприятие как имущественный комплекс.</p> <p>Правовые аспекты недвижимости и операций с ней. Право собственности и другие вещные права.</p>
2	<b>Тема 2. Рынок недвижимости: основные понятия и особенности</b>	<p>Рынок недвижимости: понятие, сегментация. Функции рынка недвижимости. Спрос и предложение: механизм регулирования. Участники рынка недвижимости. Цели и направления анализа рынка недвижимости.</p> <p>Этапы формирования и особенности функционирования российского рынка недвижимости. Законодательная и нормативная база отечественного рынка недвижимости.</p>
3	<b>Тема 3. Виды стоимости, принципы и технология оценки недвижимости</b>	<p>Виды стоимости недвижимости: характеристика и особенности расчета. Факторы, влияющие на цену недвижимости.</p> <p>Принципы оценки недвижимости: наилучшего и наиболее эффективного использования, связанные с рыночной средой, основанные на представлениях пользователя, отражающие компоненты объекта. Учет факторов стоимости недвижимости на основе принципов оценки.</p> <p>Процесс оценки недвижимости: понятие, характеристика основных этапов. Сбор, анализ и согласование данных в процессе оценки недвижимости. Общие правила подготовки отчета об оценке.</p>
4	<b>Тема 4. Определение стоимости недвижимости на основе рыночного подхода</b>	<p>Рыночный подход: сущность, последовательность действий при оценке недвижимости.</p> <p>Анализ данных об объектах, сопоставимых с оцениваемым. Внесение корректировок в цены продаж аналогов. Практические рекомендации по применению, преимущества и недостатки подхода сравнительного подхода.</p>
5	<b>Тема 5. Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода</b>	<p>Сущность и этапы затратного подхода к оценке недвижимости.</p> <p>Оценка земельного участка. Методы расчет затрат на новое строительство улучшений. Типы износа недвижимости: физический, функциональный, внешний. Способы определения накопленного износа.</p>

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
		Преимущества, недостатки, приоритетные направления использования затратного подхода.
6	<b>Тема 6. Определение стоимости недвижимости на основе доходного подхода</b>	<p>Порядок определения стоимости недвижимости доходным подходом. Анализ доходов от недвижимости и расходов, связанных с ее функционированием. Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода, операционных расходов, чистого операционного дохода.</p> <p>Преобразование доходов от недвижимости в текущую стоимость: прямая капитализация и капитализация доходов по периодам. Проблемы применения доходного подхода.</p> <p>Использование результатов применения доходного подхода при принятии решений об инвестировании и финансировании недвижимости.</p>
7	<b>Тема 7. Финансирование недвижимости. Ипотечное кредитование и его организация</b>	<p>Недвижимость как объект инвестирования. Мотивации инвесторов и основные типы инвестор в недвижимость. Собственные и заемные средства в финансировании недвижимости. Основные схемы финансирования, применяемые в мировой практике. Особенности российской практики финансирования недвижимости.</p> <p>Природа ипотечного кредитования и его особенности. Ипотечное кредитование – механизм взаимосвязи финансового рынка и рынка недвижимости. Принципы организации ипотечного кредитования. Основные модели ипотечного кредитования и их возможности. Риски ипотечного кредитования. Проблемы развития ипотечного кредитования в России.</p>
8	<b>Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок с ней</b>	Особенности налогообложения недвижимости в России. Налогообложение недвижимого имущества физических лиц. Налогообложение недвижимого имущества предприятий. Налоги и сборы при совершении операций с недвижимостью.
9	<b>Тема 9. Регулирование рынка недвижимости</b>	Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. Государственное регулирование российского рынка недвижимости. Саморегулируемые организации профессиональных участников рынка недвижимости.

## 5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В преподавании дисциплины используются следующие формы учебной работы:

- лекции - традиционные лекции, сопровождающиеся демонстрацией компьютерных презентаций и видеоматериалов, лекции в активной и интерактивной формах;
- практические занятия - обсуждение лекционного материала, решение задач, решение кейсов, консультирование преподавателем по теоретическим и практическим



аспектам дисциплины, вопросам подготовки контрольных работ, практические занятия в активной и интерактивной формах;

- внеаудиторная работа обучающихся - усвоение лекционного материала, изучение и усвоение материалов основной и дополнительной литературы по дисциплине, подготовка к практическим занятиям, подготовка контрольных работ, подготовка к текущему и промежуточному контролю знаний;

- текущий контроль успеваемости - тестирование, проверочные работы, устные опросы, проверка выполнения заданий на внеаудиторную работу;

- промежуточный контроль успеваемости – зачет в форме собеседования.

### **5.1 Активные и интерактивные формы проведения учебных занятий**

Тема дисциплины	Вид учебных занятий	Кол-во уч. часов в активной и/или интерактивной форме	Активная и/или интерактивная форма
Тема 1. Сущность недвижимости и ее правовые основы	Практическое занятие	1	Мастер-класс
Тема 2. Рынок недвижимости: основные понятия и особенности	Практическое занятие	1	Разбор конкретных ситуаций
Тема 3. Виды стоимости, принципы и технология оценки недвижимости	Практическое занятие	1	Мастер-класс
Тема 4. Определение стоимости недвижимости на основе рыночного подхода	Практическое занятие	1	Разбор конкретных ситуаций
Тема 7. Финансирование недвижимости. Ипотечное кредитование и его организация	Практическое занятие	1	Разбор конкретных ситуаций
Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок с ней	Практическое занятие	1	Разбор конкретных ситуаций
Итого		6	

#### **Задания для проведения занятий в активной и/или интерактивной форме**

##### **Мастер-класс эксперта-специалиста «Актуальные вопросы правового регулирования рынка земли и недвижимости»**

Обсуждаемые вопросы:

##### **1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ В РФ**

Приватизация земельных участков. Возникновение прав на землю. Основания, условия и порядок возникновения и прекращения прав на земельные участки. Право постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, аренда, безвозмездное срочное пользование земельными участками. Поправки в Земельное законодательство РФ в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, на которых расположены строения, здания и сооружения.

