

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Андрей Драгомирович Хлутков
Должность: директор
Дата подписания: 31.08.2026 13:52:01
Уникальный программный ключ:
880f7c07c583b07b775f6604a630281b13ca9fd2

Приложение 4
к образовательной программе

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ДЭ. 04.01 Экономика недвижимости
(индекс, наименование дисциплины в соответствии с учебным планом)

38.04.02 Менеджмент
(код, наименование направления подготовки/специальности)

АНТИКРИЗИСНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ
(наименование образовательной программы)

очная, заочная
(форма обучения)

Год набора – 2026

Санкт-Петербург

Автор-составитель РПД:

Сергеева Оксана Евгеньевна, доцент кафедры менеджмента, к.э.н., доцент

Заведующий кафедрой:

Лабудин Александр Васильевич, заведующий кафедрой менеджмента, д.э.н., профессор

Рабочая программа дисциплины *Б1.В.ДЭ.04.01. Экономика недвижимости* одобрена на заседании кафедры менеджмента факультета экономики и финансов Северо-Западного института управления – филиала РАНХиГС

Протокол №8 от «02» апреля 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
2. Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы
3. Содержание и структура дисциплины
4. Типы оценочных материалов, показатели и критерии их оценивания
5. Формы аттестации, типовые оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся, критерии и шкалы оценивания по контрольным точкам
6. Формы промежуточной аттестации, критерии и шкала оценивания, типовые оценочные материалы по дисциплине
7. Методические материалы по освоению дисциплины
8. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
9. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Дисциплина Б1.В.ДВ.04.01 «Экономика недвижимости» обеспечивает формирование у обучающихся следующих универсальных, общепрофессиональных и профессиональных компетенций*:

ОТФ/ТФ и реквизиты ПС (при наличии)**	Код компетенции **	Наименование компетенции **	Код индикатора достижения компетенций **	Наименование индикатора достижения компетенций **	Образовательный результат **
<i>D/03.7</i> Руководство самостоятельн ым специальным подразделе м внутреннего контроля	<i>ПКс-10</i>	Способность сформировать и осуществить в полном объеме программу выхода организации из предбанкротного состояния	ПКс-10.1	Формирует программу входа организации из предбанкротного состояния	ПКс-10.2 3-2 Знает Практики применения разработки риск-ориентированных планов и отчетов нормативной базы и методик экономического субъекта и внутренних регламентов самостоятельного специального подразделения внутреннего контроля ПКс-10.2 У-3 Умеет Применять современные методы планирования работы самостоятельного специального подразделения внутреннего контроля
<i>D/05.7</i> <i>Оценка качества и обоснованнос</i>	<i>ПКс-11</i>	Способен выявить и проанализировать факторы риск- менеджмента в деятельности	ПКс-11.1	Выявляет факторы риск- менеджмента в деятельности организации	ПКс-11.1 3-1 Знает Методологию и практику внутреннего контроля и опыт их

<i>ти и завершающих документов по результатам внутреннего контроля</i>		организации			применения ПКс-11.1 У-1 Умеет Производить аналитические процедуры по оценке качества завершающих документов по результатам внутреннего контроля и замечаний руководителей с учетом рисков объектов внутреннего контроля по ключевым параметрам работы экономического субъекта
<i>D/06.7 Координация деятельности подразделений по организации и осуществлению внутреннего контроля</i>	ПКс-12	Способность разработать и применить методологию и методику формирования программы выхода организации из предбанкротного состояния	ПКс-12.1	Разрабатывает методологию и методику формирования программ выхода организации из предбанкротного состояния	ПКс-12.1 3-2 Знает Отечественные и международные практики организации системного внутреннего контроля в экономических субъектах ПКс-12.1 У-4 Умеет Использовать алгоритмы прогнозирования
<i>C/07.7 Поддержание устойчивого функционирования интегрированной системы управления рисками</i>	ПКс-3	Способен сформировать и обеспечить функционирование аппарата технико-экономического динамического анализа для выявления тенденций	ПКс-3.2	Обеспечивает функционирование стартапа технико-экономического динамического анализа для выявления тенденций финансового состояния организации	ПКс-3.2 3-6 Знает Методы и процедуры совершенствования системы управления рисками ПКс-3.2 У-3 Умеет Совершенствовать систему и процесс управления рисками в организации с учетом отраслевых

		финансового состояния организации			стандартов
<i>D/01.7 Формировани е методологиче ских основ интегральной системы управления рисками, формировани е основных принципов разработки локальных нормативных актов по управлению рисками на уровне крупных организаций и подразделени й</i>	<i>ПКс-4</i>	Способен определить внутренние и внешние риски в деятельности организации	ПКс-4.1	Определяет внутренние риски в деятельности организации	ПКс-4.1 3-1 Знает Теорию управления изменениями ПКс-4.1 У-4 Умеет Упорядочивать процесс управления рисками в целостную систему с четко определенными характеристиками и структурой

** Дисциплина может формировать компетенцию полностью или частично.*

***Должно соответствовать Приложению 1 к образовательной программе*

2. Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина Б1.В.ДВ.04.01 «Экономика недвижимости» относится к части учебного плана подготовки магистров по направлению 38.04.02 «Менеджмент», направленность (профиль) «Антикризисный менеджмент», реализуемой по выбору и изучается студентами в 4 семестре.

Дисциплина «Экономика недвижимости» базируется на результатах освоения следующих дисциплин: Современный менеджмент; Теория организации и организационное поведение; Современные коммуникации в менеджменте; Финансовый менеджмент и корпоративные финансы; Методы исследований в менеджменте; Проектный подход в менеджменте; Финансовая статистика; Аудит предприятия в условиях риска; Финансовый менеджмент в условиях кризиса; Микроэкономика; Экономико-социальные проблемы; Правовые вопросы проведения процедуры банкротства; Антикризисное управление бизнеса на региональном уровне;

Результаты освоения дисциплины «Экономика недвижимости» необходимы для изучения дисциплин: «Антикризисное управление в налогообложении», «Проектное антикризисное управление», «Арбитражный процесс», «Управление финансовой устойчивостью предприятия в условиях кризиса», «Инвестиции в финансовом оздоровлении», а также для прохождения производственных практик и подготовке к защите выпускной квалификационной работы.

Доступ к системе дистанционных образовательных технологий осуществляется каждым обучающимся самостоятельно с любого устройства на портале: <https://lms.ranepa.ru>. Пароль и логин к личному кабинету / профилю предоставляется студенту в деканате.

Все формы текущего контроля, проводимые в системе дистанционного обучения, оцениваются в системе дистанционного обучения. Доступ к видео и материалам лекций предоставляется в течение всего семестра. Доступ к каждому виду работ и количество попыток на выполнение задания предоставляется на ограниченное время согласно регламенту дисциплины, опубликованному в СДО. Преподаватель оценивает выполненные обучающимся работы не позднее 10 рабочих дней после окончания срока выполнения.

Формой промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом являются экзамен.

3. Содержание и структура дисциплины

3.1. Структура дисциплины

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование тем и (или) разделов		Объем дисциплины, ак.час											Форма текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации			
			ВСЕГО	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий								Самостоятельная работа					
				Период теоретического обучения				Период промежуточной аттестации (сессия)									
				Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа		ИК	КСР	КЭ	Катт эк	Конт роль	СРкр			СРэк	СР
				Л	ВЛ	ЛР	ПЗ										
Тема 1	Объекты недвижимости: сущность и основные классификационные признаки.	20	1	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	14	Опрос, ПЗ		
Тема 2	Рынок недвижимости и государственное регулирование.	20	1	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	12	Опрос, ПЗ		
Тема 3	Земля и земельные отношения. Девелопмент.	22	1	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	15	Опрос, ПЗ		
Тема 4	Инвестирование и финансирование объектов недвижимости.	23	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	18	Опрос, ПЗ		

Тема 5	Комплексная поддержка жилищного сектора и предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.	23	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	18	Опрос, ПЗ, КР
Промежуточная аттестация		18	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	-	Экзамен
Итого		108	3	-	-	28	-	-	-	18	-	-	59	

Заочная форма обучения

№ п/п	Наименование тем и (или) разделов	ВСЕГО	Объем дисциплины, ак.час											Форма текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации	
			Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий								Самостоятельная работа				
			Период теоретического обучения				Период промежуточной аттестации (сессия)								
			Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа		ИК	КСР	КЭ	Катт эк	Конт роль	СРкр	СРэк	СР	
			Л	ВЛ	ЛР	ПЗ									
Тема 1	Объекты недвижимости: сущность и основные классификационные признаки.	20	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	Опрос, ПЗ	
Тема 2	Рынок	20	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	Опрос, ПЗ	

	недвижимости и государственное регулирование.													
Тема 3	Земля и земельные отношения. Девелопмент.	22	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	Опрос, ПЗ
Тема 4	Инвестирование и финансирование объектов недвижимости.	23	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	18	Опрос, ПЗ
Тема 5	Комплексная поддержка жилищного сектора и предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.	23	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	21	Опрос, ПЗ, КР
Промежуточная аттестация		9	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-	-	Экзамен
Итого		108	8	-	-	2	-	-	-	9	-	-	89	

Используемые сокращения:

Л – лекции - занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации обучающимся педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях,).

ВЛ – видео лекции.

ЛР – лабораторные работы.

ПЗ – практические занятия (за исключением лабораторных работ).

ИК – индивидуальные консультации.

КСР – контроль самостоятельной работы

КЭ – консультации перед экзаменом

Каттэк – контактная работа на аттестацию в период экзаменационных сессий

Контроль - контактная работа на аттестацию в период экзаменационных сессий для заочной формы обучения

СРкр – самостоятельная работа на подготовку курсовой работы/ курсового проекта.

СРэк – самостоятельная работа на подготовку к экзамену.

СР – самостоятельная работа в семестре на подготовку к учебным занятиям.

3.2. Содержание дисциплины

Тема 1. Объекты недвижимости: сущность и основные классификационные признаки (ПКс -10.1, ПКс-11.1)

Сущностные характеристики объектов недвижимости. Материальные объекты недвижимости: признаки и особенности. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ объектов недвижимости. Системы классификаций объектов недвижимости. Классификация жилых объектов недвижимости. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.

Тема 2. Рынок недвижимости и государственное регулирование (ПКс-10.1, ПКс-12.1, ПКс-10.1)

Сущность и субъекты рынка недвижимости. Рынок недвижимости как интегрированная категория. Инфраструктура рынка недвижимости. Развитие рынка недвижимости. Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Переход в налогообложении от инвентаризационной стоимости к кадастровой. Создание благоприятных условий для развития рынка недвижимости.

Тема 3. Земля и земельные отношения. Девелопмент. (ПКс-10.1, ПКс-4.1, ПКс-11.1, ПКс-4.1)

Сущность земельного участка как объекта недвижимости. Целевое назначение земель в Российской Федерации. Зонирование земель поселений. Городское пространство. Государственный земельный кадастр. Земельные отношения и землеустройство. Природа девелопмента как функции управления инвестиционно-строительным циклом. Девелопер – менеджер всех этапов инвестиционно-строительного цикла. Оценка девелоперских услуг. Ленд-девелопмент, мастер- планирование.

Тема 4. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости (ПКс-10.1, ПКс-11.1, ПКс-3.2, ПКс-4.1)

Инвестирование в объекты недвижимости. Особенности инвестиций в недвижимость. Банковский кредит. Лизинг объектов недвижимости. Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство). Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей. Накопительные и потребительские схемы. Риски в схемах финансирования жилищного строительства.

Тема 5. Комплексная поддержка жилищного сектора и предпринимательская деятельность на рынке недвижимости (ПКс-11.1, ПКс-12.1, ПКс-4.1)

Комплексная поддержка жилищного сектора страны и повышение доступности жилья для граждан. Ипотека. Ипотечное кредитование жилья. Ипотечный рынок. Профессиональные участники рынка создания объектов недвижимости. Риелторская деятельность. Оценочная деятельность. Страхование на рынке недвижимости. Управление объектами недвижимости.

4. Типы оценочных материалов, показатели и критерии оценивания

4.1. Оценочные материалы по дисциплине Б1.В.ДВ. 04.01 «Экономика недвижимости» входят в состав оценочных материалов по образовательной программе. Совокупность оценочных материалов по всем дисциплинам (модулям) образовательной программы составляет фонд оценочных средств (далее – ФОС). ФОС используется при проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с целью оценивания достижения обучающимися планируемых результатов обучения.

4.2. ФОС разработан как комплекс проверочных заданий различного типа и уровня сложности, включает критерии и шкалы оценивания, а также «ключи» правильных ответов. ФОС формируется как отдельный документ и хранится в электронном виде, доступ к ФОС предоставлен ограниченному кругу лиц.

4.3. Для самостоятельной работы обучающихся при подготовке к текущему контролю успеваемости и промежуточной аттестации в рабочих программах дисциплин размещены вопросы для устного опроса, типовые темы для контрольной работы и типовые проверочные задания, которые можно условно разделить на задания закрытого, комбинированного и открытого типов.

