

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Таскаев Сергей Васильевич  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 16.09.2025 15:18:40  
Уникальный программный ключ:  
04c19ed8bfb98f3b6cb77a486b9a8788b8322523



МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ» по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление» ФГБОУ ВО «ЧелГУ»			
			КОПИЯ № _____

**Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации  
по дисциплине (модулю)  
Экономика недвижимости в сфере ГМУ**

Направление подготовки (специальность)  
38.04.04 – Государственное и муниципальное управление  
*(код и наименование)*

Направленность (профиль)  
Государственное управление и местное самоуправление

Присваиваемая квалификация  
магистр

Форма обучения  
очная

Челябинск 2025 г.



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 2 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

## Содержание

1. Паспорт фонда оценочных средств
2. Перечень формируемых компетенций
  - 2.1. Компетенции, закрепленные за дисциплиной
3. Содержание оценочных средств по дисциплине
  - 3.1. Виды оценочных средств
  - 3.2. Содержание оценочных средств
4. Порядок проведения и критерии оценивания промежуточной аттестации
  - 4.1. Порядок проведения промежуточной аттестации
  - 4.2. Критерии оценивания промежуточной аттестации по видам оценочных средств
  - 4.3. Результаты промежуточной аттестации и уровни сформированности компетенций



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 3 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

## 1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Направление подготовки: *38.04.04 – Государственное и муниципальное управление*

Направленность (профиль) Государственное управление и местное самоуправление

Дисциплина: *Экономика недвижимости в сфере ГМУ*

Семестр (семестры) изучения: 2

Форма (формы) промежуточной аттестации: *зачет*

Для оценки результатов изучения дисциплины используется балльно-рейтинговая система.

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ФОРМИРУЕМЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ

### 2.1. Компетенции, закреплённые за дисциплиной

Изучение дисциплины «Экономика недвижимости в сфере ГМУ» направлено на формирование следующих компетенций:

*Таблица для ФГОС ВО 3++*

Коды компетенции (по ФГОС)	Содержание компетенций согласно ФГОС	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
1	2	3
ПК-1	Способен планировать и организовывать работу органа публичной власти, разрабатывать организационную структуру, адекватную стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти	<b>Знать:</b> ПК-1.1. Знает и понимает методы государственного и муниципального управления - основные понятия и организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности, роль государства - экономическое содержание цены и видов стоимости недвижимости (и подходов к оценке стоимости), и факторов, на них влияющих, в том числе в государственном и муниципальном управлении - основные операции и сущность деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, в т.ч. государства (и их основные обязанности) - основные методы и критерии эффективности управления объектами недвижимости и государственного управления в данной сфере - порядок регистрации объектов



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 4 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

		<p>недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью</p> <p><b>Уметь:</b> - применять основные экономические методы для оценки стоимости и управления недвижимостью, в том числе в государственной и муниципальной собственности</p> <p>- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, земельные участки</p> <p><b>Владеть:</b> ПК-1.3. Владеет навыками разработки адекватной стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти</p> <p>- основной законодательной, методической и нормативной базой (федерального и регионального уровней), регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ, в том числе в сфере ипотечного кредитования</p>
--	--	---

### 3. СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

#### 3.1 Виды оценочных средств

№ п/п	Код компетенции/ планируемые результаты обучения	Контролируемые темы, разделы	Наименование оценочного средства для текущего контроля	Наименование оценочного средства на промежуточной аттестации/№ задания
1.	<p><b>ПК-1</b> <b>Знать:</b> ПК-1.1. Знает и понимает методы государственного и муниципального управления</p> <p>- основные понятия и организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности, роль государства</p> <p>- экономическое содержание цены и видов стоимости недвижимости (и подходов к оценке стоимости), и факторов, на них влияющих, в</p>	<p>Рынок недвижимости, его экономические основы и участники</p>	<p>тест, вопросы для собеседования № 1-16 темы рефератов (докладов) №1-</p>	<p>Теоретические вопросы к зачету № 1-16 Задания теста № 1-35 Практические задания №1-3,6</p>



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 5 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

	том числе в государственном и муниципальном управлении <b>Уметь:</b> - классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, земельные участки <b>Владеть:</b> - основной законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ			
2.	ПК-1 <b>Знать:</b> ПК-1.1. Знает и понимает методы государственного и муниципального управления - экономическое содержание цены и видов стоимости недвижимости (и подходов к оценке стоимости), и факторов, на них влияющих, в том числе в государственном и муниципальном управлении - основные операции и сущность деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, в т.ч. государства (и их основные обязанности) - основные методы и критерии эффективности управления объектами недвижимости и государственного управления в данной сфере - порядок регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью <b>Уметь:</b> - применять основные экономические методы для оценки стоимости и управления недвижимостью, в том числе в государственной и муниципальной собственности <b>Владеть:</b> ПК-1.3. Владеет навыками	Оценка недвижимости: сущность и основные подходы	тест, вопросы для собеседования № 17- Темы рефератов (докладов) №	Теоретические вопросы к зачету №17-36 Задания теста № 36-70 Практические задания №4-5, 7-13



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 6 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

	разработки адекватной стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти - основной законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ			
3.	<b>ПК-1</b> <b>Знать:</b> ПК-1.1. Знает и понимает методы государственного и муниципального управления - основные методы и критерии эффективности управления объектами недвижимости и государственного управления в данной сфере <b>Уметь:</b> - применять основные экономические методы для оценки стоимости и управления недвижимостью, в том числе в государственной и муниципальной собственности <b>Владеть:</b> ПК-1.3. Владеет навыками разработки адекватной стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти - основной законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ, в том числе по ипотечному кредитованию	Ипотечно-инвестиционный анализ и управление недвижимостью в ГМУ	тест, вопросы для устного опроса (собеседования) № 31-37 Темы рефератов (докладов) №	Теоретические вопросы к зачету №31-37 Задания теста № 71-76 Практические задания № 14-15

*Типовые задания, критерии и показатели оценивания в рамках текущего контроля представлены в рабочей программе по дисциплине. Полные комплекты оценочных средств и контрольно-измерительных материалов хранятся на кафедре и являются учебно-методическими материалами ограниченного (конфиденциального) пользования.*



## 3.2 Содержание оценочных средств

Оценочные средства представлены тестовыми вопросами, вопросами для собеседования и экзамена, практическими заданиями, темами для докладов (рефератов).

