

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Волхонов Михаил Станиславович
Должность: Ректор
Дата подписания: 20.06.2025 15:13:10
Уникальный программный ключ:
40a6db1879d6a9ee29ec8e0ffb2f95e4614a0998

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КОСТРОМСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»**

Утверждаю:
Декан экономического факультета

_____/ Середа Н.А. /
11 июня 2025 года

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине**

**ОСВОЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ СЛУЖАЩЕГО
«АГЕНТ ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ (РИЕЛТОР)»**

Направление подготовки /специальность/	<u>38.03.01 Экономика</u>
Направленность (профиль)	<u>Финансы и кредит</u>
Квалификация выпускника	<u>бакалавр</u>
Форма обучения	<u>очная, очно-заочная</u>
Срок освоения ОПОП ВО	<u>4 года, 4 года 6 месяцев</u>

Караваево 2025

Фонд оценочных средств предназначен для оценивания сформированности компетенций по дисциплине «Освоение должности служащего «Агент по продаже недвижимости (риелтор)»

Разработчик:

профессор Королева Е.В. _____

Утвержден на заседании кафедры «Финансы и кредит»,
протокол №8 от 23.04.2025 г.

Заведующий кафедрой Илина Н.Ю. _____

Согласовано:

Председатель методической комиссии экономического факультета

Королева Е.В. _____

Протокол №3 04.06.2025 г.

Паспорт фонда оценочных средств

Таблица 1

Модуль дисциплины	Формируемые компетенции или их части	Оценочные материалы и средства	Количество
Осуществление операций на рынке недвижимости	ПКос-1 Способен проводить финансовый анализ, бюджетирование и управление денежными потоками	Тестирование	60
Квалификационный экзамен по модулю «Освоение должности служащего «Агент по продаже недвижимости (риелтор)»	ПКос-3 Способен осуществлять мониторинг конъюнктуры рынка банковских услуг, рынка ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков	Вопросы экзаменационного билета	30
		Практико-ориентированные задания	4

1 ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ И НАВЫКОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 2 – Формируемые компетенции

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции (части компетенции)	Оценочные материалы и средства
ПКос-1 Способен проводить финансовый анализ, бюджетирование и управление денежными потоками ПКос-3 Способен осуществлять мониторинг конъюнктуры рынка банковских услуг, рынка ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков	Модуль 1 Осуществление операций на рынке недвижимости	
	ИД-1 _{ПКос-1} Организует и проводит работу по финансовому анализу экономического субъекта ИД-2 _{ПКос-1} Осуществляет бюджетирование и управление денежными потоками в экономическом субъекте ИД-1 _{ПКос-3} Выполняет сбор, обработку и анализ финансовой информации из различных источников ИД-2 _{ПКос-3} Проводит диагностику и прогнозирование изменений рынков банковских услуг, ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков	Тестирование
	Модуль 2 Квалификационный экзамен по модулю «Освоение должности служащего «Агент по продаже недвижимости (риелтор)»	
	ИД-1 _{ПКос-1} Организует и проводит работу по финансовому анализу экономического субъекта ИД-2 _{ПКос-1} Осуществляет бюджетирование и управление денежными потоками в экономическом субъекте	Вопросы экзаменационного билета

	<p>ИД-1_{ПКос-3} Выполняет сбор, обработку и анализ финансовой информации из различных источников</p> <p>ИД-2_{ПКос-3} Проводит диагностику и прогнозирование изменений рынков банковских услуг, ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков</p>	<p>Практико-ориентированные задания</p>
--	--	---

**Оценочные материалы и средства для проверки
сформированности компетенций**

Модуль 1

Осуществление операций на рынке недвижимости

Тема 1. Рынок недвижимости: сущность, типология, функции

Компьютерное тестирование (ТСк)

Выберите один правильный вариант ответа:

1. В зависимости от продолжительности и характера использования жилья выделяют:

+ Первичное жилье; вторичное жилье; третичное жилье.

Больницы и поликлиники; дома престарелых; дома ребенка.

Помещения административно-офисного назначения; торговые центры.

Гостиницы; мотели; дома отдыха.

2. Земельные участки могут быть:

Индивидуальные и двух-четырёх семейные.

+ Делимые и неделимые.

Жилые и нежилые.

Производственные непроизводственные.

3. По юридическому статусу объекты недвижимости разделяют на:

+ Находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов федерации.

Здания правительственных и административных учреждений, культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты, религиозные объекты.