##### **2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

Правовые основы разграничения государственной собственности на землю. Порядок разграничения. Компетенция органов государственной власти при разграничении государственной собственности на землю. Изменение целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

### 3. ПРОБЛЕМЫ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Правовое регулирование и регистрация сервитута. Прекращение сервитута. Право пользования имуществом, использованию которого препятствует сервитут. Коллизия между правом собственности и сервитутом.

#### **Мастер-класс эксперта-специалиста «Технология анализа рынка недвижимости»**

Обсуждаемые вопросы:

1. Определение и типовые цели анализа рынка недвижимости.

Типовые цели анализа рынка недвижимости. Свойства рынка и их показатели. Многоуровневая система показателей и формы их регистрации.

2. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка недвижимости

Содержание общего анализа. Общерыночный консалтинг. Общий (универсальный) и специализированный анализ. Специализированный консалтинг

3. Создание и наполнение аналитических баз данных.

Идеальная структура аналитических баз данных. Стандарты описания информационных объектов в базах данных. Данные о внешних условиях функционирования рынка недвижимости

4. Мониторинг рынка на основе дискретных числовых пространственно-параметрических и динамических моделей.

Сущность методологии выборочного статистического анализа на основе дискретных числовых пространственно-параметрических и динамических моделей. Двенадцать шагов мониторинга. Классификация объектов недвижимости по качеству. Разделение объектов на группы по размеру. Зонирование территории города. Система индексов рынка недвижимости.

5. Исследование и прогнозирование рынка недвижимости.

Классификация методов исследования рынка недвижимости. Классификация методов прогнозирования цен, объема спроса и поглощения площадей.

#### **Разбор конкретных ситуаций**

##### **Кохаузинг - новый вид недвижимости в Европе**

Кохаузинг рассматривается сегодня как лучшая альтернатива традиционным формам недвижимости. Он обеспечивает людям с ограниченными ресурсами доступ к жилью, на которое, в противном случае, они не могли бы рассчитывать. В сегодняшней ситуации, когда кризис уложил в нокаут миллионы семей в Европе, кохаузинг является едва ли не единственной формулой «спасения утопающих».

##### ***Скандинавская модель недвижимости***

Все-таки недаром Дания, Швеция и Норвегия лидируют в списке самых благополучных стран мира! Скандинавская мудрость и смекалка редко их подводят, как не подвели и тогда, в далеких 60-х, когда несколько датских семей решили объединиться, чтобы улучшить свои жилищные условия и в то же время не попасть в вечное рабство к банку. За ними подтянулись шведы и норвежцы, сразу оценившие все выгоды от этого союза. Так появился кохаузинг — жилищное сообщество, в котором недвижимость принадлежит всему кооперативу, а не отдельным лицам или семьям. Его участникам предоставляется право на жилье в обмен на вступительный взнос, который они получают обратно (а иногда и с неплохой надбавкой!) в случае своего выхода из кооператива. При этом все жильцы ежемесячно оплачивают аренду помещения, в котором они живут, и берут на себя общие расходы по уходу за территорией, садовым участком и т. д. Читая эти

строки, в голове у многих может возникнуть образ коммуны, но на самом деле это не так, ведь здесь каждая семья имеет отдельную жилплощадь и независимые финансы. Ничего общего не имеет кохаузинг и с традиционным кооперативом, где после оплаты вступительного взноса каждый участник становится владельцем своего жилья и самостоятельно выплачивает ипотеку. В кохаузинге все и всегда принадлежит кооперативу, а его участники никогда не смогут стать владельцами квартир, в которых они живут. В таком сообществе жильцы вместе оплачивают банковский кредит в виде ежемесячных квот, размер которых уменьшается по мере погашения ипотеки.

### ***Преимущества кохаузинга***

Такое сообщество основывается на демократии и участии всех его жителей в принятии решений, связанных с жизнью кохаузинга. Заплатив первоначальный взнос, каждый участник имеет право на неограниченное проживание в кооперативе с правом его передачи по наследству, сдачей в аренду на определенный срок и т. д. Выселение жильца возможно лишь в случае регулярных неуплат или несоблюдения им норм поведения, установленных кохаузингом.

Огромная часть населения скандинавских стран живет в режиме таких сообществ. Так, каждый третий житель Копенгагена проживает сегодня в кохаузинге. При этом, количество зданий и урбанизаций с этой формой недвижимости, так же как и их востребованность, стремительно растут из года в год и пользуются поддержкой публичных фондов. Основная причина такой популярности - дешевый доступ к жилью, низкая оплата за аренду и отсутствие непосильного груза персональной ипотеки. Кроме того, скандинавские государства щедро субсидируют кохаузинги, отчего размеры начальных взносов и помесечных выплат заметно уменьшаются.

Другое преимущество такого сообщества - совместное проведение реформ, возможное благодаря контрибуциям всех его жителей. Интересно, что во многих случаях недвижимость в датских кохаузингах находится в лучшем состоянии, чем ее традиционные аналоги.

Сегодня в Дании с населением в 5 млн. человек существует 125000 объектов в режиме кохаузинга. Это дает возможность датской молодежи и семьям со скромным бюджетом получать доступ к жилью, не выделяя большую часть своей зарплаты на погашение ипотеки. Каждый участник кооператива вносит первоначальный взнос, сумма которого в Копенгагене колеблется от 3000 до 30000 евро, в зависимости от размера жилья и его расположения.

### ***Покупка и строительство кохаузинга***

Строительство или покупка кохаузинга возможны благодаря первоначальным взносам его участников. Однако основная доля его финансирования все же приходится на банковский кредит. В этом случае здание анделя выступает гарантией оплаты и переходит в собственность банка в случае задолженности со стороны кооператива.

Большинство кохаузингов в Дании создаются не в новостройках, а в старых зданиях, которые адаптируются под эту форму недвижимости. Такая же ситуация наблюдается и в других скандинавских странах, где, кроме того, правительство субсидирует реставрацию уже не новых построек, в связи с чем общая сумма кооперативного кредита уменьшается. В итоге все довольны: государство избавляется от ветхих строений, а кооператив расстается со значительной частью своей задолженности.