### 3.2.1. База тестовых вопросов

#### 1. Какой классификации объектов недвижимости НЕ существует?

- а) по назначению;
- б) по стоимости;**
- в) по масштабу;
- г) по капитальности.

#### 2. Классификация объектов недвижимости на постройки (здания) и сооружения – это классификация:

- а) по масштабу;
- б) по назначению;**
- в) по готовности к использованию;
- г) по объекту оценки.

#### 3. Классификация объектов недвижимости на объекты, секции, этажи, квартиры, комнаты – это классификация:

- а) по объекту оценки;**
- б) по типу;
- в) по капитальности;
- г) по масштабу.

#### 4. Недвижимость как участок земли, включая пространство над ним и недра, а также строения и все то, что неотделимо от земли – это трактовка недвижимости:

- а) экономическая;
- б) правовая;
- в) физическая;**
- г) это общее определение недвижимости.

#### 5. Недвижимость как объект, требующий инвестиций на его сохранение и развитие, имеющий определенную стоимость, и который может приносить доход – это трактовка недвижимости:

- а) экономическая;**
- б) правовая;
- в) физическая;
- г) это общее определение недвижимости.

#### 6. Свойства объекта недвижимости – неподвижность, фиксированность, немобильность, уникальность, неоднородность, долговечность – это его характеристики:

- а) физические;**
- б) экономические;
- в) существенные;



г) правовые.

**7. Редкость, дефицитность, развитость, зависимость от местоположения – это характеристики объекта недвижимости:**

а) физические;

**б) экономические;**

в) существенные;

г) правовые.

**8. Недвижимость как место обитания людей, невосполнимый природный ресурс, источник благ, престижный во владении и имеющий многофункциональное назначение – это объект следующего вида отношений:**

а) физических;

б) правовых;

в) экономических;

**г) социальных.**

**9. Земля, усовершенствования на земле, движимые конструкции, соединенные с недвижимостью, право собственности (имущественные права) – все это:**

а) права на недвижимость;

**б) физические составляющие объекта недвижимости;**

в) экономические составляющие объекта недвижимости;

г) правовые составляющие объекта недвижимости.

**10. Сервитут, ипотека, аренда, доверительное управление – это:**

а) вещные права на недвижимость;

б) права собственности на недвижимость в материальной форме;

в) права частной собственности на недвижимость;

**г) ограничения (обременения) прав на недвижимость.**

**11. Права хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования – это:**

**а) вещные права на недвижимость;**

б) права собственности на недвижимость в материальной форме;

в) права частной собственности на недвижимость;

г) ограничения (обременения) прав на недвижимость.

**12. Географическая концепция недвижимости отражает ее определение с точки зрения:**

**а) физической;**

б) экономической;

в) правовой;

г) социальной.

**13. Максимальным периодом товарности обладает следующий вид товаров (объектов обмена):**

а) потребительские товары первой необходимости;

б) потребительские товары длительного пользования;

**в) объекты недвижимости;**

г) земля.

**14. Более низкая ликвидность недвижимости связана с:**

а) уникальностью и неоднородностью ее объектов;



б) капиталоемкостью (высокими затратами на приобретение);

в) низкими доходами населения;

г) верно а) и б).

**15. Набор механизмов, посредством которых передаются права собственности и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными вариантами землепользования – это:**

а) государственное регулирование рынка недвижимости;

б) согласование интересов собственников объектов недвижимости;

в) управление объектами недвижимости;

г) рынок недвижимости.

**16. Выберите характеристики рынка недвижимости, в отличие от рынков массовых товаров:**

а) высокая стандартизированность единиц товара;

б) слабая взаимозаменяемость единиц товара;

в) доступ к информации затруднен;

г) большое число продавцов и покупателей.

**17. Экономическая стабилизация и экономический рост, снижение инфляции – это следующая группа факторов развития рынка недвижимости:**

а) социальные;

б) финансовые;

в) связанные с государственным регулированием экономики;

г) макроэкономические.

**18. Наибольшее количество прав предоставляет следующий способ использования недвижимости:**

а) аренда;

б) приобретение в собственность (владение);

в) найм (социальный найм), т.е. пользование;

г) распоряжение.

**19. «Исторический» факт, отражающий сумму, которая была уплачена за аналогичный объект недвижимости в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах – это:**

а) стоимость объекта недвижимости;

б) цена объекта недвижимости;

в) затраты на объект недвижимости;

г) альтернативная стоимость объекта недвижимости.

**20. Мера издержек, необходимы для создания (строительства) объекта недвижимости, сходного с оцениваемым, - это:**

а) стоимость объекта недвижимости;

б) цена объекта недвижимости;

в) затраты на объект недвижимости;

г) альтернативная стоимость объекта недвижимости.

**21. Физические, природные, юридические, экономические, социальные и демографические, – это классификация факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимости по признаку:**

а) отношению факторов к объекту недвижимости;



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 10 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

б) форме определения;

**в) сфере формирования;**

г) форме учета.

**22. Утрата полезности, а следовательно, снижение стоимости недвижимости под действием различных сил – это:**

**а) износ;**

б) накопленный износ;

в) темп износа;

г) сумма износа.

**23. Ежегодное уменьшение стоимости объекта недвижимости в процентном выражении – это:**

а) износ;

б) накопленный износ;

**в) темп износа;**

г) сумма износа.

**24. Снижение полезности (привлекательности) объекта недвижимости из-за изнашивания, разрушения, увеличения стоимости обслуживания – это:**

а) функциональный износ;

б) экономический (внешний) износ;

в) бухгалтерский износ;

**г) физический износ.**

**25. Несоответствие объекта недвижимости современным (на дату оценки) требованиям с точки зрения архитектуры, планировки, инженерного обеспечения – это:**

**а) функциональный износ;**

б) экономический (внешний) износ;

в) бухгалтерский износ;

г) физический износ.