Используемые собственником или арендатором, приватизированные, приобретенные путем сделки купли-продажи, наследования, дарения.

Инженерные сооружения паркинги, складские помещения, здания и сооружения производственного назначения.

4. К коммерческой недвижимости можно отнести:

Офисные здания и помещения административно-офисного назначения.

Гостиницы, мотели, дома отдыха

Магазины, торговые центры.

+ Все варианты верны.

5. К промышленной недвижимости можно отнести:

+ Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения.

Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения паркинги, гаражи.

Склады, складские помещения.

Все варианты верны.

6. К естественным объектам недвижимости можно отнести:

+ Лес и многолетние насаждения.

Малоэтажный дом (до трех этажей).

Этаж в подъезде.

Дачный дом.

7. К искусственным объектам недвижимости можно отнести:

Обособленные водные объекты.

+ Высотный дом.

Участки недр.

Земельный участок.

8. Каким законодательным актом регулируется закон о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

Конституция РФ;

Земельный Кодекс;

+ Гражданский Кодекс;

Налоговый кодекс.

9. Безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне:

+ Дарение;

Наследство;

Обмен;

Приватизация.

10. Если при обмене (мене) объекты не являются равноценными, то:

Сделка считается ничтожной;

Сделка считается оспоримой;

+ Разница в цене выплачивается в денежном эквиваленте;

Разница в цене устраняется путем исполнения определенных обязательств.

11. Сделки с объектами недвижимости – это осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на:

Установление;

Изменение;

Прекращение их прав и обязанностей;

+ Результатом может быть всё вышеперечисленное

12. Сделки с недвижимостью совершаются:

В любой свободной письменной форме, выбранной сторонами;

В письменной форме, путём заключения договора, имеющего значение юридического факта; в)

В письменной форме, путем заключения договора, имеющего значение правоотношения;

+ В письменной форме, путем заключения договора, имеющего значение как юридического факта, так и значение самого правоотношения.

13. Ипотека – это...

Залог недвижимости;

Продажа недвижимости

Инвестиции в недвижимость

+ Кредит под залог недвижимости.

14. Право собственности на приобретенное недвижимое имущество вступает в силу:

С момента оплаты;

+ После регистрации прав и сделки;

С момента подачи документов

После заключения договора.

15. Односторонними являются сделки:

+ Наследование;

Продажа;

Дарение;

Ипотека.

16. Что такое сервитут?

Ограниченное право пользования своим участком земли;

Передача права собственности другому лицу;

Приобретение права пользования;

+ Ограниченное право пользования чужим участком земли.

17. Какие из перечисленных оснований прекращения права собственности на недвижимость относят к возмездным:

+ Реквизиция;

Конфискация;

Арест;

Отказ от права собственности.

18. Орган, осуществляющий государственную регистрацию обязан по заявлению любого лица предоставить:

Сведения о любом объекте недвижимости;

+Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;

Детальные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;

Всё вышеперечисленное.

19. Если в договоре купли-продажи недвижимости не указана цена этого имущества:

+ Договор считается не заключенным;

Продажа имущества осуществляется по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичное имущество;

Только удостоверяет передачу имущества

Данный договор сохраняет правовую силу, но квалифицируется как договор ренты.

20. Продажа объекта недвижимого имущества с рассрочкой платежа до полной оплаты стоимости имущества:

+Влечет возникновение у продавца права залога на данный объект недвижимого имущества в силу закона;

Не влечет возникновения права залога;

Влечет возникновения права залога, только если это прямо предусмотрено договором;

Ни на что не влияет.

Таблица 3 – Критерии оценки сформированности компетенций

Код и наименование индикатора достижения компетенции (части компетенции)	Критерии оценивания сформированности компетенции (части компетенции)		
	на базовом уровне	на повышенном уровне	
	соответствует оценке «удовлетворительно» 50-64% от максимального балла	соответствует оценке «хорошо» 65-85% от максимального балла	соответствует оценке «отлично» 86-100% от максимального балла
ИД-1 _{ПКос-3} Выполняет сбор, обработку и анализ финансовой информации из различных источников	владеет материалом по теме, но допускает неточности при сборе, обработке и анализе финансовой информации;	допускает небольшие погрешности при сборе, обработке и анализе финансовой информации; уверенно осуществляет диагностику и прогнозирование	уверенно проводит сбор, обработку и анализ финансовой информации;
ИД-2 _{ПКос-3} Проводит диагностику и прогнозирование изменений рынков банковских услуг, ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков	поверхностно осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости	изменений рынка недвижимости	в полном объеме осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости

Тема 2 Методология анализа рынка недвижимости

Компьютерное тестирование (ТСк)

Выберите один правильный вариант ответа:

1. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости

+инвестиционная
стоимость для целей налогообложения
залоговая
ликвидационная

2. Нормативный документ, регулирующий понятие недвижимости

+Гражданский кодекс
Налоговый кодекс
Гражданско-процессуальный кодекс
Закон об оценочной деятельности в РФ

3. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа ...