Задания закрытого типа — это тестовые задания, в которых каждый вопрос сопровождается готовыми вариантами ответов, из которых необходимо выбрать один или несколько правильных.

Задания комбинированного типа – это тестовые задания, в которых каждый вопрос сопровождается готовыми вариантами ответов, из которых необходимо выбрать один или несколько правильных и обосновать свой выбор.

Задания открытого типа — это задания, в которых на каждый вопрос должен быть предложен развернутый обоснованный ответ.

В зависимости от типа задания рекомендованы определенная последовательность выполнения и система оценивания выполнения заданий.

4.4. Типы заданий, сценарии выполнения, критерии оценивания

ТИП ЗАДАНИЯ	ИНСТРУКЦИЯ	СЦЕНАРИИ ВЫПОЛНЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ
Задание закрытого типа с выбором одного правильного ответа из нескольких вариантов предложенных	Прочитайте текст, выберите правильный ответ	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные вариант-ты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа (например, 3 или В).	Ответ считается верным, если правильно указана цифра или буква
Задание закрытого типа на установление соответствия	Прочитайте текст и установите соответствие	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидаются пары элементов. 2. Внимательно прочитать оба списка: список 1 – вопросы, утверждения, факты, понятия и т.д.; список 2 – утверждения, свойства объектов и т.д. 3. Сопоставить элементы списка 1 с элементами списка 2, сформировать пары элементов. 4. Записать попарно буквы и цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа (например, А1 или Б4).	Ответ считается верным, если правильно указаны цифры или буквы
Задание закрытого типа с выбором нескольких правильных ответов из нескольких вариантов предложенных	Прочитайте текст, выберите правильные ответы	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается несколько правильных ответов из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные вариант-ты ответа. 3. Выбрать несколько правильных ответов. 4. Записать только номера (или буквы) выбранного варианта ответа (например, 1 4 или А Г).	Ответ считается верным, если правильно установлены все соответствия (позиции из одного столбца верно сопоставлены с позициями другого)
Задание закрытого типа на установление	Прочитайте текст и установите	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается	Ответ считается верным, если правильно указана вся

последовательности	последовательность	последовательность элементов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Построить верную последовательность из предложенных элементов. 4. Записать буквы/цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа в нужной последовательности (например, БВА или 135).	последовательность цифр
Задание комбинированного типа с выбором одного правильного ответа из предложенных и обоснованием выбора	Прочитайте текст, выберите правильный ответ и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа. 5. Записать аргументы, обосновывающие выбор ответа (например, 4 текст обоснования).	Ответ считается верным, если правильно указана цифра или буква и приведены корректные аргументы, используемые при выборе ответа
Задание открытого типа с развернутым ответом	Прочитайте текст и запишите развернутый обоснованный ответ	1. Внимательно прочитать текст задания и понять суть вопроса. 2. Продумать логику и полноту ответа. 3. Записать ответ, используя четкие компактные формулировки. 4. В случае расчетной задачи, записать решение и ответ	Ответ считается верным: 1. Отсутствие фактических ошибок. 2. Раскрытие объема используемых понятий (полнота ответа). 3. Обоснованность ответа (наличие аргументов). 4. Логическая последовательность излагаемого материала.

4.5. Общая шкала оценивания результатов текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением БРС

Итоговая балльная оценка	Традиционная система	Бинарная система	ECTS	
			Для традиционной системы	Для бинарной системы
95-100	Отлично	Зачтено	A	P/ Passed
85-94			B	P/ Passed
75-84	Хорошо		C	P/ Passed
65-74			D	P/ Passed
55-64	Удовлетворительно		E	P/ Passed
0-54	Неудовлетворительно	Не зачтено	F	F/Failed

Соотношение баллов за текущий контроль успеваемости и промежуточную аттестацию, а также повторную промежуточную аттестацию:

Максимальная сумма баллов за текущий контроль успеваемости	Максимальная сумма баллов за промежуточную аттестацию	Максимальная итоговая балльная оценка	Максимальная сумма баллов за повторную промежуточную аттестацию
60 баллов	40 баллов	100 баллов	100 баллов

5. Формы аттестации, типовые оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся, критерии и шкалы оценивания по контрольным точкам

5.1. В ходе реализации дисциплины используются следующие формы текущего контроля успеваемости обучающихся (в том числе, задания к контрольным точкам): **устный опрос, практические задания, контрольная работа.**

5.2. Типовые оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся (вне контрольных точек):

Приведены в п. 6.2.

Типовые вопросы для устного опроса

Тема 1: Объекты недвижимости: сущность и основные классификационные признаки

1. Экономическое понятие недвижимости.
2. Объект недвижимости, экономическая и юридическая сторона собственности, ограниченное право собственности.
3. Юридическое понятие недвижимости
4. Сервейинг – концепция системного анализа и управления недвижимостью.
5. Суть сервейинга, институциональные проблемы развития рынка недвижимости.
6. Законодательная и нормативная база развития отечественного рынка недвижимости.

Тема 2: Рынок недвижимости и государственное регулирование

7. История развития рынка недвижимости в РФ.
8. Кадастр недвижимости, основные федеральные, республиканские, региональные и местные законы, регулирующие функционирование рынка недвижимости, ЗК РФ, ГК РФ, НК РФ.
9. Основы оценки недвижимости. Основные понятия и цели оценки недвижимости.
10. Процесс оценки, цель и последовательность оценки стоимости и ее основные виды (инвентаризационная, инвестиционная, ликвидационная, рыночная и другие)
11. Принципы определения стоимости недвижимости. Последовательность проведения оценки.
12. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
13. Факторы, определяющие стоимость имущества (социальные, экономические, политические и экологические).
14. Особенности оценки различных видов недвижимости.

Тема 3: Земля и земельные отношения. Девелопмент.

15. Оценка земельных участков.
16. Абсолютная рента, дифференциальная рента и ее виды.
17. Особенности оценки жилья.
18. Основные факторы, оказывающие влияние на стоимость жилья.
19. Общая и жилая площадь, полезная площадь, цена земли, земельная рента, факторы формирующие стоимость аренды.
20. Некоторые аспекты оценки офисов.
21. Арендная плата, недозагрузка площади.

Тема 4: Инвестирование и финансирование объектов недвижимости

22. Подходы к оценке стоимости недвижимости
23. Общая характеристика основных подходов к оценке стоимости недвижимости.
24. Методы определения различных видов стоимости объектов недвижимости (рыночная, балансовая, инвентаризационная, ликвидационная)
25. Доходный подход. Дисконтирование, капитализация, действительный валовый доход, потенциальный валовый доход.
26. Оценка недвижимости по затратам.
27. Проектно-сметная документация, балансовая и инвентаризационная стоимость недвижимости
28. Оценка недвижимости методом сравнения рыночных продаж.
29. Основные принципы сравнительной оценки, аналогия объектов недвижимости.
30. Методы оценки доходной недвижимости.
31. Оценка чистого операционного дохода.
32. Метод капитализации дохода.
33. Оценка нормы дисконтирования.
34. Дисконтная ставка и ее влияние на будущую стоимость объекта и принятие решения от реализации инвестиционного проекта.
35. Влияние финансирования на цену недвижимости и налогообложение недвижимости.
36. Коэффициент недозагрузки объекта недвижимости

Тема 5: Комплексная поддержка жилищного сектора и предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

37. Государственная регистрация недвижимости и сделок с ней.
38. Сроки государственной регистрации недвижимости, приостановка регистрации.
39. Открытый и закрытый перечни информации при выдаче сведений из Единого государственного реестра прав.
40. Функции БТИ, экспликация, технический паспорт, выкопировка.
41. Налогообложение недвижимости
42. Налоги на недвижимость как имущество.
43. Виды налогов на недвижимость. Основные принципы налогообложения недвижимости. Размеры налоговых ставок на недвижимость. Налоговый кодекс РФ.
44. Земельный налог.
45. Виды земельных налогов. Земельный кодекс РФ.
46. Порядок и процедура установления земельного налога
47. Налоги на операции с недвижимостью.
48. Основные принципы налогообложения земельных участков. Размеры налоговых ставок на земельные участки.
49. Динамика налоговых ставок в РФ за последние 10 лет.
50. Сущность и предмет ипотеки. Ипотечный кредит, размеры ипотечного залога, шаровая и ускоренная ипотека
51. Договор ипотеки.
52. Порядок и процедура оформления договора об ипотеке.
53. Условия заключения договора.
54. Ипотечно-инвестиционный анализ.
55. Проблемы ипотечного кредитования в РФ.

Типовые темы для контрольной работы

- 1 Определение недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом РФ
- 2 Особенности недвижимости как товара. Характерные признаки недвижимости. Группировки и классификации объектов недвижимости, цели и задачи классификации
- 3 Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка. Функции рынка недвижимости.
- 4 Этапы развития рынка. Критерии сегментации рынка недвижимости. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений.
- 5 Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи жилых помещений. Конъюнктура региональных рынков жилья, факторы, определяющие уровень рыночных цен на жилье.
- 6 Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи нежилых помещений. Особенности его основных сегментов - рынок предприятий как единых имущественных комплексов, офисов, торговых помещений, складов.
- 7 Конъюнктура региональных рынков нежилых помещений, факторы, определяющие уровень рыночных цен на них.
- 8 Цели оценки недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости
- 9 Субъекты и объекты оценочной деятельности. Основные требования к оценщику, его права и обязанности. Условия независимости оценщика, порядок контроля над осуществлением оценочной деятельности.

- 10 Виды стоимости. Понятие рыночной и других видов стоимости недвижимости. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости.
- 11 Содержание основных этапов и стадий оценки. Порядок оценки. Договор оценки и его основные положения. Отчет об оценке.
- 12 Группы принципов оценки недвижимости: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектом недвижимости; принципы, связанные с внешней рыночной средой; принципы наилучшего и наиболее эффективного использования. Взаимосвязь принципов оценки с разными объектами и методами оценки.
- 13 Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Восстановительная стоимость и методы ее определения. Износ, его виды и методы определения. Остаточная стоимость. Область применения затратного подхода к оценке, его достоинства и недостатки.
- 14 Сравнительный подход к оценке стоимости и его особенности. Основные требования к выбору объектов-аналогов. Поправки, их виды и методы расчета. Область применения сравнительного подхода, его достоинства и недостатки.
- 15 Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Метод прямой капитализации. Ставка капитализации и основные методы ее определения. Метод дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Область применения доходного подхода, его достоинства и недостатки.
- 16 Оценка земельных участков. Массовая и единичная оценка земельного участка. Особенности применения затратного подхода к оценке стоимости земельных участков. Сравнительный подход к оценке стоимости земельных участков. Доходный подход к оценке стоимости земельных участков.
- 17 Особенности оценки предприятий. Основные цели оценки предприятий. Информация, необходимая для оценки предприятий.

Критерии оценивания контрольной работы:

- 18 - степень усвоения понятий и категорий по теме;
- 19 - умение работать с документальными и литературными источниками;
- 20 - грамотность изложения материала;
- 21 - наличие презентации, адекватно и полно представляющей содержание;
- 22 - самостоятельность работы, наличие собственной обоснованной позиции.

Перечень практических задач

Тема 1: Объекты недвижимости: сущность и основные классификационные признаки

Задача 1

Условия задачи:

Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

Варианты ответов:

- 1) 46 млн. руб.
- 2) 94,4 млн. руб.
- 3) 100 млн. руб.
- 4) Для корректного расчета необходимы дополнительные данные о величине физического износа

Алгоритм решения:

1. Определение стоимости улучшений с учетом совокупного износа.

2. Определение рыночной стоимости земельного участка как суммы рыночных стоимостей земельного участка и улучшений.

Решение:

1. 90 млн. руб. * (1-20%) = 72 млн. руб.

2. 28 млн.руб. + 72 млн.руб. = 100 млн. руб.

Ответ: 100 млн. руб.

Задача 2

Условия задачи: Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: - фундамент - 10% - стены - 15% - перекрытия - 20% - крыша - 15% - прочие элементы - 40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

Варианты ответов:

1) 8%

2) 18%

3) 20%

4) 24%

Алгоритм решения:

1. Определение удельного веса перекрытий с учётом строительной готовности.

2. Определение суммы удельных весов готовых конструктивных элементов.

3. Определение удельного веса перекрытий в восстановительной стоимости объекта.

Решение:

1. $20\% \cdot 0,4 = 8\%$

2. $10\% + 15\% + 8\% = 33\%$

3. $8\% / 33\% = 0,2424$ или 24%.

Ответ: 24%

Тема 2: Рынок недвижимости и государственное регулирование

Задача 3

Условия задачи: Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15 000 кв. м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв.м, цена продажи 10 млн. руб.

Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 000 кв. м жилья, цена продажи 15 млн. руб. В. Участок площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15 000 кв.м, цена продажи 30 млн. руб.