### ***Продажа кохаузинга***

Когда речь идет о продаже недвижимости в кохаузинге, имеется в виду передача прав на использование его жилья новым членам кооператива. Таким образом, продается не сама жилплощадь, а право на проживание в ней. В сделке принимают участие продавец, покупатель и директивный совет кохаузинга, который имеет право одобрить или отвергнуть кандидатуру покупателя. В свою очередь, продавец должен получить разрешение на продажу со стороны правления кохаузинга. При оформлении сделки директивный совет проверяет, соответствует ли цена на недвижимость установленным в

кооперативе тарифам. Если она завышена, они обязывают продавца ее понизить до нормативной стоимости.

Сразу после продажи жилья деньги попадают к руководителям кохаузинга. Когда они убеждаются в том, что со стороны продавца не существует задолженностей, деньги поступают к нему на счет.

### ***Списки очередников***

Растущая популярность скандинавской модели кооперативов стала причиной все более длинных списков очередников. Кохаузинги сами определяют тех, кто имеет приоритетный доступ к жилью на их территории. Это означает, что когда участник кооператива решает продать свою долю, он не имеет права передавать ее на свое усмотрение, а вынужден заключать сделку с теми, кто состоит в списке очередников.

### ***Цена на недвижимость в кохаузинге***

Стоимость жилья в кооперативе зависит от его площади, сделанных реформ, общего состояния и наличия в нем мебели и бытовой техники. Многие кохаузинги принадлежат синдикатам и другим общественным организациям. В таких случаях стоимость жилья с годами не меняется и может лишь немного увеличиться из-за проведенных реформ.

В других кооперативах цена на недвижимость возрастает, адаптируясь к реалиям рынка. Однако это увеличение в любом случае не может превышать установленный нормативом максимум.

Сегодня в Копенгагене первоначальный взнос за квартиру в кохаузинге площадью в 50 м<sup>2</sup> составляет 7000 евро, а ежемесячная оплата за аренду, включая отопление — 220 евро. Для сравнения: покупка той же квартиры в частном секторе обошлась бы в 140 тысяч евро.

### ***Два примера кохаузинга в Дании***

Урбанизация Boligforening Finlandsgade в центре Копенгагена — пример маленького датского кохаузинга. Он состоит из 72 квартир площадью от 45 до 116 м<sup>2</sup>. В сообществе есть внутренний список очередников: когда одна из квартир освобождается, участники кооператива имеют приоритетное право на ее использование в порядке очереди. Сами жильцы разработали 10-летний план по реконструкции своего здания. На сегодняшний день они полностью обновили крышу и возвели сад во внутреннем дворе, а в скором будущем планируют заменить все окна и водопровод.

Оплата за аренду здесь составляет от 2200 до 4200 крон в месяц (от 293 до 560 евро в зависимости от площади помещения). Большинство жильцов платит менее 400 евро в месяц. На свободном рынке стоимость за аренду такой же квартиры была бы как минимум в 3 раза больше.

На территории кохаузинга есть общая столовая, где все жильцы несколько раз в неделю вместе обедают или ужинают (по желанию), отмечают праздники и дни рождения, а также просторная детская комната, в которой дети играют под присмотром родителей, библиотека, спортивный зал, сауна и игровая площадка. Участники кооператива по очереди отвозят детей в школу, организуют экскурсии, поездки на природу и т. д. Возраст местных жителей самый разный: от студентов до пенсионеров, хотя подавляющее большинство здесь — молодые семьи с детьми.

Другая модель кохаузинга — жилищный комплекс AAB (Arbejdernes-Andel-Boligforening) — пример крупнейшего и самого старого кооператива в Дании. Он состоит из 17482 квартир и 82 зданий, каждое из которых экономически независимо и выбирает собственный совет директоров. Высший орган власти в AAB — общественное представительство, которое избирает президента и вице-президента. Чтобы стать участником AAB, нужно быть членом синдиката или стоять на учете как активный соискатель жилья. В большинстве случаев период ожидания в списке очередников превышает 15 лет. Это объясняется тем, что AAB имеет здания в разных районах Копенгагена и позволяет своим участникам иметь дешевое жилье там, где им это удобно.

Среднемесячная аренда квартиры в ААВ обходится в 300 евро, что при средней зарплате датчанина в 4000 евро представляет вполне безобидную сумму.

Задание:

1. Назовите преимущества и недостатки кохаузинга. Помогает ли действительно такая форма недвижимости решить проблему жилья или создает новые проблемы?
2. Возможно ли в России использование такой формы недвижимости? Почему?

### Задание к теме «Определение стоимости недвижимости на основе рыночного подхода»

#### Задача 1

Определить стоимость объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объекте оценки и объектах-аналогах:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
Сделка, тыс. руб.		710	620	540	760	570
Площадь, кв. м	60	70	65	45	80	55
Число комнат, шт.	4	4	4	3	3	3
Площадь земельного участка, 100 кв. м	24	24	24	12	12	12
Право собственности	Полн.	Полн.	Полн.	Полн.	Обрем.* (-30)	Полн.
Условия финансового расчета	Рын.	Рын.	Рын.	Нерын. (+80)	Рын.	Нерын. (+60)
Дата продажи, мес.		6	6	2	0	12
Транспортная доступность		Лучше	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Водопровод	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть

\*В скобках приведены абсолютные величины завышения (+) или занижения (-) цены продажи объекта аналога относительно объекта оценки.

#### Задача 2

Определите стоимость 22-квартирного жилого дома. Имеется рыночная информация о трех недавних продажах сопоставимых жилых домов, имеющих сходные размеры и планировочные решения квартир (см. табл.).

Таблица - Основные исходные данные по сопоставимым объектам

Сопоставимый объект	Продажная цена, долл.	Число квартир
Дом № 1	600 000	26
Дом № 2	750 000	32
Дом № 3	450 000	18

Сопоставимый объект № 1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 6000 долл. Мусоропровод объекта № 1 такой же, как и у оцениваемого объекта, его стоимость составляет 15 000 долл. Объект № 1 продан три месяца назад.

Объект № 2 также имеет мусоропровод; объект продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования, которые добавили к цене 15 000 долл. по сравнению с обычными условиями финансирования.