**26. Снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного экономическими или политическими факторами – типом землепользования, хозяйственными связями, рынками покупателей, конкуренцией и т.п. – это:**

а) функциональный износ;

**б) экономический (внешний) износ;**

в) бухгалтерский износ;

г) физический износ.

**27. Какой из факторов имеет принципиальное, основополагающее значение при определении полезности (и стоимости) объекта недвижимости (в отличие от массовых товаров):**

а) возраст (износ);

б) рыночная цена;

в) цена аналогичного по характеристикам объекта;

**г) местоположение.**

**28. Проведение операций с недвижимостью (купля-продажа, сдача в аренду, в залог) – это деятельность:**



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1	стр. 11 из 28	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____
----------------------	---------------	------------------------	---------------

- а) девелопера;
- б) оценщика;
- в) брокера;**
- г) менеджера.

**29. Внесение материальных изменений в объект недвижимости, качественное изменение объекта недвижимости – это деятельность:**

- а) девелопера;**
- б) оценщика;
- в) брокера;
- г) менеджера.

**30. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости в процесс эксплуатации – это деятельность:**

- а) девелопера;
- б) оценщика;
- в) брокера;
- г) менеджера.**

**31. Проведение строительных, инженерных и иных операций над недвижимым имуществом, ведущих к качественным изменениям земельных участков, зданий и сооружений – это:**

- а) инвестирование в недвижимость;
- б) риэлтерская деятельность;
- в) девелопмент;**
- г) менеджмент в недвижимости.

**32. Повышение ценности объекта недвижимости вследствие произведенных физических изменений – это:**

- а) юридический аспект девелопмента;
- б) экономический аспект девелопмента;**
- в) качественный аспект девелопмента;
- г) сущность и содержание девелопмента.

**33. Профессиональный участник рынка недвижимости, который организует создание востребованного рынком объекта недвижимости в наилучшем месте, что позволяет вернуть инвестированные в объект ресурсы и получить прибыль от реализации проекта – это:**

- а) девелопер;**
- б) брокер;
- в) менеджер;
- г) риэлтер.

**34. Процесс, результатом которого является отчет, подготовленный квалифицированным специалистом и содержащий мнение и оценку рыночной стоимости недвижимого имущества – это функция:**

- а) девелопера;
- б) брокера;
- в) менеджера;
- г) оценщика.**

**35. Осуществляемая на основе соглашения с заинтересованным лицом**



**деятельность по совершению от его имени и за его счет гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них – это деятельность:**

- а) девелоперская;
- б) оценочная;
- в) риэлтерская;**
- г) управление недвижимостью.

**36. Стоимость недвижимости как экономического блага определяется затратами (количеством) труда, затраченного на его производство – это:**

- а) теория ренты;
- б) теория предельной полезности;
- в) трудовая теория стоимости;**
- г) экономическая теория стоимости.

**37. Рента – это:**

- а) предпринимательский доход;
- б) трудовой доход;
- в) доход от собственности;**
- г) «излишек» результатов над затратами.

**38. Стоимость недвижимости определяется потребительской практикой, анализом потребительских предпочтений и действующих факторов спроса на рынке недвижимости, в том числе той дополнительной полезностью, которую приносит потребителю каждый последующий объект недвижимости – это:**

- а) теория ренты;
- б) теория предельной полезности;**
- в) трудовая теория стоимости;
- г) экономическая теория стоимости.

**39. Логика, правила и экономические причины, объясняющие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, - это:**

- а) условия работы оценщика;
- б) факторы оценки недвижимости;
- в) затраты на оценку недвижимости;
- г) принципы оценки недвижимости.**

**40. Принцип ожидания относится к следующей группе принципов оценки недвижимости:**

- а) принципы, основанные на представлениях пользователя;**
- б) принципы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости;
- в) принципы, связанные с рыночной средой;
- г) экономические принципы.

**41. Максимальная стоимость объекта недвижимости определяется минимальной ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью – это принцип:**

- а) полезности;
- б) эквивалентности;
- в) замещения;**
- г) продуктивности.



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 13 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

**42. Стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов недвижимости в районе его расположения – это принцип:**

- а) соответствия условиям рынка;
- б) экономического разделения;
- в) зависимости (внешнего воздействия);**
- г) продуктивности.

**43. Принцип, согласно которому стоимость недвижимости определяется через наиболее приемлемое и возможное использование, которое обеспечивает самую высокую стоимость на дату оценки – это принцип:**

- а) альтернативности;
- б) замещения;
- в) наилучшего и наиболее эффективного использования;**
- г) эффективности.

**44. Определите порядок этапов процесса оценки объекта недвижимости:**

**Ответ: 1-а,2-б,3-в,4-г**

Порядок этапа	Этап		
Первый	1	а	Предварительный осмотр, заключение договора
Второй	2	б	Сбор и анализ данных, исследование рынка недвижимости данного вида
Третий	3	в	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости
Четвертый	4	г	Расчет стоимости земельного участка и объекта недвижимости

**45. Физическая недвижимость и связанные с ней имущественные права – это:**

- а) объект (предмет) оценки;**
- б) функция оценки;
- в) цель оценки;
- г) результат оценки.

**46. Анализ местоположения в процессе оценки стоимости объекта недвижимости производится в рамках следующего этапа оценки:**

- а) исследование рынка недвижимости;**
- б) анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
- в) сбор и анализ данных;
- г) расчет стоимости объекта недвижимости.

**47. Регулярно получаемый доход (поток платежей) на капитал, имущество, землю, облигации через равные промежутки времени – это:**

- а) прибыль (предпринимательский доход);
- б) рента;**
- в) процент;
- г) процентный доход.

**48. Налоги на имущество относятся к следующей группе расходов по эксплуатации объекта недвижимости:**



а) переменные операционные;

**б) постоянные (условно-постоянные) операционные;**

в) обязательные;

г) расходы на замещение.

**49. Подход, предполагающий, что расходы на строительство объекта недвижимости (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, является приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта недвижимости – это подход:**

а) расходный (бухгалтерский);

**б) затратный;**

в) доходный;

г) рыночный (сравнительный).