замещения
конкуренции
полезности
+ ожидания

При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует ...

дате составления отчета об оценке
дате подписания договора на оценку
дате составления технического задания на оценку
+ дате последнего осмотра объекта оценки

4. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом ...

+ замещения
соответствия
ожидания
остаточной производительности

5. Одним из видов стоимости в обмене является ... стоимость.

первоначальная
восстановленная
+ ликвидационная
остаточная

6. Фактор, не влияющий на величину оценки балансовой стоимости недвижимости первоначальная стоимость объекта недвижимости

накопленный износ объекта недвижимости
+ затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки
методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости

7. Определению рыночной стоимости не соответствует ...

наиболее вероятная цена сделки
покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
+ стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
стоимость, рассчитанная на конкретную дату

8. При визуальном осмотре необходимо ...

+ зафиксировать все виды повреждений и дефектов
ознакомиться с имеющейся документацией по объекту
провести интервью с представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию объекта
опросить собственника

9. К внутренней информации относится информация о ...

динамике цен
законодательной и налоговой политике государства
покупательной способности населения
+ зонировании участка и градостроительных ограничениях

10. К факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимого имущества, относятся ... факторы.

социальные
+ экономические
социально-политические
демографические

11. Основание для проведения оценки объекта

техническое задание
+ договор об оценке
интервью с заказчиком
приказ руководителя

12. Источники, из которых нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки

интервью с заказчиком /собственником объекта оценки
интервью с представителем технической службы объекта оценки
технический паспорт
осмотр и техническая экспертиза
+ учебные пособия и методические руководства по оценке

13. Валовой рентный мультипликатор – это:

подбор сопоставимых продаж в данном сегменте рынка недвижимости
+ отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу
отношение потенциального валового дохода сопоставимого аналога к его продажной цене
разница в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом

14. Заключительным этапом сравнительного подхода является:

сбор информации об объекте
анализ собранной информации
внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов
+ согласование скорректированных цен и определение итоговой величины

15. Валовой рентный мультипликатор применим к

любой недвижимости
+ доходной недвижимости
ликвидируемой недвижимости
жилой недвижимости

16. Расходы, связанные с производством строительных работ, которые можно непосредственно включать в их себестоимость – это ... расходы.

постоянные
переменные
+ прямые
косвенные

17. Первичные сметные документы, которые составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям – это ... сметы

объектные
+ локальные
первичные
 типовые

18. Ресурсный метод определения стоимости недвижимости предусматривает ...

определение стоимости оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта-аналога
перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов
+ калькулирование в текущих ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат, необходимых для создания объекта
все ответы правильные

19. Восстановительная стоимость строительства оцениваемого объекта может быть рассчитана на базе стоимости ...

+ воспроизводства

продажи

покупки

аренды

20. Потенциальный валовой доход – это ...

средняя величина дохода по аналогичным объектам недвижимости

доход, который можно получить от 100% использования объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м. общей площади

действительный валовой доход за вычетом потерь

+ доход, который можно получить от 100% использования недвижимости без учета потерь и расходов

Таблица 4 – Критерии оценки сформированности компетенций

Код и наименование индикатора достижения компетенции (части компетенции)	Критерии оценивания сформированности компетенции (части компетенции)		
	на базовом уровне	на повышенном уровне	
	соответствует оценке «удовлетворительно» 50-64% от максимального балла	соответствует оценке «хорошо» 65-85% от максимального балла	соответствует оценке «отлично» 86-100% от максимального балла
ИД-1 _{ПКос-1} Организует и проводит работу по финансовому анализу экономического субъекта	владеет материалом по теме, но допускает неточности при формулировке основных понятий, при проведении финансового анализа	по существу отвечает на поставленные вопросы, но допускает погрешности при использовании методик углубленного финансового анализа, решает конкретные задачи по	владеет методиками проведения финансового анализа экономического субъекта, решает конкретные задачи по бюджетированию и управлению
ИД-2 _{ПКос-1} Осуществляет бюджетирование и управление денежными потоками в экономическом субъекте	субъекта, допускает неточности при сборе, обработке и анализе финансовой информации; поверхностно осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости	бюджетированию и управлению денежными потоками экономического субъекта за установленное время, допускает небольшие погрешности при сборе, обработке и анализе финансовой информации; уверенно осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости	денежными потоками экономического субъекта за установленное время, уверенно проводит сбор, обработку и анализ финансовой информации; в полном объеме осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости
ИД-1 _{ПКос-3} Выполняет сбор, обработку и анализ финансовой информации из различных источников			
ИД-2 _{ПКос-3} Проводит диагностику и прогнозирование изменений рынков банковских услуг, ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков			