Г. Участок площадью 2,5 га под строительство 20 000 кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

Варианты ответов:

1) 22,5 млн. руб.

2) 30 млн. руб.

3) 39 млн. руб.

4) 45 млн. руб.

5) 48 млн. руб.

Алгоритм решения:

1. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых по виду разрешенного использования (назначению).

2. Расчет корректировки на плотность застройки.
3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Решение:

1. Объектами-аналогами являются участки, указанные в п. Б и Г.
2. Плотность застройки объекта оценки: $15\,000 \text{ кв.м.} / 2 \text{ га} = 7\,500 \text{ кв.м./га}$
- Плотность застройки аналога Б: $5\,000 \text{ кв.м./га}$
- Плотность застройки аналога Г: $20\,000 \text{ кв.м.} / 2,5 \text{ га} = 8\,000 \text{ кв.м./га}$
- Корректировка на плотность застройки для аналога Б: $7\,500 / 5\,000 = 1,5$
- Корректировка на плотность застройки для аналога Г: $7\,500 / 8\,000 = 0,9375$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с помощью аналога

Б: Стоимость 1га: $15 \text{ млн. руб.} \cdot 1,5 = 22,5 \text{ млн. руб.}$ Расчет рыночной стоимости объекта оценки с помощью аналога

Г: Стоимость 1га: $24 \text{ млн. руб.} \cdot 0,9375 = 22,5 \text{ млн. руб.}$ Согласованная стоимость: $(22,5 \text{ млн.руб.} + 22,5 \text{ млн. руб.}) / 2 = 22,5 \text{ млн. руб./га}$

Стоимость объекта оценки: $22,5 \text{ млн.руб.} \cdot 2 \text{ га} = 45 \text{ млн. руб.}$

Ответ: 45 млн. руб.

Задача 4

Условия задачи: Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно.

Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Варианты ответов:

- 1) 504 000 руб.
- 2) 600 000 руб.
- 3) 900 000 руб.
- 4) 1 500 000 руб.

Алгоритм решения:

1. Определить чистый операционный доход ОКС по формуле: $\text{ЧОД окс} = \text{Стоимость окс} \times \text{КК окс}$
2. Определить чистый операционный доход ЗУ по формуле: $\text{ЧОД зу} = \text{ЧОД еон} - \text{ЧОД окс}$
3. Определить величину стоимости ЗУ по формуле: $\text{Стоимость зу} = \text{ЧОД зу} / \text{КК зу}$
4. Определить величину стоимости объекта недвижимости по формуле: $\text{Стоимость еон} = \text{Стоимость окс} + \text{Стоимость зу}$

Решение:

1. Чистый операционный доход ОКС = $500\,000 \cdot 12\% = 60\,000 \text{ руб.}$
2. Чистый операционный доход ЗУ = $100\,000 - 60\,000 = 40\,000 \text{ руб.}$
3. Стоимость земельного участка = $40\,000 / 10\% = 400\,000 \text{ руб.}$
4. Стоимость ЕОН = $500\,000 + 400\,000 = 900\,000 \text{ руб.}$

Ответ: 900 000 руб.

Тема 3: Земля и земельные отношения. Девелопмент.

Задача 5

Условия задачи: Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2023 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2010 года по начало 2020 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2010 года по начало 2020 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2021 года.

Варианты ответов:

- 1) 118
- 2) 236
- 3) 300
- 4) 354
- 5) 472

Алгоритм решения:

1. Определение индекса изменения рыночных ставок аренды с начала 2010г. по начало 2020г.
2. Определение рыночной ставки аренды торгового помещения на начало 2021г.

Решение:

1. Определяем индекс пересчета от цен 2010 года к ценам 2020 года: $3,54 / 1,18 = 3,0$ 2. 100 руб. $\times 3,0 = 300$ руб.

Ответ: 300 руб.

Задача 6

Условия задачи: Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м, среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

Варианты ответов:

- 1) 3 500 000 руб.
- 2) 4 400 000 руб.
- 3) 4 500 000 руб.
- 4) 5 500 000 руб.

Алгоритм решения:

Алгоритм решения может быть различным в зависимости от последовательности внесения корректировок и способа их расчета. Согласно сложившейся практике, сначала вносятся относительные поправки, а затем абсолютные.

Решение:

1. Расчет стоимости 1 кв.м. аналога с учетом корректировки на местоположение: $\text{Корректировка} = 1 / 1,2 = 0,833$ Удельная стоимость аналога: $50\,000 \text{ руб./кв.м.} \times 0,833 = 41\,650 \text{ руб./кв.м.}$

2. Расчет стоимости 1 кв.м. аналога с учетом корректировки на ремонт: $41\,650 \text{ руб./кв.м.} - 5\,000 \text{ руб./кв.м.} = 36\,650 \text{ руб./кв.м.}$ Таким образом, стоимость оцениваемого здания составляет: $100 \text{ кв.м.} \times 36\,650 \text{ руб./кв.м.} = 3\,665\,000$ Такого варианта ответа нет. Вероятнее всего, составители задания имели ввиду следующий расчет корректировки на местоположение: $1 - 0,2 = 0,8$ (или -20%). Тогда расчет выглядит следующим образом: $50\,000 \text{ руб./кв.м} \times 0,8 - 5\,000 \text{ руб./кв.м.} = 35\,000 \text{ руб./кв.м.}$ Тогда стоимость здания равна 3 500 000 руб.

Ответ: 3 500 000 руб.

Тема 4: Инвестирование и финансирование объектов недвижимости.

Задача 7

Условия задачи:

Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв. м. в год, площадь здания – 100 кв. м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

Варианты ответов:

- 1) 700 000 руб.
- 2) 862 500 руб.
- 3) 10 300 000 руб.
- 4) 10 350 000 руб.

Алгоритм решения:

1. Определить годовой Потенциальный валовый доход
 2. Определить действительный валовой доход по формуле: $ДВД = ПВД \times (100\% - \text{Коэффициент потерь от недозагрузки})$
 3. Определить операционные расходы по формуле: $ОР = \text{Удельные ОР} \times S$
 4. Определить чистый операционный доход по формуле: $ЧОД = ДВД - ОР$
 5. Определить величину стоимости объекта недвижимости по формуле: $РС = ЧОД / КК$
- Решение:

1. $ПВД = 100\ 000 \text{ руб.} \times 12 = 1\ 200\ 000 \text{ руб./год}$
2. $ДВД = 1\ 200\ 000 \text{ руб.} \times (1 - 0,10) = 1\ 080\ 000 \text{ руб./год}$
3. $ЧОД = 1\ 080\ 000 \text{ руб.} - 500 \text{ руб./кв.м.} \times 100 \text{ кв.м.} = 1\ 030\ 000 \text{ руб./год}$
4. $РС = 1\ 030\ 000 / 10\% = 10\ 300\ 000 \text{ руб.}$

Ответ: 10 300 000 руб.

Задача 8

Условия задачи:

Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн. рублей, цена продажи 50 млн. рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

Варианты ответов:

- 1) 5,00%
- 2) 9,50%
- 3) 10,00%
- 4) 10,53%

Решение:

Данные о брокерской комиссии являются избыточными и не применяются в расчетах. $5\ 000\ 000 / 50\ 000\ 000 = 0,1 = 10\ (\%)$.

Ответ: 10,00%

Тема 5: Комплексная поддержка жилищного сектора и предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

Задача 9

Условия задачи: Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн. рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

Варианты ответов:

- 1) 0,3 млн. руб.
- 2) 0,5 млн. руб.
- 3) 0,7 млн. руб.
- 4) 1,0 млн. руб.

Решение: Метод распределения: $1\ 000\ 000 \times (1 - 0,7) = 300\ 000 \text{ (руб.)} = 0,3 \text{ млн.руб.}$

Ответ: 0,3 млн. руб.

Задача 10

Условия задачи: Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн. руб. соответственно.

Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн. руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- 1) 0,500 млн. руб.
- 2) 1,453 млн. руб.
- 3) 1,618 млн. руб.
- 4) 3,271 млн. руб.

5.3. Один или несколько тематических блоков дисциплины завершаются контрольной точкой (далее – КТ). Текущий контроль успеваемости по дисциплине предусматривает не менее 2 (двух) и не более 10 (десяти) КТ в течение периода освоения дисциплины.

Максимальное количество баллов за любой тип работ в рамках КТ составляет 100 (сто) баллов.

Распределение весовых коэффициентов по КТ в рамках текущего контроля успеваемости по дисциплине и формулы расчета:

Наименование контрольной точки	Максимальное количество баллов за работу в рамках КТ, которое может набрать студент	Коэффициент веса контрольной точки	Результат контрольной точки, участвующий в формировании итоговой балльной оценки по дисциплине (отражается в журнале БРС в СДО)
КТ 1	100	0,12	12
КТ 2	100	0,12	12
КТ 3	100	0,12	12
КТ 4	100	0,12	12
КТ 5	100	0,12	12
Итого:	x	0,6	60

Формула расчета результата контрольной точки:

Результат контрольной точки = Количество баллов за работу в рамках КТ X Коэффициент веса контрольной точки.

5.4. Формы текущего контроля успеваемости обучающихся в рамках КТ и типовые оценочные материалы:

КТ – 1 – опрос и практические задания в рамках текущей работы по теме 1

Тема 1. Объекты недвижимости: сущность и основные классификационные признаки
Устный опрос, практические (тестовые) задания по теме 1.

Вопросы для устного опроса по теме 1

Инструкция по выполнению:

Обучающемуся необходимо внимательно изучить материалы темы, подготовить развернутый ответ на один или несколько вопросов. В ответе необходимо раскрыть сущность понятий недвижимости, классификации объектов недвижимости, особенностей недвижимости как экономической категории, привести примеры из практики рынка недвижимости.

1. Экономическое понятие недвижимости.

2. Объект недвижимости, экономическая и юридическая сторона собственности, ограниченное право собственности.
3. Юридическое понятие недвижимости
4. Сервейинг как концепция системного анализа и управления объектами недвижимости.
5. Сущность сервейинга и институциональные проблемы развития рынка недвижимости.
6. Нормативно-правовая база регулирования рынка недвижимости в РФ.

Тестовые задания по теме 1

Задания комбинированного типа

Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п/п	Содержание задания	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1	Что является главным признаком объекта недвижимости? а) Возможность перемещения без ущерба объекту б) Прочная связь с землей в) Наличие государственной регистрации г) Высокая стоимость	Согласно ГК РФ недвижимостью признаются объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению
2	Для чего применяется классификация объектов недвижимости? а) Для расчета заработной платы б) Для систематизации объектов по определенным признакам в) Для регистрации организаций г) Для расчета налогов физических лиц	Классификация позволяет группировать объекты недвижимости по назначению, способу использования, форме собственности и другим признакам
3	Что отличает недвижимость от других товаров? а) Возможность серийного производства б) Уникальность каждого объекта в) Отсутствие государственной регистрации г) Низкая стоимость эксплуатации	Каждый объект недвижимости обладает индивидуальными характеристиками: местоположением, площадью, состоянием и инфраструктурой
4	Какая недвижимость относится к коммерческой?	Коммерческая недвижимость используется для извлечения дохода и ведения предпринимательской

№ п/п	Содержание задания	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
а)	Индивидуальный жилой дом	
б)	Квартира	
в)	Офисное помещение	деятельности
г)	Земельный участок сельхозназначения	

Задания закрытого типа

Тестовые задания

Инструкция:

Выберите один правильный ответ и запишите букву выбранного варианта.

- Недвижимость представляет собой:
 - движимое имущество
 - объекты, прочно связанные с землей
 - только жилые помещения
 - только земельные участки
- К жилой недвижимости относится:
 - склад
 - торговый центр
 - квартира
 - производственное помещение
- Основной особенностью недвижимости как товара является:
 - высокая мобильность
 - возможность быстрого перемещения
 - уникальность объекта
 - отсутствие износа
- Что относится к объектам недвижимости?
 - автомобиль
 - морское судно
 - земельный участок
 - оборудование
- Основной целью классификации недвижимости является:
 - повышение налогов
 - систематизация объектов недвижимости
 - регистрация сделок
 - оценка персонала
- К нежилой недвижимости относится:
 - квартира
 - общежитие
 - офисное помещение
 - жилой дом

7. Что оказывает наибольшее влияние на стоимость недвижимости?
 - а) Цвет фасада
 - б) Местоположение объекта
 - в) Форма крыши
 - г) Количество собственников

8. Какой документ регулирует понятие недвижимости в РФ?
 - а) Трудовой кодекс РФ
 - б) Земельный кодекс РФ
 - в) Гражданский кодекс РФ
 - г) Налоговый кодекс РФ

Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Сопоставьте понятия и характеристики

Понятие	Характеристика
1. Недвижимость	А. Объекты, прочно связанные с землей
2. Классификация	Б. Система группировки объектов
3. Рынок недвижимости	В. Система экономических отношений
4. Товар	Г. Объект купли-продажи

Задание 2. Установите соответствие между видом недвижимости и примером объекта

Вид недвижимости	Пример
1. Жилая недвижимость	А. Квартира
2. Коммерческая недвижимость	Б. Торговый центр
3. Производственная недвижимость	В. Завод
4. Земельный участок	Г. Территория под застройку

Задание 3. Установите соответствие между характеристикой недвижимости и ее содержанием

Характеристика	Содержание
1. Уникальность	А. Каждый объект обладает индивидуальными признаками
2. Долговечность	Б. Длительный срок эксплуатации
3. Неподвижность	В. Невозможность перемещения без ущерба
4. Ограниченность	Г. Ограниченное количество земельных ресурсов

Практические задания по теме 1

Задания открытого типа с развернутым ответом

Инструкция по выполнению:

Внимательно изучите условие задачи. Выполните необходимые расчеты, приведите формулы, пояснения и итоговый вывод.