Сопоставимый объект № 3 находится в двух кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект - в 8 кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 3000 долл. от цены объекта. Объект № 3 продан два дня назад. У него нет мусоропровода. Темпы роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5 % в месяц.

Поскольку жилой дом № 1 близок по своим характеристикам к оцениваемому дому по размерам, местоположению и условию финансирования, а также поскольку корректировка его цены требует немногих поправок, при согласовании результатов и определении итогового значения стоимости объекта оценки придайте ему наибольший вес (равный двум).

### **Задание к теме «Финансирование недвижимости. Ипотечное кредитование и его организация»**

Сделать анализ условий ипотечного кредитования, действующих на сегодняшний день на рынке. Результаты представить в таблице:

Кредитная организация	Сумма первоначального взноса	Срок кредитования	Процентная ставка	Схема расчета платежей	Требуемый пакет документов	Дополнительные расходы

### **Задание к теме «Налогообложение недвижимости и сделок с ней»**

#### **Задача 1**

Организация "Альфа" (г.Самара) имеет на балансе объекты основных средств. Их остаточная стоимость по данным бухгалтерского учета составляет:

Дата	Остаточная стоимость движимого имущества, руб.	Остаточная стоимость особняка, принадлежащего к памятникам культуры, руб.
01.01.2016	135 600	6 000 000
01.02.2016	206 000	6 000 000
01.03.2016	305 000	6 000 000
01.04.2016	256 000	6 000 000
01.05.2016	450 000	6 000 000
01.06.2016	120 000	6 000 000
01.07.2016	200 000	6 000 000
01.08.2016	130 000	6 000 000
01.09.2016	140 000	6 000 000
01.10.2016	256 000	6 000 000
01.11.2016	302 000	6 000 000
01.12.2016	350 000	6 000 000
01.01.2017	587 000	6 000 000

Необходимо рассчитать сумму авансовых платежей по налогу на имущество организации "Альфа" и итоговый платеж за 2016 г.

#### **Задача 2**

ООО "Альфа", расположенное в г.Самаре, в марте 2016 г. приобрела и ввела в эксплуатацию имущество первоначальной стоимостью 800 000 руб. Амортизация начисляется в сумме 8196,67 руб. в месяц. Необходимо рассчитать базу для начисления

авансовых платежей по налогу на имущество организации "Альфа" за 1-ый квартал 2016 г. и определить сумму налога, подлежащую к уплате.

### Задача 3

ООО "Альфа", расположенное в г.Самаре, продало в феврале 2016 г. основное средство. Его остаточная стоимость на 1 января 2016 г. составляла 1500000 руб. Амортизация начисляется в размере 25000 руб. в месяц. Необходимо рассчитать базу для начисления авансовых платежей по налогу на имущество организации "Альфа" за первое полугодие 2016 г. и определить сумму налога, подлежащую к уплате.

### Задача 4

Организация "Альфа" реорганизуется в форме разделения. В результате реорганизации образованы два новых юридических лица - организации "Бета" и "Гамма". Дата государственной регистрации вновь возникших организаций - 27 марта 2016 г.

Остаточная стоимость основных средств, которые числятся на балансе организации "Альфа", составляет:

Дата	Остаточная стоимость основных средств, руб.
01.01.2016	14 164 500
01.02.2016	14 036 200
01.03.2016	14 258 400

Все основные средства облагаются налогом на имущество. Рассчитайте налоговую базу организации "Альфа" за 2016 г.

## 6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВНЕАУДИТОРНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Оценочные средства для текущего контроля успеваемости включают в себя тесты по темам дисциплины, проверочные работы.

Оценочные средства для промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины включают вопросы к зачету.

Разнообразные оценочные средства направлены на выявление качества усвоенных знаний, степени сформированности компетенций, предусмотренных федеральным государственным образовательным стандартом направления «Землеустройство и кадастры», учебным планом и рабочей программой дисциплины.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Структура и содержание внеаудиторной работы
1	<b>Тема 1. Сущность недвижимости и ее правовые основы</b>	<p><b>Составление глоссария.</b></p> <p><b>Конспектирование вопросов:</b></p> <p>Определение недвижимости. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо. Недвижимость как товар. Недвижимость как источник дохода. Жизненный цикл недвижимости. Характеристики и классификация объектов недвижимости. Категории земель, земельные участки. Характеристика и классификация жилой и коммерческой недвижимости. Предприятие как имущественный комплекс.</p> <p>Правовые аспекты недвижимости и операций с ней. Право собственности и другие вещные права.</p>

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Структура и содержание внеаудиторной работы
2	<b>Тема 2. Рынок недвижимости: основные понятия и особенности</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Рынок недвижимости: понятие, сегментация. Функции рынка недвижимости. Спрос и предложение: механизм регулирования. Участники рынка недвижимости. Цели и направления анализа рынка недвижимости. Этапы формирования и особенности функционирования российского рынка недвижимости. Законодательная и нормативная база отечественного рынка недвижимости.
3	<b>Тема 3. Виды стоимости, принципы и технология оценки недвижимости</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Виды стоимости недвижимости: характеристика и особенности расчета. Факторы, влияющие на цену недвижимости. Принципы оценки недвижимости: наилучшего и наиболее эффективного использования, связанные с рыночной средой, основанные на представлениях пользователя, отражающие компоненты объекта. Учет факторов стоимости недвижимости на основе принципов оценки. Процесс оценки недвижимости: понятие, характеристика основных этапов. Сбор, анализ и согласование данных в процессе оценки недвижимости. Общие правила подготовки отчета об оценке.
4	<b>Тема 4. Определение стоимости недвижимости на основе рыночного подхода</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Рыночный подход: сущность, последовательность действий при оценке недвижимости. Анализ данных об объектах, сопоставимых с оцениваемым. Внесение корректировок в цены продаж аналогов. Практические рекомендации по применению, преимущества и недостатки подхода сравнительного подхода.
5	<b>Тема 5. Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Сущность и этапы затратного подхода к оценке недвижимости. Оценка земельного участка. Методы расчет затрат на новое строительство улучшений. Типы износа недвижимости: физический, функциональный, внешний. Способы определения накопленного износа. Преимущества, недостатки, приоритетные направления использования затратного подхода.
6	<b>Тема 6. Определение стоимости недвижимости на основе доходного подхода</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Порядок определения стоимости недвижимости доходным подходом. Анализ доходов от недвижимости и расходов, связанных с ее функционированием. Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода, операционных расходов, чистого операционного дохода. Преобразование доходов от недвижимости в текущую стоимость: прямая капитализация и капитализация