Тема 3 Операции на рынке недвижимости

Компьютерное тестирование (ТСк)

Выберите один правильный вариант ответа:

1. В каких случаях органы юстиции могут отказать в государственной регистрации прав на недвижимое имущество:

- при наличии кондоминиума
- при отсутствии оценщика в момент регистрации объекта недвижимости
- +при наличии обременения
- при отсутствии адвоката

2. Процесс проведения оценки не включает:

- анализ рынка, к которому относится объект оценки
- заключение с заказчиком договора об оценке объекта
- изучение аналогов
- +управление объектом недвижимости

3. Ограничение прав на недвижимое имущество это:

- право собственности
- право оперативного управления
- аренда объекта
- +обременение

4. Идентификация это:

- процесс вычисления средней арифметической
- +процесс установления тождества конкретного субъекта или личности по и совокупности общих и частных признаков путем сравнительного их исследования
- распознавание клиента банка
- метод оценки объекта

5. Принципы оценщика:

- высокая оплата
- минимальные затраты
- +объективность и достоверность
- открытость

6. Основные объекты оценочной деятельности:

- только имущество, освобожденное от налогообложения
- +движимое и недвижимое имущество
- только проданное имущество
- кредиты и займы

7. Какой документ является обязательным для осуществления оценочной деятельности:

- свидетельство об окончании курсов
- устав предприятия
- +государственная лицензия
- паспорт

8. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

- дате последнего осмотра объекта оценки
- дате последнего капитального ремонта объекта оценки
- +дате составления отчета об оценке
- дата начала работы оценщика

9. Какие виды поправок применяются в сравнительном подходе:

- +процентные и стоимостные
- прямые и косвенные
- простые и сложные
- постоянные и переменные

10. Подходы оценки стоимости объекта недвижимости:

аналогии, расчетный
ипотечный, залоговый, кредитный
инфляционный, ретроспективный, перспективный
+затратный, сравнительный, доходный

11. В зависимости от порядка учета затрат в себестоимости строительства принято выделять:

дополнительные расходы
прямые затраты
+прямые и косвенные затраты
косвенные затраты

12. Совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости:

экономические факторы
социальные факторы
политические факторы
+экологические факторы

13. Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это:

+физический износ
функциональный износ
внешний износ
моральный износ

14. Поправки бывают:

+стоимостные и процентные
процентные
процентные и корректировочные
физические

15. Срок экспозиции это:

+время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным
время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
хронологический возраст
срок полезного использования

16. Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения:

инвентарный номер
+кадастр
кадастровый номер
кадастровый паспорт

17. Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это:

хронологический возраст
+физический срок здания
экономическая жизнь
срок полезного использования

18. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это:

хронологический возраст
эффективный возраст
+экономический срок
срок полезного использования

19. Время, которое объект находится на рынке это:

время сдачи в аренду

тендерный срок

+срок экспозиции

срок полезного использования

20. Виды прав на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации;