Задача 1

Условия задачи:

Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта

недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

Варианты ответов:

1. 46 млн. руб.
2. 94,4 млн. руб.
3. 100 млн. руб.
4. Для корректного расчета необходимы дополнительные данные

Задача 2

Условия задачи:

Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта.

Данные:

- фундамент — 10%
- стены — 15%
- перекрытия — 20%
- крыша — 15%
- прочие элементы — 40%

Варианты ответов:

1. 8%
2. 18%
3. 20%
4. 24%

КТ – 2 – опрос и практические задания в рамках текущей работы по теме 2

Тема 2. Рынок недвижимости и государственное регулирование

Устный опрос

Практические задания

Устный опрос, практические (тестовые) задания по теме 2

Вопросы для устного опроса по теме 2

Инструкция по выполнению:

Обучающемуся необходимо внимательно изучить материалы темы, подготовить развернутый ответ на один или несколько вопросов. В ответе необходимо раскрыть сущность рынка недвижимости, особенности государственного регулирования, принципы функционирования кадастровой системы и оценки недвижимости, привести примеры из практики.

1. Этапы становления и развития рынка недвижимости в Российской Федерации.
2. Система кадастрового учета и нормативно-правовое регулирование рынка недвижимости (ЗК РФ, ГК РФ, НК РФ и др.).

3. Основные положения оценки недвижимости: цели, задачи и базовые понятия.
4. Процедура оценки недвижимости: последовательность, виды стоимости (рыночная, инвестиционная, ликвидационная, инвентаризационная и др.).
5. Принципы формирования стоимости недвижимости и этапы проведения оценки.
6. Факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.
7. Классификация факторов, определяющих стоимость имущества (социальные, экономические, политические, экологические).
8. Особенности оценки различных категорий объектов недвижимости.

Тестовые задания по теме 2

Задания комбинированного типа

Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п/п	Содержание задания	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1	Что представляет собой рынок недвижимости? а) Совокупность строительных компаний б) Система экономических отношений по поводу купли-продажи недвижимости в) Государственная система налогообложения г) Система учета населения	Рынок недвижимости включает отношения между продавцами, покупателями, инвесторами и государством в процессе обращения объектов недвижимости
2	Какова основная цель государственной регистрации недвижимости? а) Повышение стоимости объекта б) Подтверждение и защита прав собственности в) Определение рыночной стоимости г) Расчет налога на имущество	Государственная регистрация обеспечивает юридическое признание прав на объект недвижимости
3	Что относится к функциям рынка недвижимости? а) Производство строительных материалов б) Обеспечение оборота объектов недвижимости в) Контроль деятельности банков г) Формирование трудовых ресурсов	Рынок недвижимости обеспечивает куплю-продажу, аренду и инвестиционный оборот объектов
4	Что является главным фактором, влияющим на рыночную стоимость недвижимости? а) Цвет здания б) Местоположение объекта	Местоположение определяет доступность, инфраструктуру и инвестиционную привлекательность объекта

№ п/п	Содержание задания	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
	в) Форма окон	
	г) Количество этажей в соседнем здании	

Задания закрытого типа

Тестовые задания

Инструкция:

Выберите один правильный ответ и запишите букву выбранного варианта.

- Рынок недвижимости представляет собой:
 - систему государственного управления
 - систему экономических отношений по поводу недвижимости
 - совокупность строительных организаций
 - систему технического учета имущества
- К субъектам рынка недвижимости относятся:
 - только покупатели
 - продавцы, покупатели, посредники и инвесторы
 - только органы государственной власти
 - только строительные организации
- Основной функцией рынка недвижимости является:
 - производство строительных материалов
 - обеспечение оборота объектов недвижимости
 - формирование бюджета государства
 - регулирование банковской системы
- Какой документ регулирует земельные отношения в РФ?
 - Трудовой кодекс РФ
 - Земельный кодекс РФ
 - Бюджетный кодекс РФ
 - Уголовный кодекс РФ
- Что относится к объектам кадастрового учета?
 - Только жилые дома
 - Земельные участки и объекты капитального строительства
 - Только коммерческие объекты
 - Только государственное имущество
- Рыночная стоимость недвижимости — это:
 - Стоимость строительства объекта
 - Наиболее вероятная цена продажи объекта на открытом рынке
 - Остаточная стоимость объекта
 - Инвентаризационная стоимость недвижимости
- К видам стоимости недвижимости относится:
 - Инвентаризационная стоимость

- б) Производственная стоимость
 - в) Амортизационная стоимость
 - г) Номинальная стоимость
8. Какой фактор наиболее существенно влияет на стоимость недвижимости?
- а) Цвет фасада
 - б) Местоположение объекта
 - в) Количество окон
 - г) Тип кровли
9. Что является целью оценки недвижимости?
- а) Определение технического состояния объекта
 - б) Определение стоимости объекта недвижимости
 - в) Регистрация права собственности
 - г) Получение кадастрового номера
10. Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется посредством:
- а) Только лицензирования
 - б) Законодательных и нормативных актов
 - в) Только налогового контроля
 - г) Только кадастрового учета

Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между понятием и характеристикой

Понятие	Характеристика
1. Рынок недвижимости	А. Система экономических отношений
2. Кадастр недвижимости	Б. Система учета объектов недвижимости
3. Рыночная стоимость	В. Наиболее вероятная цена продажи объекта
4. Государственное регулирование	Г. Воздействие государства на рынок недвижимости

Задание 2. Установите соответствие между видом стоимости и его содержанием

Вид стоимости	Содержание
1. Рыночная стоимость	А. Вероятная цена продажи объекта
2. Ликвидационная стоимость	Б. Стоимость при срочной продаже
3. Инвестиционная стоимость	В. Стоимость объекта для конкретного инвестора
4. Инвентаризационная стоимость	Г. Стоимость по данным технического учета

Задание 3. Установите соответствие между нормативным актом и сферой регулирования

Нормативный акт	Сфера регулирования
1. Гражданский кодекс РФ	А. Сделки с недвижимостью
2. Земельный кодекс РФ	Б. Земельные отношения
3. Налоговый кодекс РФ	В. Налогообложение недвижимости
4. Жилищный кодекс РФ	Г. Жилищные отношения

Практические задания по теме 2

Задания открытого типа с развернутым ответом

Инструкция по выполнению:

Внимательно изучите условие задачи. Выполните необходимые расчеты, приведите формулы, пояснения и итоговый вывод.

Задача 3

Условия задачи:

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка — 2 га, на нем можно построить 15 000 кв.м жилья.

Известны следующие сделки:

- Участок А — 0,5 га под офисный центр, цена 10 млн. руб.
- Участок Б — 1 га под строительство 5 000 кв.м жилья, цена 15 млн. руб.
- Участок В — 2 га под гостиницу, цена 30 млн. руб.
- Участок Г — 2,5 га под строительство 20 000 кв.м жилья, цена 60 млн. руб.

Варианты ответов:

1. 22,5 млн. руб.
2. 30 млн. руб.
3. 39 млн. руб.
4. 45 млн. руб.
5. 48 млн. руб.

Задача 4

Условия задачи:

Чистый операционный доход объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год. Стоимость улучшений с учетом износа — 500 000 руб. Коэффициент капитализации для земли — 10%, для улучшений — 12%.

Варианты ответов:

1. 504 000 руб.
2. 600 000 руб.
3. 900 000 руб.
4. 1 500 000 руб.

КТ – 3 – опрос и практические задания в рамках текущей работы по теме 3

Тема 3. Земля и земельные отношения. Девелопмент.

Вопросы для устного опроса по теме 3

Инструкция по выполнению:

Обучающемуся необходимо внимательно изучить материалы темы, подготовить

развернутый ответ на один или несколько вопросов. В ответе необходимо раскрыть сущность земельных отношений, особенности оценки земельных участков, роль деvelopeмента в развитии недвижимости, привести примеры практического применения методов оценки.

1. Подходы к оценке земельных участков.
2. Экономическая сущность абсолютной и дифференциальной ренты.
3. Специфика оценки жилой недвижимости.
4. Ключевые факторы формирования стоимости жилой недвижимости.
5. Показатели площади и их влияние на стоимость (общая, жилая, полезная площадь), земельная рента и факторы арендной стоимости.
6. Особенности оценки офисной недвижимости.
7. Формирование арендной платы и влияние уровня недозагрузки площадей.

Тестовые задания по теме 3

Задания комбинированного типа

Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п/п	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1	Что представляет собой земельная рента? а) Налог на недвижимость б) Доход, получаемый собственником земли в) Расходы на содержание участка г) Кадастровая стоимость земли	б) Доход, получаемый собственником земли	Земельная рента представляет собой доход, возникающий от использования земельного участка
2	Что относится к жилой площади объекта недвижимости? а) Площадь балконов и лоджий б) Площадь жилых комнат в) Площадь лестничных клеток г) Площадь технических помещений	б) Площадь жилых комнат	Жилая площадь включает помещения, предназначенные для постоянного проживания
3	Какой фактор оказывает наибольшее влияние на размер арендной платы? а) Цвет фасада здания б) Местоположение объекта в) Форма окон г) Количество этажей	б) Местоположение объекта	Местоположение определяет транспортную доступность и коммерческую привлекательность объекта

№ п/п	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
4	Что является целью девелопмента недвижимости? а) Увеличение износа объекта б) Создание и повышение стоимости объекта недвижимости в) Уменьшение площади земельного участка г) Снижение инвестиционной привлекательности	б) Создание и повышение стоимости объекта недвижимости	Девелопмент направлен на развитие объекта и увеличение его рыночной стоимости

Задания закрытого типа

Тестовые задания

Инструкция:

Выберите один правильный ответ и запишите букву выбранного варианта.

- Земельные отношения регулируются:
 - Семейным кодексом РФ
 - Земельным кодексом РФ
 - Гражданским процессуальным кодексом РФ
 - Уголовным кодексом РФ
- Земельная рента представляет собой:
 - вид страхового платежа
 - доход собственника земли
 - расходы арендатора
 - форму государственной пошлины
- К жилой недвижимости относится:
 - складское помещение
 - квартира
 - производственный цех
 - торговый павильон
- Что оказывает наибольшее влияние на стоимость жилья?
 - Материал мебели
 - Местоположение объекта
 - Цвет стен
 - Высота потолков в соседнем здании
- Девелопмент недвижимости представляет собой:
 - учет земельных участков
 - деятельность по развитию объектов недвижимости

- в) государственную регистрацию имущества
 - г) процедуру налогообложения объектов
6. Полезная площадь объекта недвижимости включает:
 - а) только жилые комнаты
 - б) все помещения, используемые по назначению
 - в) только технические помещения
 - г) только площадь коридоров
 7. Недогрузка объекта недвижимости означает:
 - а) превышение стоимости строительства
 - б) неполное использование объекта или его площадей
 - в) отсутствие регистрации объекта
 - г) снижение кадастровой стоимости
 8. Основной целью оценки земельного участка является:
 - а) определение количества собственников
 - б) определение стоимости земельного участка
 - в) установление строительных норм
 - г) расчет коммунальных платежей
 9. Дифференциальная рента возникает вследствие:
 - а) одинакового качества земель
 - б) различий в качестве и местоположении земель
 - в) увеличения налоговой нагрузки
 - г) государственного регулирования рынка
 10. К коммерческой недвижимости относится:
 - а) многоквартирный жилой дом
 - б) офисное помещение
 - в) дачный участок
 - г) жилое общежитие

Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между понятием и характеристикой

Понятие	Характеристика
1. Земельная рента	А. Доход от использования земли
2. Девелопмент	Б. Развитие объекта недвижимости
3. Полезная площадь	В. Площадь, используемая по назначению
4. Недогрузка	Г. Неполное использование объекта

Задание 2. Установите соответствие между видом недвижимости и примером объекта

Вид недвижимости	Пример
1. Жилая недвижимость	А. Квартира
2. Коммерческая недвижимость	Б. Бизнес-центр
3. Производственная недвижимость	В. Завод
4. Земельный участок	Г. Территория под застройку

Задание 3. Установите соответствие между видом ренты и ее особенностью

Вид ренты	Особенность
1. Абсолютная рента	А. Возникает независимо от качества земли
2. Дифференциальная рента	Б. Связана с различием качества земель
3. Арендная плата	В. Плата за пользование объектом
4. Рыночная стоимость	Г. Наиболее вероятная цена продажи объекта

Практические задания по теме 3

Задания открытого типа с развернутым ответом

Инструкция по выполнению:

Внимательно изучите условие задачи. Выполните необходимые расчеты, приведите формулы и пояснения.