№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Структура и содержание внеаудиторной работы
		доходов по периодам. Проблемы применения доходного подхода. Использование результатов применения доходного подхода при принятии решений об инвестировании и финансировании недвижимости.
7	<b>Тема 7. Финансирование недвижимости. Ипотечное кредитование и его организация</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Недвижимость как объект инвестирования. Мотивации инвесторов и основные типы инвестор в недвижимость. Собственные и заемные средства в финансировании недвижимости. Основные схемы финансирования, применяемые в мировой практике. Особенности российской практики финансирования недвижимости. Природа ипотечного кредитования и его особенности. Ипотечное кредитование – механизм взаимосвязи финансового рынка и рынка недвижимости. Принципы организации ипотечного кредитования. Основные модели ипотечного кредитования и их возможности. Риски ипотечного кредитования. Проблемы развития ипотечного кредитования в России.
8	<b>Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок с ней</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Особенности налогообложения недвижимости в России. Налогообложение недвижимого имущества физических лиц. Налогообложение недвижимого имущества предприятий. Налоги и сборы при совершении операций с недвижимостью.
9	<b>Тема 9. Регулирование рынка недвижимости</b>	<b>Составление глоссария.</b> <b>Конспектирование вопросов:</b> Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. Государственное регулирование российского рынка недвижимости. Саморегулируемые организации профессиональных участников рынка недвижимости.

Учебно-методическое обеспечение внеаудиторной работы обучающихся включает задания для контрольной работы, рекомендованный перечень информационных источников, требования к выполнению контрольных работ.

Указанные оценочные средства и учебно-методическое обеспечение внеаудиторной работы представлены в методических рекомендациях для обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», профилю «Городской кадастр» и методических рекомендациях по внеаудиторной работе обучающихся по направлению «Землеустройство и кадастры», профилю «Городской кадастр».

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

а) основная литература:

1. Саталкина, Н.И. Оценка недвижимости: практический курс : учебное пособие / Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова ; учредители: Министерство образования и науки Российской Федерации ; Федеральное государственное бюджетное

образовательное учреждение высшего профессионального образования «Тамбовский государственный технический университет». - Тамбов : Издательство ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. - 80 с. : табл. - Библиогр.: с. 72. - ISBN 978-5-8265-1299-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=277997>.

2. Старикова, Л.Н. Технологии оценки собственности : учебное пособие / Л.Н. Старикова ; Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2014. - 252 с. : ил. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-8353-1691-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=278522>.

3. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман ; под ред. В.А. Швандера. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 463 с. - Библиогр.: с. 446-447. - ISBN 978-5-238-01152-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=436850>.

4. Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ; АНО «Институт проблем экономического возрождения», ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ), Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>.

б) дополнительная литература:

1. Водный кодекс Российской Федерации. – М.: Омега-Л, 2016.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: Омега-Л, 2016.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: Омега-Л, 2016.
4. Лесной кодекс Российской Федерации. – М.: Эксмо, 2016.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. – М.: Омега-Л, 2016.
6. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 №122-ФЗ (с изм. и доп.).
7. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (с изм. и доп.).
8. ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 №164-ФЗ (с изм. и доп.).
9. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 №221-ФЗ (с изм. и доп.).
10. ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297.
11. ФСО N 2 «Цель оценки и виды стоимости», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298.
12. ФСО N 3 «Требования к отчету об оценке» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299.
13. ФСО N 4 «Определение кадастровой стоимости», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508.
14. ФСО N 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328.
15. ФСО N 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 N 628.
16. ФСО N 7 «Оценка недвижимости», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.

17. ФСО N 8 «Оценка бизнеса», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326.
18. ФСО N 9 «Оценка для целей залога», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327.
19. ФСО N 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328.
20. ФСО N 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385.
21. Богданова, И.С. Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну (на примере зданий и сооружений) [Электронный ресурс] / И.С. Богданова. - М. : ИД "Юриспруденция", 2012. - 279 с. - URL:<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=123785>.
22. Богославец, Т.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс] / Т.Н. Богославец. - Омск : Омский государственный университет, 2012. - 194 с. - URL:<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=237518>.
23. Довдиенко, И. В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка [Электронный ресурс] : учебное пособие / И. В. Довдиенко, В. З. Черняк. - М.: Юнити-Дана, 2012. - 471 с. - 5-238-00847-3. Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=119136>.
24. Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости. Учебно-методическое пособие [Электронный ресурс] / В. Н. Жигалова. - Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 82 с. - 978-5-4332-0040-1. Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208957>.
25. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4 [Электронный ресурс]. - URL:<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>.
26. Федорова, Л.В. Правовое регулирование приватизации недвижимых объектов культурного наследия : научное исследование / Л.В. Федорова. - М. : Юридический Дом «Юстицинформ», 2012. - 184 с. - ISBN 978-5-7205-1158-6 [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=209787>.
27. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник для бакалавров [Электронный ресурс] / Н.Ф. Чеботарев. - М. : Дашков и Ко, 2014. - 253 с. - URL:<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=221283>.

в) программное обеспечение и Интернет-ресурсы  
– СПС «Консультант Плюс»;  
– СПС «Гарант»;  
– Интернет-источники:  
<http://www.appraiser.ru>.  
<http://www.bsn.ru>.  
<http://www.eip.ru>.  
<http://www.labrate.ru>.  
<http://www.sroroo.ru>.

## **8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

В качестве материально-технического обеспечения дисциплины используются: учебные аудитории, оснащенные необходимой мебелью и учебной доской, мультимедийный проектор, ноутбук, экран, флипчарт, ПК.