право землепользования, право налогообложения, право отчуждения

право собственности, право пользования, право распоряжения

+право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления

право землепользования, право распоряжения

Таблица 5 – Критерии оценки сформированности компетенций

Код и наименование индикатора достижения компетенции (части компетенции)	Критерии оценивания сформированности компетенции (части компетенции)		
	на базовом уровне	на повышенном уровне	
	соответствует оценке «удовлетворительно» 50-64% от максимального балла	соответствует оценке «хорошо» 65-85% от максимального балла	соответствует оценке «отлично» 86-100% от максимального балла
ИД-1 _{ПКос-1} Организует и проводит работу по финансовому анализу экономического субъекта	владеет материалом по теме, но допускает неточности при формулировке основных понятий, при проведении финансового анализа	по существу отвечает на поставленные вопросы, но допускает погрешности при использовании методик углубленного финансового анализа, решает конкретные задачи по бюджетированию и управлению денежными потоками	владеет методиками проведения финансового анализа экономического субъекта, решает конкретные задачи по бюджетированию и управлению денежными потоками
ИД-2 _{ПКос-1} Осуществляет бюджетирование и управление денежными потоками в экономическом субъекте	экономического субъекта, допускает неточности при сборе, обработке и анализе финансовой информации; поверхностно осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости	экономического субъекта за установленное время, допускает небольшие погрешности при сборе, обработке и анализе финансовой информации; уверенно осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости	экономического субъекта за установленное время, уверенно проводит сбор, обработку и анализ финансовой информации; в полном объеме осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости
ИД-1 _{ПКос-3} Выполняет сбор, обработку и анализ финансовой информации из различных источников			
ИД-2 _{ПКос-3} Проводит диагностику и прогнозирование изменений рынков банковских услуг, ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков			

2. Квалификационный экзамен по модулю «Освоение должности служащего «Агент по продаже недвижимости (риелтор)»

Оценочные материалы и средства для проверки сформированности компетенций

1. Экзаменационные вопросы

1. Понятие «недвижимость». Основные этапы в истории оценки недвижимости.
2. Нормативная база рынка недвижимости.
3. Кадастровая система.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Виды стоимости объектов недвижимости.
6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
7. Цели оценки. Виды стоимости объектов недвижимости.
8. Основные принципы оценки. Принцип пользователя.
9. Основные принципы оценки. Принципы, связанные с объектами недвижимости.
10. Основные принципы оценки. Принципы, связанные с рыночной средой.
11. Основные принципы оценки. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
12. Организация процесса оценки недвижимости.
13. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом: область применения, последовательность определения.
14. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка.
15. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратных подход).
16. Понятие и расчет накопленного износа объекта недвижимости.
17. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
18. Поправки. Способы определения величины поправки. Виды поправок. Последовательность их внесения.
19. Сравнительный метод. Единицы сравнения.
20. Общие характеристики доходной недвижимости.
21. Методы капитализации дохода.
22. Прогнозирование будущих денежных потоков.
23. Методы определения коэффициента капитализации.
24. Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования.
25. Доходный метод. Расчетные модели.
26. Доходный метод. Модель дохода.
27. Доходный метод. Модель собственности.
28. Доходный метод. Ипотечно-инвестиционная модель.
29. Структура рынка недвижимости.
30. Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.

2. Примерные практико-ориентированные задания

Задание 1

Определить стоимость земельного участка, если известно, что стоимость земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости составляет 1200 тысяч рублей, а

чистый операционный доход, получаемый от использования объектов недвижимости составляет 200 тысяч рублей в год. Известны рыночные коэффициенты капитализации для недвижимости - 0,25 и для земельных участков - 0,10.

Решение.

$$C = C_3 + C_H$$

$$C_3 = C - \text{ЧОД}_H / R_H$$

$$C_3 = 1200000 - 200000 / 0,25 = 1200000 - 800000 = 400000 \text{ руб.}$$

Задание 2

Определить стоимость собственных и заемных средств по проекту, если известно, что чистый операционный доход по проекту равен 300 тысяч рублей в год, собственные средства составляют 1 миллион рублей, рыночные коэффициенты капитализации равны: 0,20 - для собственных средств и 0,25 - для заемных средств.

Решение.

$$C = C_{\text{соб}} + C_{\text{заем}} = \text{ЧОД}_{\text{соб}} / K_{\text{соб}} + \text{ЧОД}_{\text{заем}} / K_{\text{заем}};$$

$$\text{ЧОД}_{\text{соб}} + \text{ЧОД}_{\text{заем}} = 300000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{соб}} / 0,2 = 1000000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{соб}} = 200000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{заем}} = 300000 - 200000 = 100000 \text{ руб.}$$

$$C = 1000000 + 100000 / 0,25 = 1000000 + 400000 = 1400000 \text{ руб.}$$

Задание 3

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (методом построения) составила 5 миллионов рублей при суммарной норме дисконтирования 0,185. На сколько процентов изменится рыночная стоимость объекта оценки, если в качестве безрисковой ставки будет использован процент по государственным ценным бумагам России (который меньше на 1,5 %) вместо процента по депозитам Сбербанка России. Все другие условия, показатели и риски остаются неизменными.