Задача 5

Условия задачи:

Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2023 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости составил 3,54. Индекс изменения рыночных ставок аренды составил 1,18.

Варианты ответов:

1. 118 руб.
2. 236 руб.
3. 300 руб.
4. 354 руб.
5. 472 руб.

Задача 6

Условия задачи:

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв.м. Цена аналога составляет 50 000 руб./кв.м. Среднерыночные цены в районе аналога на 20% выше, чем в районе объекта оценки. В аналоге выполнен ремонт, корректировка на ремонт составляет 5 000 руб./кв.м.

Варианты ответов:

1. 3 500 000 руб.
2. 4 400 000 руб.
3. 4 500 000 руб.
4. 5 500 000 руб.

КТ – 4 – опрос и практические задания в рамках текущей работы по теме 4
Тема 4. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости.

Тема 4. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости

Вопросы для устного опроса по теме 4

Инструкция по выполнению:

Обучающемуся необходимо внимательно изучить материалы темы, подготовить развернутый ответ на один или несколько вопросов. В ответе необходимо раскрыть особенности инвестирования и финансирования объектов недвижимости, методы оценки доходной недвижимости, показатели эффективности инвестиционных проектов, привести примеры практического применения методов оценки.

1. Основные подходы к оценке стоимости объектов недвижимости.
2. Общая характеристика сравнительного, доходного и затратного подходов.
3. Методы определения различных видов стоимости недвижимости (рыночной, балансовой, инвентаризационной, ликвидационной).
4. Доходный подход: дисконтирование, капитализация, потенциальный и действительный валовый доход.
5. Оценка недвижимости на основе затратного подхода.
6. Роль проектно-сметной документации в определении стоимости недвижимости.
7. Оценка недвижимости методом сравнения продаж.
8. Принципы сравнительного подхода и использование объектов-аналогов.
9. Методы оценки доходной недвижимости.
10. Расчет чистого операционного дохода.
11. Метод капитализации дохода в оценке недвижимости.
12. Определение нормы дисконтирования.
13. Влияние ставки дисконтирования на инвестиционную стоимость и принятие решений по проекту.
14. Роль финансирования в формировании стоимости недвижимости и налоговой нагрузки.
15. Коэффициент недозагрузки объектов недвижимости и его влияние на доходность.

Тестовые задания по теме 4

Задания комбинированного типа

Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п/п	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1	Что характеризует ставка капитализации? а) Размер налога на имущество б) Соотношение дохода и стоимости объекта недвижимости в) Размер строительных расходов	б) Соотношение дохода и стоимости объекта недвижимости	Ставка капитализации используется для определения стоимости доходной недвижимости через величину дохода

№ п/п	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
	г) Площадь объекта недвижимости Что относится к доходному подходу оценки недвижимости?		
2	а) Метод сравнения продаж б) Метод прямой капитализации в) Метод остаточной стоимости г) Метод инвентаризации Что представляет собой чистый операционный доход?	б) Метод прямой капитализации	Метод прямой капитализации применяется в рамках доходного подхода
3	а) Доход до вычета расходов б) Доход после вычета операционных расходов в) Налог на имущество г) Прибыль строительной организации Для чего применяется дисконтирование денежных потоков?	б) Доход после вычета операционных расходов	ЧОД определяется как доход объекта после вычета расходов на его эксплуатацию
4	а) Для расчета налога б) Для определения текущей стоимости будущих доходов в) Для учета амортизации г) Для определения кадастровой стоимости	б) Для определения текущей стоимости будущих доходов	Метод дисконтирования позволяет учитывать временную стоимость денег

Задания закрытого типа

Тестовые задания

Инструкция:

Выберите один правильный ответ и запишите букву выбранного варианта.

- Инвестирование в недвижимость представляет собой:
 - передачу имущества в аренду
 - вложение капитала в объекты недвижимости с целью получения дохода
 - регистрацию прав собственности
 - проведение кадастрового учета

2. Доходный подход основан на:
 - а) анализе затрат на строительство
 - б) анализе доходов от использования объекта недвижимости
 - в) сравнении технических характеристик
 - г) определении физического износа
3. Что относится к методам доходного подхода?
 - а) Метод капитализации дохода
 - б) Метод строительного подряда
 - в) Метод инвентаризации имущества
 - г) Метод кадастровой оценки
4. Ставка капитализации используется для:
 - а) определения стоимости доходной недвижимости
 - б) расчета налоговых платежей
 - в) определения площади объекта
 - г) расчета коммунальных расходов
5. Потенциальный валовый доход представляет собой:
 - а) доход после уплаты налогов
 - б) максимально возможный доход от объекта недвижимости
 - в) расходы на содержание объекта
 - г) прибыль строительной компании
6. Действительный валовый доход учитывает:
 - а) только коммунальные расходы
 - б) потери от недозагрузки и неплатежей
 - в) только рыночную стоимость объекта
 - г) только налоговые выплаты
7. Чистый операционный доход рассчитывается как:
 - а) разница между действительным доходом и операционными расходами
 - б) сумма всех расходов объекта
 - в) произведение площади объекта на арендную ставку
 - г) остаточная стоимость имущества
8. Дисконтирование денежных потоков применяется для:
 - а) расчета инвентаризационной стоимости
 - б) определения текущей стоимости будущих доходов
 - в) расчета налога на имущество
 - г) определения кадастровой стоимости
9. Что влияет на инвестиционную привлекательность объекта недвижимости?
 - а) Уровень доходности объекта
 - б) Цвет фасада здания
 - в) Вид отделочных материалов
 - г) Высота соседних зданий
10. Операционные расходы объекта недвижимости включают:
 - а) расходы на эксплуатацию объекта
 - б) только расходы на строительство

- в) только налог на имущество
- г) расходы на приобретение земельного участка

Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между понятием и характеристикой

Понятие	Характеристика
1. Ставка капитализации	А. Соотношение дохода и стоимости объекта
2. Чистый операционный доход	Б. Доход после вычета операционных расходов
3. Потенциальный валовый доход	В. Максимально возможный доход объекта
4. Дисконтирование	Г. Приведение будущих доходов к текущей стоимости

Задание 2. Установите соответствие между подходом оценки и его содержанием

Подход оценки	Содержание
1. Доходный подход	А. Основан на анализе доходов объекта
2. Затратный подход	Б. Основан на расчете затрат на создание объекта
3. Сравнительный подход	В. Основан на сравнении аналогичных объектов
4. Метод капитализации	Г. Метод оценки доходной недвижимости

Задание 3. Установите соответствие между видом дохода и его содержанием

Вид дохода	Содержание
1. Потенциальный валовый доход	А. Максимально возможный доход
2. Действительный валовый доход	Б. Доход с учетом потерь
3. Чистый операционный доход	В. Доход после вычета расходов
4. Инвестиционный доход	Г. Доход от вложения капитала

Практические задания по теме 4

Задания открытого типа с развернутым ответом

Инструкция по выполнению:

Внимательно изучите условие задачи. Выполните необходимые расчеты, приведите формулы и пояснения.

Задача 7

Условия задачи:

Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки — 10%, операционные расходы составляют 500 руб./кв.м в год, площадь здания — 100 кв.м, ставка капитализации — 10%.

Варианты ответов:

1. 700 000 руб.
2. 862 500 руб.
3. 10 300 000 руб.
4. 10 350 000 руб.

Задача 8**Условия задачи:**

Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если чистый операционный доход составляет 5 млн. руб., цена продажи объекта — 50 млн. руб., брокерская комиссия — 5% от цены сделки.

Варианты ответов:

1. 5,00%
2. 9,50%
3. 10,00%
4. 10,53%

КТ – 5 – опрос, практические задания и контрольная работа в рамках текущей работы по теме 5

Тема 5. Комплексная поддержка жилищного сектора и предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.

Вопросы для устного опроса по теме 5:

Инструкция по выполнению:

Обучающемуся необходимо изучить материалы темы, подготовить развернутый ответ на один или несколько вопросов, использовать профессиональную терминологию, нормативно-правовые акты и примеры из практики функционирования рынка недвижимости.

37. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
38. Сроки регистрации прав и основания для приостановления регистрации.
39. Порядок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости (открытая и ограниченная информация).
40. Функции БТИ: технический учет, экспликация, технический паспорт и выкопировка.
41. Система налогообложения недвижимости.
42. Налог на недвижимое имущество: экономическая сущность.
43. Виды налогов на недвижимость и принципы их формирования (НК РФ).
44. Земельный налог: общая характеристика.
45. Виды земельных платежей и их регулирование (Земельный кодекс РФ).
46. Порядок установления и администрирования земельного налога.
47. Налогообложение операций с недвижимостью.
48. Принципы налогообложения земельных участков и налоговые ставки.
49. Динамика налоговых ставок на недвижимость в РФ за последние 10 лет.
50. Понятие ипотеки и ипотечного кредитования: формы, размеры и особенности залога.

51. Договор ипотеки: сущность и содержание.
52. Порядок оформления ипотечного договора и регистрационные процедуры.
53. Условия заключения ипотечных договоров.
54. Основы ипотечно-инвестиционного анализа.
55. Проблемы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Практические задания по теме 5

Задания открытого типа с развернутым ответом.

Инструкция по выполнению:

Внимательно изучите условие задания. Выполните необходимые расчеты, приведите пояснения к каждому этапу решения, сформулируйте выводы и обоснуйте полученный результат.

Задача 1.

Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн руб., а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

Задача 2.

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 млн руб. и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций — 10%.

Задача 3.

Определить сумму земельного налога для земельного участка кадастровой стоимостью 6 млн руб., если налоговая ставка составляет 1,5%.

Задача 4.

Рассчитать сумму налога на имущество организации, если среднегодовая стоимость объекта недвижимости составляет 18 млн руб., а налоговая ставка — 2%.

Задача 5.

Определить размер ежемесячного ипотечного платежа по кредиту в размере 5 млн руб. сроком на 15 лет при процентной ставке 12% годовых.

Задача 6.

Рассчитать сумму переплаты по ипотечному кредиту, если размер кредита составляет 4 млн руб., срок кредита — 20 лет, ставка — 11% годовых.

Тестовые задания по теме 5

Задания комбинированного типа

Тестовые задания с обоснованием выбора.

№
п/п

Содержание задания

- | | |
|---|--|
| 1 | Какова основная цель государственной регистрации недвижимости? Варианты ответов: а) Определение рыночной стоимости объекта; б) Подтверждение существования зарегистрированного права; в) Расчет налога на имущество; г) Определение технического состояния здания. |
| 2 | Какой документ содержит сведения о технических характеристиках объекта недвижимости? Варианты ответов: а) Договор аренды; б) Кадастровый паспорт; в) Технический паспорт; г) Выписка из домовой книги. |
| 3 | Что является предметом договора ипотеки? Варианты ответов: а) Денежные средства; б) Ценные бумаги; в) Недвижимое имущество; г) Движимое имущество. |
| 4 | Какой налог относится к местным налогам? Варианты ответов: а) НДС; б) Налог на прибыль; в) Земельный налог; г) Акцизы. |

Задания закрытого типа

Тестовые задания

Инструкция:

Выберите один правильный ответ и запишите букву выбранного варианта.

1. ЕГРН представляет собой:
 - а) систему строительного учета;
 - б) единый государственный реестр недвижимости;
 - в) реестр налогоплательщиков;
 - г) базу данных страховых компаний.
2. Какой орган осуществляет государственную регистрацию недвижимости?
 - а) Федеральная налоговая служба;
 - б) Банк России;
 - в) Росреестр;
 - г) Министерство финансов РФ.
3. Ипотека представляет собой:
 - а) аренду земельного участка;
 - б) форму залога недвижимости;
 - в) вид страхования имущества;
 - г) оценку рыночной стоимости недвижимости.
4. Основой для расчета земельного налога является:
 - а) рыночная стоимость объекта;
 - б) остаточная стоимость;
 - в) кадастровая стоимость;
 - г) инвентаризационная стоимость.
5. Технический паспорт объекта недвижимости оформляется:
 - а) БТИ;
 - б) банком;
 - в) страховой компанией;
 - г) нотариусом.
6. Что относится к операциям с недвижимостью?
 - а) Купля-продажа объектов недвижимости;
 - б) Выпуск облигаций;
 - в) Валютные операции;
 - г) Операции с драгоценными металлами.
7. При ипотечном кредитовании залогодержателем выступает:
 - а) покупатель недвижимости;

- б) продавец объекта;
 - в) кредитная организация;
 - г) арендатор помещения.
8. Земельный налог устанавливается:
- а) федеральными законами и муниципальными образованиями;
 - б) только Центральным банком РФ;
 - в) международными организациями;
 - г) исключительно субъектами РФ.

Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между понятием и его характеристикой.

Понятие	Характеристика
1. Ипотека	А. Документ с техническими характеристиками объекта
2. ЕГРН	Б. Залог недвижимого имущества
3. Технический паспорт	В. Государственная база данных недвижимости
4. Земельный налог	Г. Обязательный платеж за земельный участок

Задание 2. Установите соответствие между документом и его назначением.

Документ	Назначение
1. Выписка из ЕГРН	А. Подтверждение технических характеристик объекта
2. Договор ипотеки	Б. Подтверждение зарегистрированного права
3. Экспликация	В. Схематическое изображение объекта
4. Выкопировка	Г. Оформление залога недвижимости

Задание 3. Установите соответствие между видом налога и объектом налогообложения.

Вид налога	Объект налогообложения
1. Земельный налог	А. Прибыль организации
2. Налог на имущество	Б. Земельный участок
3. Налог на операции с недвижимостью	В. Объекты недвижимости
4. Налог на прибыль	Г. Сделки с объектами недвижимости

Контрольная работа по теме 5

Типовые темы контрольной работы

1. Государственная регистрация недвижимости и сделок с ней.
2. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
3. ЕГРН: структура, функции и значение.
4. Открытый и закрытый перечни сведений ЕГРН.
5. Функции БТИ в системе учета недвижимости.
6. Налогообложение недвижимости в Российской Федерации.
7. Земельный налог: особенности исчисления и уплаты.
8. Налог на имущество физических лиц и организаций.
9. Основные принципы налогообложения недвижимости.
10. Налоги на операции с недвижимостью.
11. Ипотека: сущность и функции.

12. Ипотечный кредит и его особенности.
13. Договор ипотеки и порядок его оформления.
14. Ипотечно-инвестиционный анализ.
15. Проблемы ипотечного кредитования в РФ.
16. Государственная поддержка жилищного сектора.
17. Современные проблемы развития рынка ипотечного кредитования.
18. Государственные программы поддержки жилищного строительства.

Типовые задания контрольной работы

Инструкция по выполнению:

Контрольная работа включает задания открытого, закрытого и комбинированного типов. При выполнении заданий необходимо использовать нормы действующего законодательства РФ, профессиональную терминологию, а также приводить обоснования и пояснения к ответам.

Задания открытого типа с развернутым ответом

1. Раскройте порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации. Укажите основные этапы процедуры регистрации и основания для приостановления регистрационных действий.
2. Охарактеризуйте функции Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Какие сведения относятся к открытой информации, а какие — к закрытой?
3. Проанализируйте особенности налогообложения недвижимости в РФ. Укажите основные виды налогов на недвижимое имущество и порядок их установления.
4. Раскройте сущность ипотечного кредитования. Охарактеризуйте основные элементы ипотечного договора и порядок его заключения.
5. Проанализируйте роль государства в поддержке жилищного сектора. Приведите примеры государственных программ поддержки жилищного строительства и ипотечного кредитования.
6. Охарактеризуйте деятельность БТИ в системе учета объектов недвижимости. Какие документы оформляются БТИ и каково их практическое значение?
7. Раскройте особенности налогообложения земельных участков. Какие факторы влияют на размер земельного налога?
8. Проанализируйте современные проблемы ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Задания комбинированного типа

Тестовые задания с обоснованием выбора.

№ п/п	Содержание задания
1	Какой орган осуществляет государственную регистрацию недвижимости в РФ? Варианты ответов: а) Федеральная налоговая служба; б) Росреестр; в) Министерство финансов РФ; г) Банк России.
2	Что является предметом договора ипотеки? Варианты ответов: а) Движимое имущество; б) Денежные средства; в) Недвижимое имущество; г) Ценные бумаги.
3	Какой показатель используется как налоговая база по земельному налогу? Варианты ответов: а) Рыночная стоимость; б) Инвентаризационная стоимость; в)

№
п/п

Содержание задания

Кадастровая стоимость; г) Остаточная стоимость.

- 4 Какой документ содержит сведения о технических характеристиках объекта недвижимости? Варианты ответов: а) Выписка из ЕГРН; б) Технический паспорт; в) Договор купли-продажи; г) Свидетельство о регистрации.

Задания закрытого типа

Тестовые задания

Инструкция:

Выберите один правильный ответ и запишите букву выбранного варианта.

1. ЕГРН предназначен для:
 - а) регистрации налогоплательщиков;
 - б) хранения сведений об объектах недвижимости и правах на них;
 - в) учета банковских операций;
 - г) регистрации транспортных средств.
2. Земельный налог относится к:
 - а) федеральным налогам;
 - б) региональным налогам;
 - в) местным налогам;
 - г) косвенным налогам.
3. Ипотека представляет собой:
 - а) аренду недвижимости;
 - б) форму залога недвижимости;
 - в) оценку имущества;
 - г) форму страхования.
4. Основанием для государственной регистрации права собственности является:
 - а) технический паспорт;
 - б) кадастровый план;
 - в) правоустанавливающий документ;
 - г) налоговая декларация.
5. Какой документ выдается по результатам государственной регистрации недвижимости?
 - а) Выписка из ЕГРН;
 - б) Договор аренды;
 - в) Экспликация;
 - г) Смета объекта.
6. Что относится к функциям БТИ?
 - а) Проведение валютных операций;
 - б) Техническая инвентаризация объектов недвижимости;
 - в) Регистрация юридических лиц;
 - г) Оценка фондового рынка.

Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между понятием и характеристикой.

Понятие	Характеристика
1. Ипотека	А. Государственная база данных недвижимости
2. ЕГРН	Б. Залог недвижимого имущества
3. Земельный налог	В. Обязательный платеж за земельный участок
4. БТИ	Г. Организация технического учета недвижимости

Задание 2. Установите соответствие между документом и его назначением.

Документ	Назначение
1. Выписка из ЕГРН	А. Подтверждение зарегистрированного права
2. Технический паспорт	Б. Характеристика технического состояния объекта
3. Договор ипотеки	В. Оформление залога недвижимости
4. Экспликация	Г. Описание помещений объекта недвижимости

Задание 3. Установите соответствие между видом налога и объектом налогообложения.

Вид налога	Объект налогообложения
1. Земельный налог	А. Земельный участок
2. Налог на имущество	Б. Объекты недвижимости
3. Налог на операции с недвижимостью	В. Сделки с недвижимостью
4. Налог на прибыль	Г. Финансовый результат организации

Расчетные задания

1. Определить сумму земельного налога, если кадастровая стоимость земельного участка составляет 8 млн руб., а налоговая ставка — 1,5%.
2. Рассчитать сумму налога на имущество организации, если среднегодовая стоимость объекта недвижимости составляет 25 млн руб., а налоговая ставка — 2%.
3. Определить размер ежемесячного ипотечного платежа по кредиту в размере 6 млн руб. сроком на 20 лет при процентной ставке 11% годовых.
4. Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом распределения, если стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 млн руб., а доля стоимости улучшений составляет 65%.
5. Рассчитать сумму переплаты по ипотечному кредиту в размере 4,5 млн руб. сроком на 15 лет при ставке 10% годовых.

Для каждой формы текущего контроля успеваемости обучающихся в рамках КТ определены критерии оценивания результатов выполнения задания.

Критерии оценивания контрольной точки в виде теста (КТ-1-КТ-5):

Критерии оценки	Диапазон баллов	Описание критерия
Ответ на вопросы в тесте	0-100	За каждый верный ответ на вопрос в тесте студент получает 5 баллов. После ответов количество верных ответов умножается на 5 баллов и получается итоговое количество баллов за контрольную точку. Например, из 20 вопросов в тесте студент ответил верно на 15. Итоговое количество баллов за КТ

		<i>исчисляется так: 15*5=75. Преподаватель выставляет за контрольную точку 75 баллов.</i>
Итого максимально:	100	

5.5. Описание дополнительных материалов и оборудования, необходимых для выполнения проверочных заданий.

Для прохождения тестирования в СДО и выполнения практических заданий необходим компьютер или планшет с доступом в интернет.

6. Формы промежуточной аттестации, критерии и шкала оценивания, типовые оценочные материалы по дисциплине

6.1. Процедура проведения промежуточной аттестации

Экзамен по дисциплине «Экономика недвижимости» проводятся в строгом соответствии с Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации студентов в РАНХиГС, в устной и письменной формах и/или в системе электронного обучения.

К промежуточной аттестации допускаются магистранты выполнившие необходимые требования ОП ВО по дисциплине «Экономика недвижимости» по итогам текущего контроля успеваемости в течение семестра.

Время подготовки ответа при сдаче экзамена в устной форме должно составлять не менее 30 минут (по желанию магистранта ответ может быть досрочным) и не более 1 часа 30 минут. При подготовке к устному ответу магистрант ведет записи в листе устного ответа.

Тестирование в системе электронного обучения включает от 20 до 30 тестовых заданий по темам учебной дисциплины «Экономика недвижимости». При тестировании отводится не менее 1 минуты на выполнение одного тестового задания.

6.2. Типовые оценочные материалы промежуточной аттестации

Тема 1. Основы недвижимости и рынка недвижимости

1. Вопросы для опроса – задания открытого типа

1.1. Вопросы открытого типа

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1	Раскройте понятие недвижимости и перечислите основные признаки объекта недвижимости.	
2	Охарактеризуйте функции рынка недвижимости в современной экономике.	
3	Какие факторы оказывают влияние на стоимость объектов недвижимости?	
4	В чем заключается значение государственной регистрации недвижимости?	

1.2. Кейсы с ключами правильных ответов

Задание 1.

Гражданин приобрел земельный участок с жилым домом. Через некоторое время выяснилось, что право собственности на участок не зарегистрировано в ЕГРН.

Определите возможные правовые последствия данной ситуации и предложите порядок действий для оформления права собственности.

Задание 2.

Инвестор рассматривает возможность покупки двух объектов недвижимости: квартиры в центре города и офисного помещения в деловом районе.

Проанализируйте преимущества и недостатки каждого объекта с точки зрения инвестиционной привлекательности.

2. Задания комбинированного типа

2.1. Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
	Какой признак является основным для объекта недвижимости?		
1	Варианты ответов: а) Возможность перемещения без ущерба назначению б) Прочная связь с землей в) Краткосрочный срок эксплуатации г) Отсутствие регистрации Что представляет собой рынок недвижимости?		
2	Варианты ответов: а) Совокупность строительных организаций б) Система экономических отношений по поводу объектов недвижимости в) Государственный орган управления г) Реестр земельных участков		

3. Задания закрытого типа

3.1. Тестовые задания

Тест 1

Внимательно прочитайте текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов.

Внимательно прочитать предложенные варианты ответа.
 Выбрать один верный ответ.
 Записать только букву выбранного варианта ответа.

1. Что относится к жилой недвижимости?
 - а) Торговый центр
 - б) Квартира
 - в) Заводское помещение
 - г) Склад
2. Какой документ подтверждает государственную регистрацию права собственности?
 - а) Технический паспорт
 - б) Выписка из ЕГРН
 - в) Договор аренды
 - г) Кадастровый план
3. Что является объектом купли-продажи на рынке недвижимости?
 - а) Услуги риелтора
 - б) Объекты недвижимости
 - в) Налоговые обязательства
 - г) Государственные лицензии
4. Какой кодекс регулирует земельные отношения в РФ?
 - а) Трудовой кодекс РФ
 - б) Земельный кодекс РФ
 - в) Бюджетный кодекс РФ
 - г) Уголовный кодекс РФ

4. Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между понятиями и характеристиками

Список 1 (Понятие)	Список 2 (Характеристика)	Ответ-соответствие
1. Недвижимость	А. Объекты, прочно связанные с землей	
2. Классификация	Б. Система группировки объектов	
3. Рынок недвижимости	В. Система экономических отношений	
4. Товар	Г. Объект купли-продажи	

Задание 2. Установите соответствие между видами недвижимости и их назначением

Список 1 (Вид недвижимости)	Список 2 (Назначение)	Ответ-соответствие
1. Жилая недвижимость	А. Используется для извлечения прибыли	
2. Коммерческая недвижимость	Б. Используется для проживания граждан	
3. Земельный участок	В. Является объектом земельных отношений	
4. Производственная недвижимость	Г. Используется для размещения производственных объектов	

Тема 2. Операции и сделки с недвижимостью

1. Вопросы для опроса – задания открытого типа

1.1. Вопросы открытого типа

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1	Какие основные виды сделок с недвижимостью существуют?	
2	В чем особенности договора купли-продажи недвижимости?	
3	Как осуществляется государственная регистрация сделок с недвижимостью?	
4	Какие риски возникают при заключении сделок с недвижимостью?	