**50. Подход, при котором стоимость объекта недвижимости определяется исходя из прогнозируемого потока будущих выгод от эксплуатации или прироста стоимости объекта недвижимости (возможной перепродажи) – это подход:**

а) расходный (бухгалтерский);

б) затратный;

**в) доходный;**

г) рыночный (сравнительный).

**51. Способ определения стоимости объекта недвижимости исходя из данных о недавних сделках с аналогичными объектами недвижимости – это подход:**

а) расходный (бухгалтерский);

б) затратный;

в) доходный;

**г) рыночный (сравнительный).**

**52. Выберите верную формулу расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при затратном подходе (РС - рыночная стоимость, ВС - стоимость воспроизводства,  $C_{зем}$  – стоимость земельного участка как свободного, И- износ):**

а)  $РС = ВС - И + C_{зем}$ ;

б)  $РС = ВС + И + C_{зем}$ ;

в)  $РС = ВС - И - C_{зем}$ ;

г)  $РС = ВС$ .

**53. Основной принцип, используемый при затратном подходе к оценке объекта недвижимости, согласно которой покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которую нужно затратить на строительство нового объекта, - это принцип:**

**а) замещения;**

б) полезности;

в) продуктивности;

г) эффективности.

**54. Процесс пересчета потока будущих текущих доходов от эксплуатации объекта недвижимости с помощью соответствующего коэффициента в единую сумму текущей стоимости, которая и определяет стоимость объекта недвижимости, - это:**

а) капитализация;

**б) капитализация дохода;**

в) дисконтирование дохода;



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 15 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

г) доходный подход в определении стоимости недвижимости.

**55. Отношение ежегодного дохода от инвестиций к их величине – это:**

- а) текущая отдача;
- б) конечная отдача;
- в) рентабельность инвестиций;
- г) доход на капитал (отдача) как таковой.

**56. Погашение (возмещение) суммы первоначального вложения средств в объект недвижимости (т.е. стоимости объекта недвижимости) - это:**

- а) окупаемость инвестиций;
- б) внутренняя норма доходности;
- в) возврат (возмещение) капитала;
- г) капитализация инвестиций.

**57. Для реализации какого подхода к оценке объектов недвижимости необходимы условия однотипности, сопоставимости по факторам влияния и по времени:**

- а) затратный подход;
- б) сравнительный (рыночный) подход;
- в) доходный подход;
- г) альтернативный подход.

**58. Реализация какого подхода к оценке объектов недвижимости невозможна при отсутствии или малом количестве аналогичных сделок:**

- а) затратный подход;
- б) сравнительный (рыночный) подход;
- в) доходный подход;
- г) альтернативный подход.

**59. Элементы сравнения при рыночном (сравнительном) подходе обязательно включают:**

- а) время;
- б) местоположение;
- в) условия продажи (в т.ч. условия финансирования);
- г) условия покупки.

**60. Метод оценки стоимости недвижимости, когда анализируются продажи двух идентичных (кроме одной характеристики) объектов, чтобы определить влияние этой характеристики на стоимость объекта, - это:**

- а) метод экспертных оценок;
- б) сравнительный метод;
- в) метод парных продаж;
- г) метод усреднения параметров.

**61. Какие факторы снижают объективность сделок с объектами недвижимости и должны быть учтены в анализе информации по этим сделкам:**

- а) неинформированность сторон;
- б) ограниченность времени для сделки;
- в) льготное финансирование;
- г) ипотечное кредитование.

**62. Мотивация и знания покупателя и продавца, соотношение спроса и предложения – это группа факторов (влияющих на стоимость объекта**



**недвижимости), которую можно назвать:**

- а) условия финансирования;
- б) рыночные условия;
- в) условия продажи;**
- г) физические характеристики.

**63. Земля как место обитания и условия жизни человека реализует следующую функцию:**

- а) экологическую;
- б) социальную;**
- в) экономическую;
- г) природную.

**64. Какие свойства (характеристики) имеются ТОЛЬКО у земли (как товара) и их нет у других объектов недвижимости:**

- а) натурально-вещественная форма функционирования;
- б) неподвижность;
- в) количество постоянно и ограничено;**
- г) «нулевой» износ (сохранение полезных свойств).

**65. Учет требований зонирования, проектов планировки и застройки – это:**

- а) временное ограничение прав собственности на землю;
- б) постоянное ограничение прав собственности на землю;**
- в) не является ограничением прав собственности на землю;
- г) является ограничением прав собственности на землю только на территории города (поселения).

**66. К факторам, способствующим расширению рынка земли, относятся:**

- а) архитектурно-строительные требования;
- б) развитие транспортной сети;**
- в) планировка территории (зонирование);
- г) снижение доходов населения.

**67. Какая категория земель относится к государственной собственности и изъята частично или полностью из хозяйственного оборота:**

- а) земли запаса;
- б) земли особо охраняемых территорий;**
- в) земли лесного фонда;
- г) земли водного фонда.

**68. В каком методе оценки стоимости земли используется (приписывается) сумма дохода, оставшаяся после удовлетворения инвестиционных требований к доходу от одного элемента, которая затем может быть капитализирована для оценки стоимости другого элемента:**

- а) анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- б) метод аллокации (рыночный метод);
- в) техника остатка;**
- г) метод разбивки и освоения земельного массива.

**69. В каком методе оценки стоимости земли сначала анализируется стоимость земельного участка как вакантного, а затем как улучшенного:**

- а) анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;**



- б) метод аллокации (рыночный метод);
- в) техника остатка;
- г) метод разбивки и освоения земельного массива.

**70. При каком методе для оценки стоимости земельного участка анализируется стоимость его освоения:**

- а) анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- б) метод аллокации (рыночный метод);
- в) техника остатка;
- г) метод разбивки и освоения земельного массива.

**71. Залог недвижимого имущества с целью получения кредита на его приобретение – это:**

- а) ипотека (как правоотношение);
- б) ипотека (как ценная бумага);
- в) ипотечное кредитование;
- г) форма осуществления покупки объекта недвижимости.