Решение:

$$C_0 = \text{ЧОД}_0 / N_0 - C_1 = \text{ЧОД}_0 / (N_0 - D N);$$

$$(C_1 / C_0 - 1) \times 100 = (N_0 / (N_0 - D N) - 1) \times 100$$

$$(0,185 / 0,170 - 1) \times 100 = 8,82 \%$$

Задание 4

Определить стоимость объектов недвижимости, если известно, что стоимость земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости составляет 3 миллиона рублей, а чистый операционный доход, получаемый от использования земельного участка составляет 98 тысяч рублей. Известны рыночные коэффициенты капитализации для недвижимости - 0,15 и для земельных участков - 0,07.

Решение.

$$C = C_3 + C_H$$

$$C_H = C - \text{ЧОД}_3 / R_3$$

$$C_H = 3000000 - 98000 / 0,07 = 3000000 - 1400000 = 1600000 \text{ руб.}$$

Таблица 6– Критерии оценки сформированности компетенций

Код и наименование индикатора достижения компетенции (части компетенции)	Критерии оценивания сформированности компетенции (части компетенции)		
	на базовом уровне	на повышенном уровне	
	соответствует оценке «удовлетворительно» 50-64% от максимального балла	соответствует оценке «хорошо» 65-85% от максимального балла	соответствует оценке «отлично» 86-100% от максимального балла
ИД-1 _{ПКос-1} Организует и проводит работу по финансовому анализу экономического субъекта	владеет материалом по теме, но допускает неточности при формулировке основных понятий, при проведении финансового анализа	по существу отвечает на поставленные вопросы, но допускает погрешности при использовании методик углубленного финансового анализа, решает конкретные задачи по	владеет методиками проведения финансового анализа экономического субъекта, решает конкретные задачи по бюджетированию и управлению
ИД-2 _{ПКос-1} Осуществляет бюджетирование и управление денежными потоками в экономическом субъекте	субъекта, допускает неточности при сборе, обработке и анализе финансовой информации; поверхностно осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости	бюджетированию и управлению денежными потоками экономического субъекта за установленное время, допускает небольшие погрешности при сборе, обработке и анализе финансовой информации; уверенно осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости	денежными потоками экономического субъекта за установленное время, уверенно проводит сбор, обработку и анализ финансовой информации; в полном объеме осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости
ИД-1 _{ПКос-3} Выполняет сбор, обработку и анализ финансовой информации из различных источников			
ИД-2 _{ПКос-3} Проводит диагностику и прогнозирование изменений рынков банковских услуг, ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков			

2 ОЦЕНИВАНИЕ ПИСЬМЕННЫХ РАБОТ СТУДЕНТОВ, РЕГЛАМЕНТИРУЕМЫХ УЧЕБНЫМ ПЛАНОМ

Письменные работы учебным планом не предусмотрены.

3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Форма промежуточной аттестации по дисциплине *экзамен*.

Оценочные материалы и средства для проверки сформированности компетенции

ПКос-1 Способен проводить финансовый анализ, бюджетирование и управление денежными потоками

Выберите один правильный вариант ответа:

1. Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения:

- инвентарный номер
- +кадастр
- кадастровый номер
- кадастровый паспорт

2. Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это:

- хронологический возраст
- +физический срок здания
- экономическая жизнь
- срок полезного использования

Дополните:

3. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход – это _____.

Правильный ответ: экономический срок

4. Время, которое объект находится на рынке, называется _____.

Правильный ответ: срок экспозиции

5. Виды прав на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации: _____.

Правильный ответ: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления.

Решите:

6. Из беседы с владельцами недвижимости получена следующая информация о расходах, связанных с эксплуатацией здания: коммунальные платежи – 30000 руб. в месяц; налог на имущество – 15000 руб. в год; текущий ремонт – 25000 руб. за квартал; заработная плата сотрудников – 240000 руб. в месяц; обслуживание долга по ипотечному кредиту – 50000 руб. в квартал; ежеквартальная задолженность арендаторов по арендной плате в среднем составляет 3000 руб. Кроме того, планируются работы по ремонту кровли стоимостью 85000 руб.

Определите операционные расходы владельца за год.

Правильный ответ: $30000 \times 12 + 25000 \times 4 + 240000 \times 12 + 50000 \times 4 = 3540000$ руб.

Дайте расширенный ответ на вопрос:

7. Этапы жизненного цикла объекта недвижимости.