1.2. Кейсы с ключами правильных ответов

Задание 1.

Покупатель приобрел квартиру, однако после подписания договора выяснилось наличие обременения в виде ипотеки.

Определите последствия данной ситуации и возможные способы защиты прав покупателя.

Задание 2.

Гражданин заключил договор аренды нежилого помещения сроком на 7 лет.

Необходимо определить, подлежит ли договор государственной регистрации и какие последствия наступают при отсутствии регистрации.

2. Задания комбинированного типа

2.1. Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1	Какой договор используется при передаче недвижимости за плату во временное пользование? а) Договор подряда б) Договор аренды в) Договор займа г) Договор поставки Какая сделка требует обязательной государственной регистрации?		
2	а) Устная аренда гаража б) Купля-продажа квартиры в) Договор хранения г) Договор перевозки		

3. Задания закрытого типа

3.1. Тестовые задания

1. Что является существенным условием договора купли-продажи недвижимости?
 - а) Цвет объекта
 - б) Предмет договора
 - в) Стаж продавца
 - г) График работы нотариуса
2. Какой документ содержит сведения об объекте недвижимости?
 - а) Выписка из ЕГРН
 - б) Полис ОСАГО
 - в) СНИЛС
 - г) Военный билет
3. Как называется ограничение прав на объект недвижимости?
 - а) Обременение
 - б) Субсидия
 - в) Приватизация
 - г) Инвестиция
4. Какой орган осуществляет государственную регистрацию недвижимости?
 - а) ФНС России
 - б) Росреестр
 - в) МВД России
 - г) Роспотребнадзор

4. Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между видами сделок и их характеристиками

Список 1	Список 2	Ответ-соответствие
1. Купля-продажа	А. Передача имущества во временное пользование	
2. Аренда	Б. Безвозмездная передача имущества	
3. Дарение	В. Передача имущества за плату в собственность	
4. Ипотека	Г. Залог недвижимого имущества	

Задание 2. Установите соответствие между документами и их назначением

Список 1	Список 2	Ответ-соответствие
1. Договор купли-продажи	А. Подтверждает характеристики объекта	
2. Выписка из ЕГРН	Б. Подтверждает переход права собственности	
3. Кадастровый паспорт	В. Содержит сведения о зарегистрированных правах	
4. Договор аренды	Г. Закрепляет передачу объекта во временное пользование	

1. Вопросы для опроса – задания открытого типа

1.1. Вопросы открытого типа

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1	Какие подходы применяются при оценке недвижимости?	
2	В чем особенности сравнительного подхода к оценке недвижимости?	
3	Какие факторы влияют на рыночную стоимость объекта недвижимости?	
4	Что представляет собой кадастровая стоимость недвижимости?	

1.2. Кейсы с ключами правильных ответов

Задание 1.

Оценщик определяет стоимость офисного помещения, используя данные о продаже аналогичных объектов.

Определите, какой подход применяется и какие факторы необходимо учитывать при оценке.

Задание 2.

Собственник считает кадастровую стоимость принадлежащего ему объекта завышенной.

Предложите возможные действия по оспариванию кадастровой стоимости.

2. Задания комбинированного типа

2.1. Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1	Какой подход основан на сопоставлении объекта с аналогами? а) Доходный б) Затратный в) Сравнительный г) Налоговый Что отражает кадастровая стоимость?		
2	а) Рыночную стоимость объекта б) Стоимость для целей налогообложения в) Размер арендной платы г) Первоначальную стоимость строительства		

3. Задания закрытого типа

3.1. Тестовые задания

1. Какой подход применяется при оценке доходной недвижимости?
 - а) Доходный
 - б) Социальный
 - в) Административный
 - г) Технический
2. Что является основой затратного подхода?
 - а) Доход арендатора
 - б) Расходы на создание объекта
 - в) Рыночные котировки валют
 - г) Размер налогов
3. Кто имеет право проводить оценку недвижимости?
 - а) Любой гражданин
 - б) Оценщик, состоящий в СРО
 - в) Нотариус
 - г) Арендатор
4. Как называется наиболее вероятная цена продажи объекта?
 - а) Балансовая стоимость
 - б) Рыночная стоимость
 - в) Ликвидационная стоимость
 - г) Инвестиционная стоимость

4. Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между подходами оценки и их характеристиками

Список 1	Список 2	Ответ-соответствие
1. Сравнительный подход	А. Основан на анализе доходов объекта	
2. Доходный подход	Б. Основан на анализе аналогичных продаж	
3. Затратный подход	В. Основан на расчете затрат на воспроизводство объекта	
4. Кадастровая оценка	Г. Используется для целей налогообложения	

Задание 2. Установите соответствие между видами стоимости и их назначением

Список 1	Список 2	Ответ-соответствие
1. Рыночная стоимость	А. Используется при страховании	
2. Кадастровая стоимость	Б. Используется для целей налогообложения	
3. Ликвидационная стоимость	В. Определяется при срочной продаже	
4. Страховая стоимость	Г. Наиболее вероятная цена продажи объекта	

Тема 4. Финансирование и инвестиции в недвижимость

1. Вопросы для опроса – задания открытого типа

1.1. Вопросы открытого типа

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1	Какие формы финансирования применяются в сфере недвижимости?	
2	В чем особенности ипотечного кредитования?	
3	Какие риски возникают при инвестировании в недвижимость?	
4	Какие преимущества имеет недвижимость как инвестиционный актив?	

1.2. Кейсы с ключами правильных ответов

Задание 1.

Инвестор планирует приобрести квартиру для последующей сдачи в аренду. Необходимо определить преимущества и риски данного инвестиционного проекта.

Задание 2.

Гражданин оформляет ипотечный кредит на покупку жилья. Определите основные требования банка к заемщику и объекту недвижимости.

2. Задания комбинированного типа

2.1. Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
	Какой вид кредита используется для покупки недвижимости?		
1	а) Потребительский б) Ипотечный в) Овердрафт г) Коммерческий Что относится к преимуществам инвестиций в недвижимость?		
2	а) Высокая зависимость от инфляции б) Возможность получения арендного дохода в) Полное отсутствие рисков г) Невозможность перепродажи		

3. Задания закрытого типа

3.1. Тестовые задания

1. Что является предметом ипотеки?
 - а) Автомобиль
 - б) Недвижимое имущество
 - в) Денежные средства
 - г) Акции компании
2. Какой документ регулирует ипотечное кредитование?
 - а) Закон «Об ипотеке»
 - б) Трудовой кодекс РФ
 - в) КоАП РФ
 - г) Закон «О полиции»
3. Что относится к инвестиционной недвижимости?
 - а) Квартира для личного проживания
 - б) Торговый центр, сдаваемый в аренду
 - в) Гараж для личного пользования
 - г) Склад домашнего хранения
4. Что влияет на доходность инвестиций в недвижимость?
 - а) Рыночная стоимость объекта
 - б) Арендный доход
 - в) Расходы на содержание
 - г) Все перечисленное

4. Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между видами финансирования и их характеристиками

Список 1	Список 2	Ответ-соответствие
1. Ипотека	А. Долгосрочный кредит под залог недвижимости	
2. Лизинг	Б. Финансирование с передачей имущества во временное пользование	
3. Долевое строительство	В. Привлечение средств участников строительства	
4. Самофинансирование	Г. Использование собственных средств инвестора	

Задание 2. Установите соответствие между инвестициями и их признаками

Список 1	Список 2	Ответ-соответствие
1. Реальные инвестиции	А. Вложения в ценные бумаги	
2. Финансовые инвестиции	Б. Вложения в объекты недвижимости	
3. Краткосрочные инвестиции	В. Инвестиции сроком до одного года	
4. Долгосрочные инвестиции	Г. Инвестиции сроком более одного года	

Тема 5. Управление недвижимостью и развитие рынка недвижимости

1. Вопросы для опроса – задания открытого типа

1.1. Вопросы открытого типа

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1	В чем заключается управление объектами недвижимости?	
2	Какие функции выполняют управляющие компании?	
3	Какие современные тенденции наблюдаются на рынке недвижимости?	
4	Как цифровые технологии влияют на развитие рынка недвижимости?	

1.2. Кейсы с ключами правильных ответов

Задание 1.

Управляющая компания столкнулась с жалобами жильцов многоквартирного дома на качество обслуживания.

Предложите меры по повышению эффективности управления объектом недвижимости.

Задание 2.

Девелоперская компания планирует строительство нового жилого комплекса.

Определите факторы, влияющие на успешность проекта на рынке недвижимости.

2. Задания комбинированного типа

2.1. Тестовые задания с обоснованием выбора

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1	Кто осуществляет профессиональное управление многоквартирным домом? а) Управляющая компания б) Нотариус в) Банк г) Суд Что относится к современным тенденциям рынка недвижимости?		
2	а) Цифровизация услуг б) Полный отказ от регистрации прав в) Отмена кадастрового учета г) Отсутствие онлайн-сервисов		

3. Задания закрытого типа

3.1. Тестовые задания

1. Что входит в обязанности управляющей компании?
 - а) Управление и содержание объекта
 - б) Выдача паспортов
 - в) Судебное разбирательство
 - г) Проведение экзаменов
2. Что такое девелопмент?
 - а) Управление строительным проектом
 - б) Продажа автомобилей
 - в) Страхование имущества
 - г) Аудиторская деятельность
3. Какой фактор влияет на спрос на недвижимость?
 - а) Уровень доходов населения
 - б) Процентные ставки по ипотеке
 - в) Экономическая ситуация
 - г) Все перечисленное
4. Что относится к инфраструктуре рынка недвижимости?
 - а) Банки
 - б) Риелторские организации
 - в) Страховые компании
 - г) Все перечисленное

4. Задания закрытого типа на установление соответствия

Задание 1. Установите соответствие между участниками рынка недвижимости и их функциями

Список 1	Список 2	Ответ-соответствие
1. Риелтор	А. Осуществляет оценку стоимости объекта	
2. Оценщик	Б. Посредник при совершении сделок	
3. Управляющая компания	В. Управляет объектом недвижимости	
4. Девелопер	Г. Организует реализацию строительного проекта	

Задание 2. Установите соответствие между процессами и их характеристиками

Список 1	Список 2	Ответ-соответствие
1. Кадастровый учет	А. Определение стоимости объекта	
2. Оценка недвижимости	Б. Государственная регистрация характеристик объекта	
3. Управление недвижимостью	В. Организация эксплуатации объекта	
4. Девелопмент	Г. Реализация инвестиционно-строительного проекта	

Вопросы к экзамену

- 1 Понятие, сущность, правовые основы недвижимости.
- 2 Понятие объекта недвижимости и его существенные характеристики.
- 3 Классификация объектов недвижимости.
- 4 Виды, типы объектов недвижимости.
- 5 Жизненный цикл объекта недвижимости.
- 6 Особенности недвижимости как товара.
- 7 Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости: понятия, характеристика, особенность как объекта купли-продажи.
- 8 Рынок недвижимости: понятие, характеристика, особенности.
- 9 Классификация рынков недвижимости.
- 10 Сегментация рынка недвижимости.
- 11 Тенденция развития рынка недвижимости в России.
- 12 Единый государственный реестр объектов недвижимости
- 13 Аренда недвижимости и рынок прав аренды.
- 14 Понятие и виды сделок с недвижимостью.
- 15 Условия заключения сделок с объектами недвижимости.
- 16 Порядок заключения сделок с недвижимостью.
- 17 Государственная регистрация сделок.
- 18 Аренда недвижимости.
- 19 Тенденция развития рынка недвижимости России.
- 20 Условия заключения сделок аренды земельных участков.
- 21 Субаренда. Реализация арендных земельных отношений.
- 22 Залог недвижимости.
- 23 Понятие ипотеки под залог недвижимости.
- 24 Основные этапы оформления залога земельных участков.
- 25 Особенности земельного рынка.
- 26 Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, условия использования.
- 27 Цена объекта недвижимости: понятие, методы определения.
- 28 Методы оценки недвижимости.
- 29 Методы расчета арендной платы за земельные участки.
- 30 Оценка инвестиций в недвижимость: методы, условия, порядок использования.
- 31 Система государственного регулирования рынка недвижимости.
- 32 Показатели рыночной активности в недвижимость и их характеристика.
- 33 Инфраструктура земельного рынка.
- 34 Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения.
- 35 Экономические и правовые основы залога недвижимости.
- 36 Коэффициент капитализации и методы её расчета.
- 37 Механизмы государственного регулирования рынка недвижимости.
- 38 Инвестиции в недвижимость.
- 39 Эффективность инвестиций в объекты недвижимости.
- 40 Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
- 41 Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России
42. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
- 43 Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- 44 Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею
- 45 Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости
- 46 Основные структурные элементы ипотечного кредита
- 47 Особенности развития ипотеки в России
- 48 Ипотека предприятий и ее отличительные особенности

6.3. Критерии и шкала оценивания на основе БРС (устный зачёт по вопросам)

Критерии и балльная шкала определяются преподавателем

КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ	РЕЗУЛЬТАТ В БАЛЛАХ
<i>Дан полный, в логической последовательности развернутый ответ на поставленный вопрос, где он продемонстрировал знания предмета в полном объеме учебной программы, достаточно глубоко осмысливает дисциплину, самостоятельно, и исчерпывающе отвечает на дополнительные вопросы, приводит собственные примеры по проблематике поставленного вопроса, решил предложенные практические задания без ошибок</i>	40
<i>Дан развернутый ответ на поставленный вопрос, где студент демонстрирует знания, приобретенные на лекционных и семинарских занятиях, а также полученные посредством изучения обязательных учебных материалов по курсу, дает аргументированные ответы, приводит примеры, в ответе присутствует свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается неточность в ответе. Решил предложенные практические задания с небольшими неточностями.</i>	30-39
<i>Дан ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой дисциплины, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы, знанием основных вопросов теории, слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры, недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа и решении практических заданий.</i>	20-29
<i>Дан ответ, который содержит ряд серьезных неточностей, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы, незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов, неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Выводы поверхностны. Решение практических заданий не выполнено, т.е. студент не способен ответить на вопросы даже при дополнительных наводящих вопросах преподавателя.</i>	0-19

Промежуточная аттестация в системе ДОТ. Консультация к экзамену пройдет в виде онлайн-встречи в приложении MTSLink. Приложение рекомендуется установить локально. Студент должен войти в систему с помощью учетной записи РАНХиГС, чтобы обеспечить базовую проверки личности.

В случае применения дистанционного режима промежуточной аттестации она проводится следующим образом: устно в ДОТ/письменно с прокторингом/ тестирование с прокторингом. Для успешного освоения курса учащемуся рекомендуется ознакомиться с литературой, размещенной в разделе 7, и материалами, выложенными в ДОТ.

Оценка за экзамен проставляется в экзаменационной ведомости и зачетных книжках студентов, при этом оценки «неудовлетворительно» в зачетную книжку студентов не проставляются.

Шкала оценивания

Критерии и балльная шкала определяются преподавателем

КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ	РЕЗУЛЬТАТ В БАЛЛАХ
Правильно выполнено более 85% тестовых заданий.	40
Правильно выполнено от 61% до 84% тестовых заданий.	30-39
Правильно выполнено от 50% до 60% тестовых заданий.	20-29
Правильно выполнено менее 50% тестовых заданий.	0-19

6.4. Описание дополнительных материалов и оборудования, необходимых для выполнения проверочных заданий (*при необходимости*).

Для решения задач открытого типа, ситуационных задач (кейсов), решения задач открытого типа, тестовых заданий студенту разрешается использование инженерного калькулятора (отдельного оборудования, но не в смартфоне).

7. Методические материалы по освоению дисциплины (модуля)

Рекомендации по подготовке к различным видам занятий (лекционным, и практическим)

Основными видами занятий магистрантов являются: лекционные и практические занятия. Для готовности к интерактивному режиму освоения нового материала занятий студентам необходимо ознакомиться с источниками основной и дополнительной литературы по теме занятия. Для проведения групповых занятий студенты разбиваются на несколько команд по номерам изучаемых ситуаций и в «мозговой атаке» группы объединяются для решения общей поставленной задачи.

Практические занятия, связанные с использованием ресурсов Интернет, реализуются индивидуально на базе соответствующих рабочих мест на базе выданных заданий и под интерактивным руководством преподавателя.

Занятия, связанные с решением практических заданий, реализуются в командном режиме на основе выданных формальных требований и методики.

Советы по планированию и организации времени, необходимого на изучение дисциплины

Изучение данной дисциплины предусматривает самостоятельную работу студентов. Самостоятельная работа предполагает: качественную подготовку ко всем видам учебных занятий; систематический просмотр периодических изданий целью выявления публикаций в области изучаемой проблематики; изучение учебной литературы; использование Интернет-ресурсов; подготовку докладов-презентаций по отдельным темам дисциплины.

Рекомендации по использованию материалов рабочей программы дисциплины

В процессе самостоятельной подготовки при освоении дисциплины необходимо изучить рекомендованную основную и дополнительную литературу. Знакомство с дополнительной литературой, значительная часть которой существует как в печатном,

так и электронном виде, способствует более глубокому освоению изученного материала. Литературу можно найти в указанных источниках, сети Интернет. Для облегчения поисков преподаватели размещают на учебном сайте магистрантов необходимые выдержки из рекомендуемой литературы (или целиком).

Рекомендации по работе с печатными и электронными источниками научной библиотеки СЗИУ

СЗИУ располагает большим печатным фондом литературы, а также доступом через сайт научной библиотеки <https://sziu-lib.ganepa.ru/> к различным подписным электронным ресурсам (см. раздел 7).

8. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

8.1. Основная литература

1. Позднякова, Е. А. Рассмотрение споров, вытекающих из земельных правоотношений. Практикум : учебное пособие / Е.А. Позднякова, О.А. Тарнавский. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 210 с. — (Высшее образование: Магистратура). — DOI 10.12737/1870172. - ISBN 978-5-16-017718-2. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1870172> (дата обращения: 07.08.2026).
2. Инновационные процессы в российской экономике : коллективная монография / М. Я. Веселовский, В. Г. Алексахина, И. В. Кирова [и др.] ; под редакцией М. Я. Веселовского, И. В. Кировой. — 2-е изд.. — Москва : Научный консультант, 2024. — 340 с. — ISBN 978-5-9907604-2-4. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/books/140292/details> (дата обращения: 07.08.2026).

8.2. Дополнительная литература

1. Aaker, David A. (2004) Strategic Market Management, 7th edn (Chichester: Wiley).
2. Бердникова, В. Н. Экономическая деятельность в сфере недвижимости : учебник и практикум для среднего профессионального образования / В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 147 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-14864-0. — URL : <https://urait.ru/bcode/543513>
3. Вавулина, А. С. Ценообразование и сметное дело в строительстве : учебное пособие для вузов / А. С. Вавулина. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 617 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15810-6. — URL : <https://urait.ru/bcode/544836>
4. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 148 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18084-8. — URL : <https://urait.ru/bcode/537464>
5. Гровер, Р. Управление недвижимостью : учебник для среднего профессионального образования / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 347 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-10459-2. — URL: <https://urait.ru/bcode/541145>
6. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. —

- Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 234 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-17427-4. — URL : <https://urait.ru/bcode/545042>
7. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум : практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. — URL: <https://urait.ru/bcode/543710>
 8. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 160 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08201-2. — URL: <https://urait.ru/bcode/539808>
 9. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 152 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07469-7. — URL : <https://urait.ru/bcode/539928>
 10. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18336-8. — URL: <https://urait.ru/bcode/534804>
 11. Максимов, С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18337-5. — URL : <https://urait.ru/bcode/534805>
 12. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — URL : <https://urait.ru/bcode/539673>
 13. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум : практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. — URL: <https://urait.ru/bcode/543710>
 14. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 160 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08201-2. — URL: <https://urait.ru/bcode/539808>
 15. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 152 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07469-7. — URL : <https://urait.ru/bcode/539928>
 16. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : монография / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 160 с. — (Актуальные монографии). — ISBN 978-5-534-09200-4. — URL : <https://urait.ru/bcode/539861>
 17. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18336-8. — URL: <https://urait.ru/bcode/534804>
 18. Максимов, С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт,

2024. — 447 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18337-5. — URL : <https://urait.ru/bcode/534805>
19. Скобкин, С. С. Экономика предприятия в индустрии гостеприимства и туризма : учебник и практикум для вузов / С. С. Скобкин. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 314 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16985-0. — URL : <https://urait.ru/bcode/539413>
20. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — URL : <https://urait.ru/bcode/539673>
21. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — URL : <https://urait.ru/bcode/536676>
22. Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом) : учебник и практикум для вузов / Г. С. Изотова, С. Г. Еремин, А. И. Галкин ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 312 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14602-8. — URL : <https://urait.ru/bcode/511907>
23. Управление недвижимым имуществом : учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 457 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-15063-6. — URL : <https://urait.ru/bcode/543524>
24. Управление территориями. Крупные города : учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. Е. Прокофьев [и др.] ; под редакцией С. Е. Прокофьева, И. А. Рождественской, Н. Н. Мусиновой. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 322 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-12123-0. — URL : <https://urait.ru/bcode/542472>
25. Асул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов/А.Н.Асаул, Г.М.Загидуллина, П.Б.Люлин, Р.М.Сиразетлинов.- 18-е изд., испр. и до. – Москва: Издательство Юрайт, 2024.-353с. – (Высшее образование).
26. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 147 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14586-1. — URL: <https://urait.ru/bcode/537362>
27. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика : учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 434 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18206-4. — URL : <https://urait.ru/bcode/534526>
28. Гровер, Р. .. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для вузов / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 347 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08197-8. — URL : <https://urait.ru/bcode/537206>
29. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — URL: <https://urait.ru/bcode/537883>
30. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва :

Издательство Юрайт, 2024. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — URL : <https://urait.ru/bcode/536676>

31. Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом) : учебник и практикум для вузов / Г. С. Изотова, С. Г. Еремин, А. И. Галкин ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 312 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14602-8. — URL : <https://urait.ru/bcode/511907>

8.3. Нормативные правовые документы и иная правовая информация

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп. от 21 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г.).

Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)". Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.

Федеральный стандарт оценки №2: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255.

Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254.

Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N 508.

Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года N 238.

Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)» Приказ Минэкономразвития России от 7 ноября 2011 года N 628.

Закон РФ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ

Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. Утверждены Минэкономки РФ, Министерством Финансов РФ, Госстроем РФ от 21.06.1999 г.; М.: Экономика, 2000 г.

Указ Президента РФ от 28 февраля 1996 г. № 293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования», Российская газета, 1996 г., 24 марта

Федеральный Закон № 164-ФЗ от 29.10.98 (в редакции от 29.01.2002 г. № 10-ФЗ) «О лизинге».

Градостроительный кодекс.

Гражданский кодекс.

Жилищный кодекс.

Земельный кодекс.

Налоговый кодекс.

Периодическая литература

Научный журнал «Вестник Росреестра»

Специализированный журнал «Кадастр недвижимости»

8.4 Интернет-ресурсы

СЗИУ располагает доступом через сайт научной библиотеки <https://sziu-lib.ranepa.ru/>

к следующим подписным электронным ресурсам:

Русскоязычные ресурсы

1. [www.gks](http://www.gks.ru) - Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики.

2. www.cbr.ru - Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации

3. <http://elibrary.ru> - Научная электронная библиотека.
4. <http://window.edu.ru> - Единое окно доступа к образовательным ресурсам.
5. <http://uisrussia.msu.ru> - Ресурсы и сервисы для экономических и социальных исследований, учебных программ и государственного управления.
6. <http://www.government.ru> - Официальный сайт Правительства Российской Федерации.
7. www.ereport.ru - Обзорная информация по мировой экономике, статьи, новости и статистические данные мировых информационных и аналитических агентств.
8. www.catback.ru – Справочник для экономистов.

Англоязычные ресурсы

- EBSCO Publishing - доступ к мультидисциплинарным полнотекстовым базам данных различных мировых издательств по бизнесу, экономике, финансам, бухгалтерскому учету, гуманитарным и естественным областям знаний, рефератам и полным текстам публикаций из научных и научно-популярных журналов.
- Emerald – крупнейшее мировое издательство, специализирующееся на электронных журналах и базах данных по экономике и менеджменту. Имеет статус основного источника профессиональной информации для преподавателей, исследователей и специалистов в области менеджмента.

8.5. Иные источники

Возможно использование, кроме вышеперечисленных ресурсов, и других электронных ресурсов сети Интернет.

9. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

Освоение дисциплины предполагает использование программного обеспечения Microsoft Excel, Microsoft Word, Microsoft PowerPoint для подготовки текстового и табличного материала, графических иллюстраций.

Используется платформа MS Teams для проведения онлайн занятий и групповой работы,

Электронный курс (лекции, задания к семинарам, тесты, учебно-методические материалы) расположен в СДО Академии на платформе Moodle.

Интернет-сервисы и электронные ресурсы (поисковые системы, электронная почта, профессиональные тематические чаты и форумы, системы аудио и видео конференций, онлайн энциклопедии, справочники, библиотеки, электронные учебные и учебно-методические материалы).

Кроме вышеперечисленных ресурсов, используются следующие информационные справочные системы: <http://www.garant.ru/>; <http://www.kodeks.ru/> и другие.

№ п/п	Наименование
1.	Специализированные залы для проведения лекций
2.	Специализированная мебель и оргсредства: аудитории и компьютерные классы, оборудованные посадочными местами
3.	Технические средства обучения: Персональные компьютеры; компьютерные проекторы; звуковые динамики; программные средства, обеспечивающие просмотр видеофайлов