**72. Платежи по обслуживанию долга при ипотечном кредитовании включают:**

- а) выплаты по основной сумме долга;
- б) выплаты процентов по долгу;
- в) налог на имущество;
- г) страховые платежи.

**73. Способ оценки объектов доходной недвижимости, обремененных кредитом, - это:**

- а) девелопмент;
- б) ипотечно-инвестиционный анализ;
- в) оценочная деятельность;
- г) ипотечный анализ.

**74. Аннуитетные платежи по ипотечному кредиту – это:**

- а) платежи, включающие равные суммы основного долга плюс начисленные проценты;
- б) равные платежи (когда доля основного долга в платеже постепенно увеличивается, а доля процентов уменьшается);
- в) стоимость ежегодного страхования объекта ипотеки;
- г) сумма ежемесячных процентов за пользование кредитом.

**75. Ежегодные выплаты по обслуживанию долга (проценты плюс основная сумма), деленные на основную сумму ипотечного кредита, - это:**

- а) финансовый леверидж;
- б) ипотечная постоянная;
- в) сумма аннуитета;
- г) сумма ежемесячного платежа по ипотеке.

**76. Дифференцированные платежи по ипотечному кредиту – это:**

- а) платежи, включающие равные суммы основного долга плюс начисленные проценты (по убывающей);
- б) равные платежи (когда доля основного долга в платеже постепенно увеличивается, а доля процентов уменьшается);
- в) стоимость ежегодного страхования объекта ипотеки;
- г) сумма ежемесячных процентов за пользование кредитом.

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Факультет экономики и управления Кафедра инноватики и управления		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ» по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление» ФГБОУ ВО «ЧелГУ»		
Версия документа - 1	стр. 18 из 28	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

### 3.2.2. Практические задания для анализа

Ответьте на вопрос, определив основные понятия, упомянутые в задании.

#### Задание 1.

Потребительская стоимость – это ценность объекта недвижимости для конкретного потребителя в конкретных условиях, а меновая стоимость – сумма денег, которую можно было бы получить если выставить объект недвижимости на продажу. Верно ли утверждение?

#### Решение

Верно, т.к. потребительская стоимость - это стоимость конкретного объекта недвижимости при его конкретном использовании для конкретного пользователя, который не собирается выставлять объект на рынке недвижимости, то есть она отражает намерения, не связанные с куплей-продажей, сдачей в аренду и т.п. Меновая стоимость – это стоимость в обмене, т.е. она зависит от соотношения спроса и предложения на недвижимость на рынке (если спрос велик, она увеличивается).

#### Задание 2.

Верно ли, что девелопер обращается с объектом недвижимости в периоде создания (строительства, реконструкции).

#### Решение

Да, верно. Девелопер - профессиональный участник рынка недвижимости, который организует создание востребованного рынком объекта недвижимости в наилучшем месте, таким образом, что это позволяет вернуть инвестированные в объект ресурсы и получить прибыль от реализации проекта. Результатом деятельности девелопера являются материальные изменения в объектах недвижимости, но содержание его деятельности состоит не в осуществлении самих материальных изменений, а в их организации.

#### Задание 3.

Входят ли услуги по оценке недвижимости в состав риэлтерской деятельности?

#### Решение

Не входят, этой деятельностью занимается оценщик, имеющий специальные знания и лицензию, страхующий свою ответственность и риски, и проходящий переподготовку каждые 5 лет.

#### Задание 4.

К какой группе принципов оценки недвижимости относится принцип вклада (дополнительности)?

#### Решение

Принципы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Этот принцип заключается в том, что стоимость любого элемента объекта недвижимости (ресурса) зависит от величины его вклада в общую стоимость объекта недвижимости (или размеров ее уменьшения при его отсутствии).

Вклад – это сумма, на которую увеличивается (или уменьшается) стоимость объекта недвижимости вследствие наличия (или отсутствия) какого-либо дополнительного элемента (фактора), то есть вклад – это сумма изменения стоимости объекта недвижимости в результате нового элемента (фактора), а не фактические



затраты на этот элемент.

Таким образом, сами характеристики принципа связаны непосредственно с эксплуатацией объекта недвижимости.

#### **Задание 5.**

Какой принцип оценки стоимости описан в данном случае? Стоимость объекта недвижимости создается с учетом будущих преимуществ, вытекающих из прав собственности на данный объект и имеющих выражение в денежной форме.

#### **Решение**

Принцип ожидания. Стоимость объекта недвижимости создается ожиданием будущих преимуществ, вытекающих из прав собственности на объект недвижимости и имеющих выражение в денежной форме, то есть стоимость объекта недвижимости можно оценить как текущую стоимость прав на получение этих будущих преимуществ. Это группа принципов, основанных на представлениях пользователя.

#### **Задание 6.**

Верно ли, что все объекты недвижимости могут быть источником дохода?

#### **Решение**

Неверно, т.к. есть социально значимые объекты недвижимости, не приносящие дохода (школы, детские сады, поликлиники и т.д.). В этом случае эффект от их использования измеряется в неявном виде, как повышение обеспеченности местами в детских садах и школах, и т.д. Также собственник объекта недвижимости может использовать свою собственность для проживания (получая также неявный доход в виде экономии на затратах по найму квартиры).

#### **Задание 7.**

Что представляет собой преобладающая на рынке арендная плата по аналогичным объектам недвижимости?

#### **Решение**

Это экономическая (рыночная) рента, она является основой для определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

#### **Задание 8.**

**Что представляет собой устойчивая величина ожидаемого годового дохода, полученного от оцениваемого объекта недвижимости после вычета операционных расходов и резервов?**

#### **Решение**

Это чистый операционный доход. Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Они могут быть двух видов:

а) постоянные расходы (фиксированные, условно-постоянные) – эти расходы не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта недвижимости (например, налоги на имущество, платежи по страхованию, управленческие расходы);

б) переменные расходы (условно-переменные) – зависят от коэффициента загрузки объекта недвижимости: чем больше загрузка объекта недвижимости, тем выше эти расходы (например, коммунальные услуги, вывоз мусора, оплата электроэнергии и др.).

При расчете ЧОД из валового дохода вычитаются только расходы собственника недвижимости, то есть расходы, которые несет арендатор, в составе операционных



расходов и резерва на замещение не учитываются.

#### **Задание 9.**

К затратам какого участника при создании объекта недвижимости относятся следующие категории затрат?

- а) Затраты на проектирование, экспертизу, мониторинг окружающей среды при воспроизводстве (воссоздании) строений
- б) Стоимость эксплуатации машин и оборудования при строительстве объекта недвижимости

#### **Решение**

- а) это косвенные затраты (затраты заказчика объекта недвижимости).
- б) прямые затраты (затраты подрядчика, т.е. исполнителя работ).

#### **Задание 10.**

Верно ли, что при затратном подходе оценка достоверна, если накопленный износ объекта недвижимости не более 30%? Объясните ответ.

#### **Решение**

Верно, т.к. одним из недостатков затратного подхода является сложность определения суммарных затрат при длительном сроке эксплуатации объекта (большом износе).

#### **Задание 11.**

Верно ли, что использование затратного подхода в качестве основного при оценке стоимости объектов недвижимости стимулируют рост цен на недвижимость, и почему?

#### **Решение**

Верно, т.к. компоненты затрат имеют тенденцию к увеличению цены, как и любые компоненты стоимости на любом рынке.

#### **Задание 12.**

При каком подходе к оценке стоимости недвижимости проводится оценка степени риска потери или снижения стоимости объекта недвижимости?

#### **Решение**

При доходном подходе, т.к. его суть заключается в оценке ожидаемых доходов от объекта недвижимости, в т.ч. рисков как возможностей их снижения.

#### **Задание 13.**

Что представляет собой отношение чистого операционного дохода к цене объекта недвижимости?

#### **Решение**

Это общий коэффициент капитализации. Это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим доходам от эксплуатации недвижимости, дает оценочную стоимость объекта недвижимости. Коэффициент капитализации выражает зависимость (обратно пропорциональную) между величиной годового чистого дохода от эксплуатации объекта недвижимости и его рыночной стоимостью. Чистый операционный доход - устойчивая величина ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого объекта недвижимости после вычета операционных расходов и резервов.

#### **Задание 14.**

Верно ли утверждение, что максимальная величина выкупного капитала (стоимости недвижимости при ипотечно-инвестиционном анализе) – это совокупная текущая стоимость доходов кредиторов и инвесторов (т.е. сумма ипотечного кредита и



собственного капитала).

### **Решение**

Верно. Ипотечно-инвестиционный анализ - это способ оценки объектов доходной недвижимости, обремененных кредитом. Ипотечно-инвестиционный анализ является техникой остатка. Владельцы собственного капитала оплачивают остаток первоначальных затрат. Они получают остаток чистого операционного дохода и цены перепродажи после того, как произведены все выплаты кредиторам. Дело заключается в том, что оцениваемые доходы получают как инвесторы, так и кредиторы. Поэтому совокупная текущая стоимость доходов кредиторов и инвесторов составляет максимальную величину выкупного капитала (стоимости недвижимости). Формула дисконтирования

### **Задание 15.**

Квартира продана за 400 тыс. ден. ед. Деньги приносят 15% годового дохода. Какова предельная стоимость недвижимости, которую можно будет купить через 5 лет? Формула дисконтирования  $(1+r/100)^t$ , где  $r$  – процент доходности,  $t$  – количество лет.

### **Решение**

Эта стоимость рассчитывается следующим образом  
 $СН=400*1,15^5=400*2,01=804$  тыс.руб.

## **3.2.3. Перечень вопросов для собеседования (зачета)**

1. Определение недвижимости с экономической, юридической, географической и социальной точки зрения. Место и роль государственной и муниципальной собственности в экономике.
2. Признаки и составляющие недвижимости.
3. Классификация объектов недвижимости, в том числе в государственном и муниципальном управлении.
4. Недвижимость как товар, ее характеристики.
5. Рынок недвижимости, его компоненты, сегменты и факторы, на него влияющие. Роль государственных органов в управлении рынком недвижимости.
6. Виды сделок с недвижимостью, потребности, связанные с каждым видом.
7. Экономическое понятие недвижимости. Доход, затраты, связанные с созданием и эксплуатацией объектов недвижимости.
8. Цена и стоимость при оценке недвижимости. Их различия.
9. Виды стоимости при оценке недвижимости. Их использование в государственном и муниципальном управлении.
10. Влияние различных факторов на оценку стоимости недвижимости, в том числе в государственном и муниципальном управлении.
11. Предмет, методы экономики недвижимости. Цели управления государственной и муниципальной собственностью.
12. Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.
13. Оценщик недвижимости как профессия.
14. Риэлтерская деятельность и основные операции на рынке недвижимости.



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 22 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

15. Организационные основы и этапы управления недвижимостью, в том числе в сфере государственного и муниципального управления.

16. Государственное регулирование рынка недвижимости. Основные законы и их краткая характеристика.

17. Экономические теории, используемые при оценке недвижимости. Их использование при управлении государственной и муниципальной собственностью.

18. Принципы оценки недвижимости. Их применение в государственном и муниципальном управлении.

19. Технология и этапы процесса оценки объектов недвижимости, в том числе для государственной и муниципальной собственности.

20. Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода в различных ситуациях.

21. Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости.

22. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.

23. Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала.

24. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.

25. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения.

26. Земля как товар. Цели оценки земли. Место земли в государственной и муниципальной собственности.

27. Земельный рынок, состав земель. Особенности земель государственной и муниципальной собственности.

28. Техника остатка для оценки стоимости земли.

29. Различные методы и подходы при оценке стоимости земельного участка.

30. Кадастровая оценка земель. Государственный кадастр объектов недвижимости.

31. Ипотека как ценная бумага и как правоотношение.

32. Виды инвестиций в недвижимость и их связь с потребностями, ей обеспечиваемыми.

33. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Влияние финансирования на стоимость и цены.

34. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита и привлечением заемных средств.

35. Риски операций с объектами недвижимости. Их специфика для государственной и муниципальной собственности.

36. Сущность и основные критерии эффективности управления недвижимостью.

37. Особенности оценки эффективности управления недвижимостью в государственном и муниципальном управлении.



### 3.2.4. Перечень тем рефератов (докладов)

1. Оценка недвижимости, ее принципы. Стоимость, цена, затраты на объект недвижимости: соотношение понятий.
2. Экономические теории, используемые при оценке недвижимости.
3. Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода. Доход от различных видов недвижимости. Методы расчета капитализации (дохода).
4. Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.
5. Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.
6. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения. Поправки к стоимости сопоставимых объектов недвижимости. Согласование результатов оценки объекта недвижимости.
7. Земля как товар. Цели оценки земли. Земельный рынок, состав земель. Потребности, удовлетворяемые землей.
8. Методы оценки стоимости земли: техника остатка, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, рыночный подход (метод аллокации), метод разбивки и освоения земельного массива.
9. Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.
10. Оценщик недвижимости как профессия, его значение и особенности деятельности.
11. Риэлтерская деятельность и основные операции на рынке недвижимости. Развитие риэлтерской деятельности в РФ.
12. Государственное регулирование рынка недвижимости. Закон о государственной регистрации объектов недвижимого имущества и сделок с ним.
13. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды, различные способы погашения. Влияние финансирования на стоимость и цены.
14. Особенности и перспективы ипотеки в РФ. Закон об ипотеке.
15. Виды инвестиций в недвижимость. Риски операций с объектами недвижимости и возможности их преодоления.
16. Земельный рынок в современной РФ (1990-е – 2016 гг.): фактическое состояние.
17. Права на недвижимость: общественные и частные. Их виды и содержание. (необходим подробный обзор с привлечением правовых источников).
18. Становление рынка недвижимости в РФ (20-21 век).
19. Ипотечный рынок в Челябинске и Челябинской области.
20. Оценка эффективности привлечения заемных средств (по факторам: процентная ставка, срок, сумма кредита, особые условия кредитования). Ипотечная постоянная. Коэффициент покрытия долга. Показатели доходности объекта недвижимости.
21. Сервейинговая деятельность: сущность, особенности в современной РФ. примеры компаний и описание деятельности одной из них.
22. Ипотечно-инвестиционный анализ: сущность, традиционная техника

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Факультет экономики и управления Кафедра инноватики и управления		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ» по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление» ФГБОУ ВО «ЧелГУ»		
Версия документа - 1	стр. 24 из 28	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

проведения, использование на различных этапах реализации прав собственности (приобретение, использование, ликвидация).

23. Закон об оценочной деятельности в РФ: основные положения и видоизменения в последние 10-15 лет.

24. Земельный кодекс РФ: эволюция и современное состояние. Права и обязанности собственников земельных участков. Категории земель. Купля-продажа земельных участков.

25. Профессиональные объединения участников рынка недвижимости: национальная ассоциация девелоперов, российское общество оценщиков, российская гильдия риэлтеров, цели их деятельности и функции.

26. Технология и этапы процесса оценки. Ответственность и профессиональные требования к оценщику.

27. Кадастровая оценка земель: сущность и значение, основные параметры, фиксируемые в кадастре. Место земельных участков в государственном кадастре объектов недвижимости.

28. Единый государственный реестр недвижимости: сущность, основные элементы и параметры, порядок ведения, отличия от кадастра недвижимости.

29. Права на землю, их возникновение и утрата. Государство и органы МСУ как собственники земли, особенности предоставления государственной и муниципальной земли в аренду. (по актуальному Земельному кодексу РФ).

## **4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

### **4.1. Порядок проведения промежуточной аттестации (зачета)**

Непосредственно зачет проводится в 2 этапа.

На первом этапе студент выполняет тест из 15 вопросов.

Продолжительность – 15 минут.

На втором этапе студент готовит ответ на один из теоретических вопросов для собеседования. Продолжительность – 15 мин.

На третьем этапе студент выполняет практическое задание. Продолжительность 15 мин.

### **4.2. Критерии оценивания промежуточной аттестации по видам оценочных средств**

В нижеприведенной таблице представлены критерии оценивания теоретического вопроса на собеседовании (зачете).

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Факультет экономики и управления Кафедра инноватики и управления		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ» по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление» ФГБОУ ВО «ЧелГУ»		
Версия документа - 1	стр. 25 из 28	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

Код компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине	Критерии оценивания	
		Зачтено	Незачтено
ПК-1	<p><b>Знать:</b> ПК-1.1. Знает и понимает методы государственного и муниципального управления</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные понятия и организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности, роль государства</li> <li>- экономическое содержание цены и видов стоимости недвижимости (и подходов к оценке стоимости), и факторов, на них влияющих, в том числе в государственном и муниципальном управлении</li> <li>- основные операции и сущность деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, в т.ч. государства (и их основные обязанности)</li> <li>- основные методы и критерии эффективности управления объектами недвижимости и государственного управления в данной сфере</li> <li>- порядок регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью</li> </ul> <p><b>Уметь:</b> - применять основные экономические методы для оценки стоимости и управления недвижимостью, в том числе в государственной и муниципальной собственности</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, земельные участки</li> </ul> <p><b>Владеть:</b></p> <p>ПК-1.3. Владеет навыками разработки адекватной стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основной законодательной, методической и нормативной базой (федерального и регионального уровней), регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ, в том числе в сфере ипотечного кредитования</li> </ul>	<p><b>Знает</b> и понимает методы государственного и муниципального управления</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные понятия и организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности, роль государства</li> <li>- экономическое содержание цены и видов стоимости недвижимости (и подходов к оценке стоимости), и факторов, на них влияющих, в том числе в государственном и муниципальном управлении</li> <li>- основные операции и сущность деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, в т.ч. государства (и их основные обязанности)</li> <li>- основные методы и критерии эффективности управления объектами недвижимости и государственного управления в данной сфере</li> <li>- порядок регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью</li> </ul> <p><b>Умеет</b> применять основные экономические методы для оценки стоимости и управления недвижимостью, в том числе в государственной и муниципальной собственности</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, земельные участки</li> </ul> <p><b>Владеет</b> навыками разработки адекватной стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основной законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ, в том числе по ипотечному кредитованию</li> </ul>	<p><b>Не знает</b> и не понимает методы государственного и муниципального управления</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные понятия и организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности, роль государства</li> <li>- экономическое содержание цены и видов стоимости недвижимости (и подходов к оценке стоимости), и факторов, на них влияющих, в том числе в государственном и муниципальном управлении</li> <li>- операции и сущность деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, в т.ч. государства (и их основные обязанности)</li> <li>- основные методы и критерии эффективности управления объектами недвижимости и государственного управления в данной сфере</li> <li>- порядок регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью</li> </ul> <p><b>Не умеет</b> применять основные экономические методы для оценки стоимости и управления недвижимостью, в том числе в государственной и муниципальной собственности</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, земельные участки</li> </ul> <p><b>Не владеет</b> навыками разработки адекватной стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основной законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ, в том числе по ипотечному кредитованию</li> </ul>

 МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Факультет экономики и управления Кафедра инноватики и управления			
Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ» по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление» ФГБОУ ВО «ЧелГУ»			
Версия документа - 1	стр. 26 из 28	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

### Критерии оценивания теста

Тест может формироваться в системе электронного обучения MOODLE либо в печатном варианте. Максимальный балл по тесту – 10 баллов (100%).

Оценка	Зачтено			Незачтено
% выполненных заданий	90-100%	76-89	61-75	Менее 61
Баллы	9-10	6-8	3-5	0-2
Уровень освоения проверяемых компетенций	высокий	средний	базовый	недостаточный

### Критерии оценивания практического задания

23-30 баллов выставляется обучающемуся, если предложенное решение обосновано и аргументировано; студент четко следует теориям, понятиям экономики недвижимости и логично излагает свои мысли; верно определены последствия принятого решения, необходимые расчеты выполнены без ошибок;

15-23 баллов выставляется студенту, если он предлагает решение, но не достаточно полно его аргументирует; не по всем позициям находит обоснование; допускает не точное употребление понятий и методов анализа экономики недвижимости, не всегда доходчиво излагает свои мысли; не очень четко представляет последствия предложенного решения, необходимые расчеты выполнены без ошибок, но экономический или социальный смысл полученных показателей студент затрудняется объяснить;

7-14 баллов выставляется студенту, если предложенное им решение не аргументировано, не основано на известных теориях и методах анализа, допущены принципиальные ошибки; не обосновано принятое решение и его последствия, необходимые расчеты выполнены с ошибками;

0-6 балла ставится студенту, если он не способен предложить решение и объяснить его с применением управленческих категорий.

### Критерии оценки и требования к реферату (докладу) для текущей аттестации

Студенты очного отделения готовят доклады (презентации) к практическим занятиям (семинарам).



### **Примерный план:**

- 1) Введение, цель, актуальность темы работы
- 2) Характеристика основных понятий (сущности проблемы).
- 3) Основная часть (непосредственное раскрытие темы работы).
- 4) Заключение и основные выводы.
- 5) Список используемых источников (не менее 8, из которых не менее 4 актуальных периодических изданий или интернет-источников).

Объем работы 10 страниц, титул и текст оформляется как обычно для письменных работ (правила оформления см. на сайте). Тема выбирается на сессии (распределение у старосты группы).

Обязательно использование новых фактических, нормативно-правовых и статистических данных, источников электронных библиотечных систем, наличие и грамотное оформление ссылок на источники в работе.

Уровень оригинальности работы по системе «Антиплагиат» - не менее 30%.

Работа оценивается в зависимости от соответствия ее содержания перечисленным требованиям.

Работа, выполненная в форме **доклада**, оформляется как презентация с иллюстративным материалом, объемом не менее 9-10 слайдов, с приложением списка источников. План презентации тот же, что и контрольной работы.

Доклад на практическом занятии оценивается максимум в 5 баллов (текущей аттестации). Критерии те же, что и для практического задания.

### **4.3. Результаты промежуточной аттестации и уровни сформированности компетенций**

При итоговой оценке сформированности компетенций у обучающихся *очно* отделения в рамках дисциплины «Экономика недвижимости в сфере ГМУ» применяется балльно-рейтинговая система оценки.

Набранные по результатам текущей аттестации баллы суммируются с баллами, полученными на зачете.

#### **Итоговая оценка:**

менее 61 балла – незачтено

61-100 – зачтено

Особенности проведения процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья обозначены в рабочей программе дисциплины (модуля).

Уровни сформированности компетенций определяется следующим образом:



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)  
Факультет экономики и управления  
Кафедра инноватики и управления

Фонд оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости в сфере ГМУ»  
по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Версия документа - 1

стр. 28 из 28

Первый экземпляр \_\_\_\_\_

КОПИЯ № \_\_\_\_\_

1. Высокий уровень сформированности компетенций соответствует оценке зачтено:  
предполагает формирование компетенций на высоком уровне, готовность к самостоятельной профессиональной деятельности: формируются системные знания по экономике и управлению недвижимостью, необходимые для овладения методами экономической оценки объектов недвижимости, в том числе в сфере государственного и муниципального управления. Студент способен аргументировать собственную точку зрения по дискуссионным вопросам дисциплины, свободно решать практические задачи;
2. Средний уровень соответствует оценке зачтено:
  - предполагает формирование компетенций на более высоком уровне: формируется общее понимание региональных экономических и управленческих процессов, выработки и реализации управленческих решений в сфере экономики недвижимости; количественного и качественного анализа при оценке недвижимости, студент способен давать развернутые ответы на теоретические вопросы дисциплины с отдельными неточностями, решать практические задачи с небольшими затруднениями.
3. Базовый уровень соответствует оценке зачтено:
  - предполагает формирование компетенций на начальном уровне: формируется общее представление об экономике недвижимости, владение экономической и управленческой терминологией, умение в целом ориентироваться в количественных и качественных методах анализа и оценки недвижимости.
4. Низкий уровень соответствует оценке неудовлетворительно (незачтено).