Правильный ответ:

Жизненный цикл объекта недвижимости состоит из следующих основных этапов:

1. Создание объекта недвижимости – инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости. На этом этапе формируются основные затраты по созданию объекта недвижимости, которые воплощаются в его стоимости.

2. Оборот прав на объект недвижимости, включающий продажу, сдачу в аренду и т.д. Установление прав собственности, в том числе владения, пользования и распоряжения. На этом этапе происходит перераспределение финансовых ресурсов между субъектами рынка недвижимости.

3. Управление объектами недвижимости – эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. На этом этапе происходит возврат

вложенных инвестиций за счет получения прибыли и амортизации стоимости в процессе эксплуатации.

4. Ликвидация объекта недвижимости – разборка, демонтаж и другие операции по прекращению его существования. На этом этапе происходит физическая ликвидация объекта и государственная регистрация прекращения права собственности.

8. Понятие государственного земельного кадастра.

Правильный ответ:

Государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими участками объектов (далее – сведения государственного земельного кадастра).

Государственный кадастровый учет земельных участков – описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земельных участков, в результате чего каждый участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

9. Экономические субъекты рынка недвижимости.

Правильный ответ:

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются: покупатели, (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные и институциональные участники рынка недвижимости.

Покупатель (арендатор) – главный субъект рынка недвижимости. Им может быть физическое или юридическое лицо, а также орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону. Именно для покупателей работает рынок недвижимости.

Продавец (арендодатель) – это любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект недвижимости. В качестве продавца может выступать государство в лице специализированных органов управления собственностью.

10. Неинституциональные участники рынка недвижимости.

Правильный ответ:

К неинституциональным участникам, работающим на коммерческой основе, относятся:

- предприниматели, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица, осуществляющие коммерческую деятельность на рынке в соответствии с законом;
- инвесторы – лица, осуществляющие вложения собственных, заемных или привлеченных имущественных, финансовых, интеллектуальных и других средств в форме инвестиций в объекты недвижимости;
- риэлторы (брокеры) – лица, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектом недвижимости;
- застройщики – лица, владеющие на правах собственности или аренды участком земли и принявшие решение о создании и развитии объектов недвижимости с привлечением подрядчиков и соинвесторов);
- девелоперы – лица, разрабатывающие функциональную концепцию объекта недвижимости, включая надзор за ее воплощением;
- страховщики – лица, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;
- оценщики объектов недвижимости – лица, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов недвижимости и другие участники.

ПКос-3 Способен осуществлять мониторинг конъюнктуры рынка банковских услуг, рынка ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков

Выберите один правильный вариант ответа:

1. Ограничение прав на недвижимое имущество это:

право собственности
право оперативного управления
аренда объекта
+обременение

2. Основные объекты оценочной деятельности:

только имущество, освобожденное от налогообложения
+движимое и недвижимое имущество
только проданное имущество
кредиты и займы

Дополните:

3. Ограниченное право пользования чужим участком земли называется _____.

Правильный ответ: сервитут.

4. К факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимого имущества, относятся _____ факторы.

Правильный ответ: экономические

5. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом _____.

Правильный ответ: замещения

Дайте расширенный ответ на вопрос:

6. Понятие недвижимого имущества и его отличительные черты.

Правильный ответ:

Недвижимость – объект гражданских прав, отличительными чертами которого являются вещная природа и неразрывная связь с землей, зарегистрированный в соответствии с действующим законодательством.

Общими свойствами для всех объектов недвижимости являются: полезность, долговечность, износ, разнородность, уникальность, неповторимость.

Отличительными чертами недвижимого имущества являются:

- невозможность перемещения данного имущества без нанесения несоразмерного ущерба его назначению;
- обязательность государственной регистрации любых сделок с недвижимым имуществом.

7. Виды объектов недвижимого имущества.

Правильный ответ:

Выделяют следующие объекты недвижимого имущества:

- 1) жилой фонд (помещения, предназначенные для постоянного проживания);
- 2) нежилой фонд (офисы, отели, здания производственного, коммунально-бытового, спортивно-культурного назначения, объекты здравоохранения, образования, торговли);
- 3) земля;
- 4) объекты гаражно-строительных кооперативов;
- 5) объекты внешнего благоустройства (дороги и тротуары, скверы, сады, парки, зеленые полосы, мосты, набережные, берегоукрепляющие сооружения);

6) инженерные сооружения (теплофикационные, канализационные, электротехнические, водопроводные, газопроводные сооружения, сооружения связи, метрополитен, водоемы, речные и морские суда и прочие сооружения, находящиеся на воде);

7) инженерные сети (водопроводные, канализационные, газопроводные, тепловые, электрические сети, сети связи);

8) сельскохозяйственные объекты (включая лесные угодья);

9) объекты специального назначения (церкви, кладбища, аэропорты, вокзалы).