Материально-техническое обеспечение самостоятельной работы обучающихся включает в себя библиотеку и библиотечные фонды, читальный зал, компьютерные классы с доступом в сеть Интернет, к электронным библиотечным системам, программным продуктам и информационным справочным системам.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОСЗ+ ВО по направлению «Землеустройство и кадастры»

Авторы:



С.И. Нестерова, к.э.н., доцент

Рецензент:



О.В. Кравченко, к.э.н., доцент



ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНКА»

Кафедра экономики и кадастра

СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой экономики и  
кадастра

«05» сентября 2016 г.  
  
В.М. Рамзаев

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Учебно-методического  
управления

«05» сентября 2016 г.  
  
А.А. Бодров

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Учебная дисциплина

**ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
(наименование дисциплины (модуля))

Для студентов заочной формы обучения

Направление 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Профиль «Городской кадастр»

Квалификация (степень) выпускника – бакалавр

Составитель:



С.И. Нестерова, к.э.н., доцент

г. Самара – 2016 г.

## 1. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости

### Тест 1

1. Право, дающее собственнику возможность совершать действия, юридически определяющие судьбу имущества, - это
  - а) право пользования;
  - б) право владения;
  - в) право распоряжения;
  - г) нет верного ответа.
2. Свойство недвижимости, которое состоит в том, что объекты недвижимости тесно связаны с землей, их перемещение нереально без нанесения рассматриваемому объекту определенного ущерба, - это
  - а) стационарность;
  - б) фундаментальность;
  - в) неповторимость;
  - г) нет верного ответа.
3. Основанная на законе возможность обладать объектом недвижимости, т.е. иметь его у себя на балансе, содержать его – это
  - а) право пользования;
  - б) право владения;
  - в) право распоряжения;
  - г) нет верного ответа.
4. Ценная бумага, обеспечивающая кредитору право при невозврате кредита продать заложенное имущество должника, - это
  - а) закладная;
  - б) ипотечный договор;
  - в) облигация займа;
  - г) нет верного ответа.
5. Сдача недвижимости в аренду означает реализацию права
  - а) пользования;
  - б) распоряжения;
  - в) владения;
  - г) нет верного ответа.
6. Изменение эксплуатационных показателей путем улучшения архитектурной выразительности, повышения уровня инженерного оборудования, изменения планировки помещений, функционального назначения, а также физических характеристик здания – это
  - а) капитальный ремонт;
  - б) реконструкция;
  - в) оба ответа верны;
  - г) нет верного ответа.
7. Предоставленная законом возможность физического контроля над объектом, обладания им называется
  - а) право пользования;
  - б) право владения;
  - в) право распоряжения;
  - г) нет верного ответа.
8. Свойство недвижимости, которое состоит в том, что при обычных условиях недвижимость невозможно потерять, сломать или похитить, - это
  - а) стационарность;
  - б) фундаментальность;
  - в) неповторимость;

- г) нет верного ответа.
9. Возможность осуществления различных операций с объектом недвижимости, влекущих за собой изменения его принадлежности, состояния или назначения – это
- право пользования;
  - право владения;
  - право распоряжения;
  - нет верного ответа.
10. Юридически оформленное право возмездного пользования чужой собственностью на определенных условиях – это
- аренда;
  - рента;
  - хозяйственное ведение;
  - нет верного ответа.
11. Получение прибыли от недвижимости означает реализацию права
- распоряжения;
  - пользования;
  - владения;
  - нет верного ответа.
12. Восстановление эксплуатационных показателей объекта недвижимости путем усиления или замены его изношенных конструкций и инженерных систем – это
- капитальный ремонт;
  - реконструкция;
  - оба ответа верны;
  - нет верного ответа.

## Тест 2

### 1. Определите соответствия.

1. Восстановительная стоимость	а) стоимость воспроизводства объекта недвижимости, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта.
2. Залоговая стоимость	б) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
3. Инвестиционная стоимость	с) наивысшая цена, которую может заплатить инвестор за объект недвижимости, учитывая ожидаемую доходность, (полезность, удобства) данного инвестиционного проекта.
4. Ликвидационная стоимость объекта оценки	д) рассчитывается на основе рыночной стоимости для кредитования.
5. Потребительская стоимость (в использовании)	е) стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.
6. Рыночная стоимость объекта оценки	ф) стоимость недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества.
7. Специальная стоимость объекта оценки	г) стоимость нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкция и оборудования.

8. Стоимость действующего предприятия	h) стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.
9. Стоимость для налогообложения	i) стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов.
10. Стоимость замещения	j) стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.
11. Страховая стоимость	k) стоимость полного возмещения ущерба имуществу при наступлении страхового случая.
12. Утилизационная стоимость объекта оценки	l) стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

## 2. Определите соответствия.

Принцип оценки недвижимости	Характеристика
1. Вклада	a) В основе стоимости земельных участков лежит их остаточная продуктивность, т.е. чистый доход, после того, как оплачены затраты на труд, управление и эксплуатацию капитала
2. Зависимости	b) В результате инвестиций должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек
3. Замещения	c) Закономерность об убывающей предельной производительности – т.е. наращивание капиталовложений ведет к пропорциональному росту прибыли до определенного предела, после чего прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений
4. Изменения	d) Имущественные права следует соединять и разделять так, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости
5. Конкуренции	e) Любой объект недвижимости обладает стоимостью, если он может быть полезен потенциальному владельцу
6. Ожидания	f) Любые добавочные элементы оправданы тогда, когда получаемый прирост стоимости превышает затраты на приобретение этих элементов
7. Оптимального разделения имущественных прав	g) Максимальная стоимость образуется тогда, когда архитектура, уровень удобств и характер использования объекта соответствуют потребностям и ожиданиям рынка
8. Остаточной продуктивности	h) Максимальная стоимость объекта недвижимости достигается тогда, когда факторы производства экономически сбалансированы
9. Полезности	i) Нормальная прибыль порождает конкуренцию, которая стимулирует развитие рынка недвижимости, а сверхприбыль ведет к снижению его доходности
10. Предельной продуктивности	j) Основан на учете изменений, соответствующих циклам жизни, которые присущи как конкретным объектам и рынкам недвижимости, так и городам, и обществу в целом.



Принцип оценки недвижимости	Характеристика
11. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования	к) При сложившихся на рынке тенденциях большим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости
12. Принцип оптимальности размера	l) Разумное и возможное использование объекта недвижимости, даже если текущее использование объекта другое, обеспечивающее самую высокую стоимость недвижимости на дату оценки
13. Сбалансированности	m) Рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены за другой аналогичный объект с такой же полезностью
14. Соответствия	n) Стоимость объекта недвижимости зависит от качества его местоположения, близости к экономической среде и инфраструктуре и т.п.
15. Спроса и предложения	о) Стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью
16. Уменьшающейся или возрастающей отдачи	р) Цена недвижимого имущества определяется взаимодействием предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка

### Проверочная работа №1

1. Инвестор стремится получить 18%-ный доход на свои инвестиции. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 75% стоимости объекта недвижимости, под 15% годовых. В течение 5 лет должна быть погашена основная сумма долга и проценты по ипотечному кредиту. Определить ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости при условии, что чистый операционный доход от него составляет \$50000.

2. Оценить поправку на наличие бассейна с учетом имеющихся у оценщика данных по парным продажам:

№ п/п	Объекты	Продажная цена				
		Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4	Пара 5
1	Объект с бассейном	81000	78000	86000	69000	85000
2	Объект без бассейна	66000	63950	70500	53500	69000

3. Данные исследования рынка показывают, что цена 1 кв м нежилого помещения составляет 90,36 долл. Площадь оцениваемого объекта недвижимости составляет 1850 кв. Эксперт-оценщик считает, что оцениваемый объект стоит больше на 4200 долл. из-за своего прекрасного состояния, но на 2050 долл. меньше из-за неудачного расположения. Определите стоимость объекта недвижимости.

4. Определите текущую стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования денежного потока. В течение 8 лет недвижимость будет сдаваться в аренду за 22000 долл., платежи будут поступать в конце года. Ставка дисконтирования – 15%.

5. Определите общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта. Стоимость участка земли – 30000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 85000 у.е., а общий износ здания составляет 15%.

### Проверочная работа №2

1. Семья Ивановых приобретает квартиру стоимостью 1700 тыс. руб. В ипотечном банке ей предоставляется ссуда в размере 70% стоимости недвижимости под 15% годовых

на 20 лет. Требуется определить размер ежемесячного платежа, погашающего ипотечный кредит, минимальный размер ежемесячного семейного дохода, при котором кредит можно получить, и остаток долга через 10 и 15 лет выплат. Число членов семьи – 5 человек, прожиточный минимум – 5 тыс.руб., годовые выплаты страховой компании – 4% стоимости ипотечного кредита. При решении задачи требуется учесть, что ежемесячные платежи по кредиту не должны превышать 35% от чистого ежемесячного семейного дохода и должны оставлять семье сумму не менее прожиточного минимума.

2. Строительная фирма-застройщик получает от региональных властей заказ на строительство социально значимых объектов. Под выполнением заказа она берет долгосрочный льготный кредит в региональном банке. Условия: сумма кредита 200 млн.руб., срок кредита – 10 лет, рыночная ставка процента – 16% годовых, погашение кредита идет равновеликими платежами. Льготы по кредиту следующих видов: 1) льготная процентная ставка составляет половину рыночной; 2) льготная процентная ставка составляет половину рыночной и отсрочка возврата основного долга на 3 года; 3) беспроцентный займ с 3-летней отсрочкой платежа и без нее. Рассчитать размер получаемой строительной фирмой льготы в процентах от взятой ссуды и в рублях.

3. Произвести оценку стоимости склада, обремененного ипотечной задолженностью. Склад через 10 лет будет продан за 250 тыс.дол. Инвестиционный кредит – 200 тыс.дол., процентная ставка по кредиту – 12% годовых, срок кредита – 25 лет, ставка доходности собственника склада – 17% годовых, чистый операционный доход, приносимый собственнику склада, - 40 тыс.дол.

4. Строительная фирма берет шаровый ипотечный кредит в банке на сумму 200 млн.руб. под льготную ставку 7% годовых на срок 6 лет и поскольку сумма долга в форме разовой отдачи для фирмы велика, она начинает создавать погасительный фонд равновеликими взносами своих свободных средств в другой банк, который начисляет ей проценты по депозитной ставке 15% годовых. Требуется:

- 1) рассчитать величину равновеликих регулярных взносов в погасительный фонд;
- 2) найти размер ежегодных процентных платежей за взятый кредит;
- 3) вычислить ежегодные расходы по амортизации займа;
- 4) вычислить динамику средств в накопительном фонде.

## **2. Оценочные средства для промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины**

### **Вопросы к зачету**

1. Понятие и признаки недвижимости.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Определение рынка недвижимости, его особенности и функции.
5. Виды рынка недвижимости и механизм его функционирования.
6. Структура рынка недвижимости.
7. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.
8. Виды стоимости объектов недвижимости.
9. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
10. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости.
11. Краткая характеристика методов оценки недвижимости, их практическое использование.
12. Затратный подход.
13. Доходный подход.
14. Рыночный подход.
15. Согласование результатов оценки.

16. Оформление результатов оценки недвижимости.
17. Сущность и виды операций на рынке недвижимости.
18. Налогообложение недвижимости и сделок с ней.
19. Сущность и особенности ипотечного кредитования в России.
20. Основные модели ипотечного кредитования.
21. Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости.
22. Государственное регулирование российского рынка недвижимости.
23. Саморегулируемые организации профессиональных участников рынка недвижимости.
24. Субъекты и объекты собственности на недвижимость.
25. Содержание права собственности на недвижимость.
26. Виды и формы собственности на недвижимость.
27. Системы учета и регистрации недвижимости. Сущность, необходимость, цели и задачи.
28. Государственная регистрация объекта недвижимости.
29. Государственная регистрация прав на объект недвижимости и сделок с ним.
30. Особенности налогообложения недвижимости в России. Налоги и сборы при совершении операций с недвижимостью.
31. Налогообложение недвижимого имущества физических лиц.
32. Налогообложение недвижимого имущества предприятий.

### **3. Учебно-методическое обеспечение внеаудиторной работы обучающихся**

#### ***Задания для контрольной работы***

##### **Вариант 1**

1. Мировые стандарты оценки недвижимости и российский опыт.
2. Классификация недействительных сделок с недвижимостью: оспоримые по суду и ничтожные.
3. Решить задачу. Заключен договор лизинга. Срок договора равняется сроку службы имущества и равен 4 годам. За время действия договора стоимость имущества (1400 тыс.руб.) полностью возмещается за счет уплаченных сумм амортизационных отчислений, которые начисляются равными долями. Требуется определить лизинговые платежи и их общую сумму с учетом, что платежи осуществляются 4 раза в год, а годовая ставка комиссионного вознаграждения лизингодателя равняется 0,2. Для расчета использовать методики расчета лизинговых платежей на основе теории финансовых рент при выплате платежей в начале и конце периода.

##### **Вариант 2**

1. Девелопмент.
2. Типичные этапы проведения сделок с недвижимостью с участием риэлторской фирмы. Основные виды деятельности риэлторской фирмы.
3. Решить задачу. ООО «Аванта» заключило договор лизинга с ООО «Престиж» на 4 года. Лизингополучатель работает по обычной системе налогообложения, а лизингодатель – по упрощенной. Стоимость имущества - предмета договора - 150 млн. руб. Срок полезного использования объекта - 20 лет. Процентная ставка по кредиту, использованному лизингодателем на приобретение имущества, - 14% годовых. Величина использованных кредитных ресурсов - 50 млн. руб. Процент комиссионного вознаграждения лизингодателю - 16% годовых. Дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором лизинга, всего - 8 млн. руб. Лизинговые платежи осуществляются равными долями ежеквартально, 1-го числа 1-го месяца каждого квартала. Составьте график погашения лизинговых взносов. Первый платеж производится 01.04.2017.

### **Вариант 3**

1. Оценка стоимости бизнеса.

2. Содержание земельного кадастра и зонирование территории.

3. Решить задачу. Предприятие рассматривает вопрос приобретения оборудования. Первый вариант – лизинг за 720 тыс.руб. с рассрочкой платежа в течение 4 лет. Второй вариант – покупка на заводе-изготовителе за 600 тыс.руб. Ставка налога на прибыль – 20%. Предоплата и остаточная стоимость оборудования равны нулю. Можно получить кредит в банке под 11% годовых. Используется равномерное начисление износа. Сравните эти варианты.

### **Вариант 4**

1. Жилищная ипотека.

2. Жизненный цикл недвижимости как материального объекта.

3. Решить задачу. Покупателю требуется оценить лесопильный цех, который он предполагает продать через 5 лет. Исходные данные для расчета, установленные оценщиком:

- 1) Чистый операционный доход 1-го года равен 50 тыс.у.е.;
- 2) Темп роста ЧОД – 7% в год;
- 3) Коэффициент рыночной капитализации – 19%.

Определите предполагаемую цену продажи лесопильного цеха на 6-м году по формуле Гордона и рассчитайте сегодняшнюю рыночную стоимость лесопильного цеха.

### **Вариант 5**

1. Приватизация государственной и муниципальной недвижимости.

2. Риелторская фирма: роль, функции, оценка деятельности.

3. Решить задачу. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 4000 кв. м; здание построено 15 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 450 дол./кв. м.

### **Вариант 6**

1. Государственная регистрация прав на недвижимость.

2. Портфель вложений в недвижимое имущество.

3. Решить задачу. Оцениваемое здание имеет площадь 3500 кв.м. Аналогичный объект имеет площадь 3500 кв.м. и восстановительную стоимость 600 тыс.дол. Затраты на фундамент аналога составляют 5%. Определите стоимость фундамента оцениваемого здания.

### **Вариант 7**

1. Соотношение между ценой и арендной платой для недвижимости.

2. Виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными.

3. Решить задачу. Определить общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 35000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания – 80000 у.е., а общий износ здания оценивается в 22%.

### **Вариант 8**

1. Основные средне- и долгосрочные тенденции в развитии рынка недвижимости в Российской Федерации.

2. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.

3. Решить задачу. Определите общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта. Стоимость участка земли – 80000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 98000 у.е., а общий износ здания составляет 18%.

### **Вариант 9**

1. Первичный и вторичный рынки недвижимости. Сегментация рынка недвижимости.

2. Проблемы ипотечного кредитования.

3. Решить задачу. Определить стоимость земельного участка, если известно, что свободные участки в данной местности давно не продавались; цена типового дома с участком колеблется от 200 до 300 тыс. руб.; стоимость аналогичного по размерам земельного участка в близких окрестностях объекта оценки составляет 90 тыс. руб.; прямые издержки на строительство типового дома — 100 тыс. руб.; прибыль предпринимателя и косвенные издержки — 80 тыс. руб.

#### **Вариант 10**

1. Сервитут, понятие принципы использования.

2. Характеристика основных этапов становления рынка недвижимости в России через динамику основных показателей рынка.

3. Решить задачу. Площадь здания – 120 кв.м, стоимость 1 кв.м здания – 220 долл. Стоимость 1 кв.м гаража – 110 долл, а его площадь – 65 кв. м. Стоимость всех других сооружений на даче – 2000 долл. Устранимый физический износ дачи равен 3000 долл. Неустраняемый физический износ дачи составляет 2000 долл. Устранимое функциональное устаревание – 1000 долл. Рыночная стоимость земельного участка – 5000 долл. Какова общая расчетная стоимость дачи, определенная в соответствии с затратным подходом?

Оценивание обучающихся происходит в соответствии со следующей таблицей:

Вид контроля	Количество баллов	
	min	max
Опрос по темам семинарских занятий	7	18
Проверочная работа №1	5	10
Проверочная работа №2	4	8
Тест №1	1	3
Тест №2	3	7
Контрольная работа	6	12
Составление конспекта	4	8
Глоссарий	4	8
Итого за работу в семестре	34	74
Зачет	16	26
Всего	50	100

Соответствие баллов рейтинга числовым оценкам по итогам обучения:

До 50 баллов – «не зачтено»;

От 50 баллов и выше – «зачтено».