8. Способы возникновения права собственности на недвижимое имущество.

Правильный ответ:

Существуют первоначальные и вторичные способы возникновения права собственности на недвижимое имущество.

Первоначальный способ – это создание нового недвижимого имущества (здания, сооружения). В этом случае право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента регистрации.

Вторичный способ приобретения права собственности на недвижимое имущество рассматривается, когда право собственности возникает у приобретателя по договору – с момента государственной регистрации отчуждения имущества. То есть до регистрации продавец имущества сохраняет за собой право на имущество, даже если условия договора выполнены полностью.

9. Сегменты рынка недвижимости.

Правильный ответ:

Принимается сегментация рынка недвижимости, где выделяются:

- жилая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- индустриальная недвижимость (склады, хранилища и т. п.);
- многофункциональная недвижимость (гостиницы, бары, спортивно-оздоровительные комплексы и т. п.).

10. Виды сделок с объектами недвижимости.

Правильный ответ:

Выделяют следующие сделки с объектами недвижимости:

1. Купля-продажа. При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости, где продавец обязуется передать объект недвижимости (земельный участок, здания, сооружения) в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену.

2. Мена. В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект недвижимости в обмен на другой. Договор мены обязательно заключается в письменной форме и подписывается сторонами. Нотариальное удостоверение договора необязательно. Если объекты обмена признаются неравноценными, то сторона, цена объекта недвижимости которой ниже, должна оплатить разницу. Если сроки передачи объектов недвижимости не совпадают, то применяются правила о встречном исполнении обязательств.

3. Дарение. В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому в собственность объект недвижимости. Ограничения сделки дарения: если объект недвижимости находится в совместной собственности, то дарение возможно только с согласия всех его участников; для юридических лиц, если объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, дарение возможно только с согласия собственника объекта. Одаряемый вправе в любое время до передачи ему объекта недвижимости отказаться от него.

4. Рента. В этом виде сделки собственник объекта недвижимости «передает его в собственность плательщику ренты, который обязуется в обмен на полученный объект недвижимости периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму

либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Причем получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его залога.

5. Приватизация – это процесс перехода (передачи, продажи) государственного имущества в собственность юридических и физических лиц. Правоустанавливающим документом, подтверждающим право собственности в случае приватизации, является договор приватизации.

Окончательные результаты обучения (формирования компетенций) определяются посредством перевода баллов, набранных студентом в процессе освоения дисциплины, в оценки:

- базовый уровень сформированности компетенции считается достигнутым, если результат обучения соответствует оценке «удовлетворительно» (50-64 рейтинговых баллов);
- повышенный уровень сформированности компетенции считается достигнутым, если результат обучения соответствует оценкам «хорошо» (65-85 рейтинговых баллов) и «отлично» (86-100 рейтинговых баллов).

4 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПОВТОРНОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Форма промежуточной аттестации по дисциплине *экзамен*.

Фонд оценочных средств для проведения повторной промежуточной аттестации формируется из числа оценочных средств по темам, которые не освоены студентом.

Примечание:

Дополнительные контрольные испытания проводятся для студентов, набравших менее **50 баллов** (в соответствии с «Положением о модульно-рейтинговой системе»).

Таблица 6 – Критерии оценки сформированности компетенций

Код и наименование индикатора достижения компетенции (части компетенции)	Критерии оценивания сформированности компетенции (части компетенции)
	на базовом уровне
	соответствует оценке «удовлетворительно» 50-64% от максимального балла
ИД-1 _{ПКос-1} Организует и проводит работу по финансовому анализу экономического субъекта	владеет материалом по теме, но допускает неточности при формулировке основных понятий, при проведении финансового анализа экономического субъекта, допускает неточности при сборе, обработке и анализе финансовой информации; поверхностно осуществляет диагностику и прогнозирование изменений рынка недвижимости
ИД-2 _{ПКос-1} Осуществляет бюджетирование и управление денежными потоками в экономическом субъекте	
ИД-1 _{ПКос-3} Выполняет сбор, обработку и анализ финансовой информации из различных источников	
ИД-2 _{ПКос-3} Проводит диагностику и прогнозирование изменений рынков банковских услуг, ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков	