

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ  
Декан факультета Строительного  
наименование факультета  
Панфилов Д.В. /  
И.О. Фамилия  
31 августа 2021г.  
подпись

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины «Экономика строительства и недвижимости»  
наименование дисциплины (модуля) в соответствии с учебным планом

Направление подготовки (специальность) 08.03.01 Строительство  
код и наименование направления подготовки/специальности

Профиль (специализация) Экспертиза и управление недвижимостью  
наименование профиля программы

Квалификация выпускника бакалавр

Нормативный период обучения 4 года / 4 года и 11 м.  
Очная/заочная

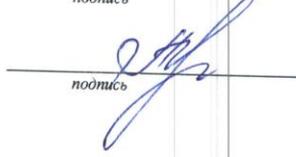
Форма обучения Очная/Заочная

Год начала подготовки 2021 г.

Автор(ы) программы  О.К. Мещерякова  
подпись

Автор(ы) программы  Е.А. Чеснокова  
подпись

Заведующий кафедрой  
Технологии, организации  
строительства, экспертизы  
и управления недвижимостью  
наименование кафедры, реализующей дисциплину  
 В.Я. Мищенко  
подпись

Руководитель ОПОП  Е.А. Чеснокова  
подпись

Воронеж 2021

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **1.1. Цели дисциплины**

Сформировать у студентов представление об экономических основах функционирования строительства как одной из базовых отраслей материального производства, научить оценивать состояние строительного комплекса, его инвестиционную привлекательность, дать представление о механизме ценообразования и анализе влияния стоимостных показателей на продукцию строительной отрасли, изучить основные экономические показатели для анализа деятельности строительного предприятия.

### **1.2. Задачи освоения дисциплины**

- знать технико-экономические особенности строительства и форм его организации;
- изучить систему сметных нормативов, методы определения стоимости строительной продукции;
- усвоить теоретические основы ценообразования на строительную продукцию с учетом отраслевых особенностей и региональных характеристик;
- уметь составлять сметную документацию;
- изучить экономическую эффективность инвестиций;
- иметь понятие об основных производственных фондах в строительстве, методах амортизации, лизинге; оборотных средствах предприятия и эффективности их использования.
- усвоить понятия и виды себестоимости, прибыли, рентабельности в строительстве, производительности труда;
- иметь понятие о структуре и назначении бизнес-плана, планировании деятельности строительного предприятия;
- усвоить основы налоговой системы в строительстве.

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

Дисциплина «Экономика строительства и недвижимости» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений (дисциплина по выбору) блока Б1.

## **3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Процесс изучения дисциплины «Экономика строительства и недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-4 - Способен применять основы ценообразования на работы и услуги предприятий жилищно-коммунального комплекса и на рынке недвижимости

ПК-2 - Способен вести обработку статистической отчетности, владеть порядком составления установленной отчетности и основами финансового и бухгалтерского учета

ПК-8 - Способен использовать знания в области формирования

коммерческих предложений

<b>Компетенция</b>	<b>Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции</b>
ПК-4	Знать специфику ценообразования, задачи, методы и механизмы практического применения.
	Уметь применять на практике подходы формирования ценовой политики и различные методы ценообразования
	Владеть знаниями в основах организации строительного производства и основ технологии производства СМР
ПК-2	Знать способы и методы оценки отчетности предприятия.
	Уметь оценивать фактическое выполнение плановых экономических показателей процесса строительного производства
	Уметь применять специализированное программное обеспечение для ведения всех видов отчетности
	Владеть навыками анализа и обоснования организационных и управленческих решений по управлению объектом недвижимости на основании различных видов отчетности
ПК-8	Знать как определять варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости
	Уметь анализировать сметную, проектную и конкурсную документацию
	Владеть методиками расчета сметных затрат и особенностями ценообразования в строительстве

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Экономика строительства и недвижимости» составляет 6 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий  
**очная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры	
		5	6
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	108	54	54
В том числе:			
Лекции	36	18	18
Практические занятия (ПЗ)	72	36	36
<b>Самостоятельная работа</b>	54	27	27
<b>Курсовой проект</b>	+		+

<b>Курсовая работа</b>	+	+	
Часы на контроль	54	27	27
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+	+
Общая трудоемкость:			
академические часы	216	108	108
зач.ед.	6	3	3

#### **заочная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры	
		7	8
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	32	16	16
В том числе:			
Лекции	12	6	6
Практические занятия (ПЗ)	20	10	10
<b>Самостоятельная работа</b>	166	83	83
<b>Курсовой проект</b>	+		+
<b>Курсовая работа</b>	+	+	
Часы на контроль	18	9	9
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+	+
Общая трудоемкость:			
академические часы	216	108	108
зач.ед.	6	3	3

## **5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

### **5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий**

#### **очная форма обучения**

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Назначение и роль строительства в экономике страны	Строительство и рыночное хозяйство	2	2	4	8
2	Ценообразование и определение сметной стоимости строительства	Экономическая эффективность инвестиций в строительстве	4	16	4	24
3	Основные фонды строительной организации	Оборотные средства организации	2	4	6	12
4	Трудовые ресурсы в строительстве	Земельный фактор и его роль в строительстве	4	4	4	12
5	Издержки производства и прибыль строительной организации	Финансирование и кредитование строительной организации	2	6	4	12
6	Анализ хозяйственной деятельности строительной организации	Маркетинг в строительстве. Налогообложение строительных организаций	4	4	4	12
7	Основные понятия и определения экономики недвижимости	Характеристика и классификация объектов недвижимости Жизненный цикл объектов недвижимости	2	4	4	10
8	Рынок недвижимости	Основные понятия и особенности рынка	2	8	6	16

		недвижимости Механизм, функции и субъекты рынка недвижимости Сегмент рынка недвижимости Основы анализа рынка недвижимости				
9	Основные принципы определения рыночной стоимости ОН. Методика оценки стоимости недвижимости	Виды и факторы стоимости объектов недвижимости Принципы оценки объектов недвижимости Доходный подход к оценке недвижимости.	6	10	6	22
10	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости	Период окупаемости Чистая текущая стоимость дохода Индекс доходности проекта Внутренняя норма доходности проекта Модифицированная ставка доходности Ставка доходности финансового менеджмента	4	10	6	20
11	Основы кредитования объектов недвижимости	Основные процессы финансирования объектов недвижимости Механизмы ипотечного кредитования Государственно частное партнерство	4	4	6	14
<b>Итого</b>			<b>36</b>	<b>72</b>	<b>54</b>	<b>162</b>

### заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Назначение и роль строительства в экономике страны	Строительство и рыночное хозяйство	1	-	13	16
2	Ценообразование и определение сметной стоимости строительства	Экономическая эффективность инвестиций в строительстве	1	4	14	16
3	Основные фонды строительной организации	Оборотные средства организации	1	2	14	16
4	Трудовые ресурсы в строительстве	Земельный фактор и его роль в строительстве	1	-	13	16
5	Издержки производства и прибыль строительной организации	Финансирование и кредитование строительной организации	1	2	14	16
6	Анализ хозяйственной деятельности строительной организации	Маркетинг в строительстве. Налогообложение строительных организаций	1	-	14	16
7	Основные понятия и определения экономики недвижимости	Характеристика и классификация объектов недвижимости Жизненный цикл объектов недвижимости	1	-	16	20
8	Рынок недвижимости	Основные понятия и особенности рынка недвижимости Механизм, функции и субъекты рынка недвижимости Сегмент рынка недвижимости Основы анализа рынка недвижимости	1	2	16	20
9	Основные принципы определения рыночной стоимости ОН. Методика оценки стоимости недвижимости	Виды и факторы стоимости объектов недвижимости Принципы оценки объектов недвижимости Доходный подход к оценке недвижимости.	1	6	18	20
10	Оценка инвестиционной привлекательности объекта	Период окупаемости Чистая текущая стоимость дохода Индекс доходности проекта Внутренняя норма доходности проекта	2	6	18	22

	недвижимости	Модифицированная ставка доходности Ставка доходности финансового менеджмента				
11	Основы кредитования объектов недвижимости	Основные процессы финансирования объектов недвижимости Механизмы ипотечного кредитования Государственно частное партнерство	1	2	16	20
<b>Итого</b>			<b>12</b>	<b>20</b>	<b>166</b>	<b>198</b>

## 5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

## 6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

### 5 семестр

Тема: «Определение полной сметной стоимости объекта» - объем 60/50 стр.

Варианты курсового проекта подготовлены таким образом, чтобы каждому студенту была предоставлена возможность применения полученных теоретических знаний для практических расчетов полной сметной стоимости объектов строительства. Для выполнения расчетов предлагаются различные типы зданий, объемы выполнения и виды работ.

Задание: Составить локальную смету в текущем уровне цен ресурсным методом, а также локальные сметы на отдельные виды работ, объектную смету и сводный сметный расчет с применением нормативной сметной базы.

### 6 семестр

Тема: «Определение инвестиционной стоимости объекта недвижимости» - объем 70/50 стр.

Задание: Осуществить анализ рынка объекта исследования (особенности рынка; классификация объекта недвижимости; анализ рынка аналогов объекту недвижимости по региону (России)), а также произвести расчет основных показателей инвестиционного проекта.

## 7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### 7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

#### 7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-4	Знать специфику ценообразования, задачи,	Активная работа на практических занятиях,	Выполнение работ в срок,	Невыполнение работ в срок,

	методы и механизмы практического применения.	отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы и курсового проекта	предусмотренный в рабочих программах	предусмотренный в рабочих программах
	Уметь применять на практике подходы формирования ценовой политики и различные методы ценообразования	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть знаниями в основах организации строительного производства и основ технологии производства СМР	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-2	Знать способы и методы оценки отчетности предприятия.	Тест	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь оценивать фактическое выполнение плановых экономических показателей процесса строительного производства	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь применять специализированное программное обеспечение для ведения всех видов отчетности			
	Владеть навыками анализа и обоснования организационных и управленческих решений по управлению объектом недвижимости на основании различных видов отчетности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-8	Знать как определять варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости	Тест	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь анализировать сметную, проектную и конкурсную документацию	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть методиками расчета сметных затрат и особенностями ценообразования в строительстве	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

### 7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 5, 6 семестре для очной формы обучения, 7, 8 семестре для заочной формы обучения по четырехбалльной системе:

«отлично»;  
«хорошо»;  
«удовлетворительно»;  
«неудовлетворительно».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
ПК-4	Знать специфику ценообразования, задачи, методы и механизмы практического применения.	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы и курсового проекта	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь применять на практике подходы формирования ценовой политики и различные методы ценообразования	Решение стандартных практических задач, выполнение курсовой работы и курсового проекта	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть знаниями в основах организации строительного производства и основ технологии производства СМР	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы и курсового проекта	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-2	Знать способы и методы оценки отчетности предприятия.	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы и курсового проекта	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь оценивать фактическое выполнение плановых экономических показателей процесса строительного производства	Решение стандартных практических задач, выполнение курсовой работы и	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	Уметь применять курсового специализированное программное обеспечение для ведения всех видов отчетности проекта			во всех задачах		
	Владеть навыками анализа и обоснования организационных и управленческих решений по управлению объектом недвижимости на основании различных видов отчетности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы и курсового проекта	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-8	Знать как определять варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы и курсового проекта	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь анализировать сметную, проектную и конкурсную документацию	Решение стандартных практических задач, выполнение курсовой работы и курсового проекта	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть методиками расчета сметных затрат и особенностями ценообразования в строительстве	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы и курсового проекта	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

## 7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

### 7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию 5/7 з/о семестр

#### 1. В состав капитального строительства включаются строительные:

а. частные фирмы и организации;

- б. организации любых форм собственности;
- в. акционерные общества;
- г. некоммерческие организации.

**2. Незавершенное строительство – это стоимость незаконченных и несданных в эксплуатацию зданий, сооружений, видов работ:**

- а. оплаченные заказчиком;
- б. неоплаченные заказчиком;
- в. оплаченные подрядчиком;
- г. оплаченные субподрядчиком.

**3. Заказчик отвечает за:**

- а. проектно-изыскательские работы;
- б. опытно-конструкторские работы;
- в. организацию, управление финансами и сдачу объекта;
- г. выполнение субподрядных работ.

**4. Застройщик по отношению к участку под застройку:**

- а. землевладелец на праве личной собственности;
- б. арендатор, на условиях длительной аренды;
- в. арендатор, на условиях аренды на короткий срок;
- г. арендатор, независимо от сроков аренды.

**5. Девелопер это:**

- а. инвестор и приобретатель земли под застройку;
- б. наниматель заказчика, генподрядчика, риэлтора;
- в. проектная организация;
- г. субподрядная организация.

**6. Генеральный подрядчик отвечает за строительство перед:**

- а. субподрядными организациями;
- б. заказчиком;
- в. налоговой инспекцией;
- г. правоохранительным органам.

**7. Субподрядные организации выполняют работы:**

- а. проектно-изыскательские;
- б. специализированные строительные;
- в. по проведению торгов;
- г. по оформлению строительной документации.

**8. При подрядном способе строительство осуществляется:**

- а. застройщиками;
- б. постоянно действующими строительными организациями;
- в. застройщиками и подрядчиками;
- г. собственными силами.

**9. Право на выполнение строительной деятельности, проектирование и инженерные изыскания имеют организации с наличием:**

- а. строительной лицензии;
- б. с допуском саморегулируемой организации;
- в. с разрешением местных органов власти;
- г. с разрешением специалистов соответствующего профиля работ.

**10. Особенность рынка в строительстве:**

- а. короткие сроки строительства;
- б. сезонность работ;
- в. мелкомасштабность объектов;
- г. отсутствие подвижности

**11. Рынок строительной продукции делится на:**

- а. первичный и вторичный;
- б. первичный;
- в. вторичный;
- г. финансовый.

**12. Цены на строительную продукцию определяются в уровнях:**

- а. базисном;
- б. текущем;
- в. базисном, текущем;
- г. прогнозном.

**13. На региональном уровне корректирующие коэффициенты цен рассчитываются:**

- а. бюджетный комитет;
- б. областная комиссия;
- в. комитет по ценообразованию;
- г. статистическое управление.

**14. Сметная стоимость в строительстве рассчитывается по:**

- а. государственным элементным сметным нормативам (ГЭСН);
- б. территориальным сметным нормативам (ТСН);
- в. распоряжениям Министерства финансов;
- г. постановлению Государственной Думы.

**15. Сметные нормативы делятся:**

- а. элементные и укрупненные;
- б. элементные;
- в. укрупненные;
- г. отдельные.

**16. Укрупненные нормативы выражаются в:**

- а. рублях;
- б. процентах;
- в. рублях и процентах;
- г. квадратных метрах.

**17. Элементные нормативы делятся по:**

- а. видам ресурсов;
- б. по видам работ;
- в. источникам финансирования;
- г. участникам строительства.

**18. Калькулирование затрат в текущих ценах осуществляется в методе:**

- а. базисно-компенсационном;
- б. ресурсном;
- в. ресурсно-индексном;

г. базисно-индексном.

**19. Выбор метода составления сметной документации:**

- а. законодательством не регламентируется;
- б. определен федеральным законодательством;
- в. определен региональным законодательством;
- г. определен местным законодательством.

**20. Структура сметной стоимости это:**

- а. сумма прямых и накладных расходов;
- б. сумма прямых расходов и сметной прибыли;
- в. сумма прямых, накладных расходов и сметной прибыли;
- г. сумма накладных расходов и сметной прибыли.

**21. Нормативной частью стоимости строительной продукции является:**

- а. накладные расходы;
- б. прямые затраты;
- в. сметная прибыль;
- г. накладные, прямые затраты и сметная прибыль.

**22. Составление сметной документации :**

- а. зависит от способа строительства;
- б. не зависит от способа строительства;
- в. зависит от установленного порядка;
- г. не зависит от установленного порядка.

**23. Первичным сметным документом является:**

- а. объектная смета;
- б. локальная смета;
- в. сводный сметный расчет;
- г. сводка смет.

**24. Сумма НДС отражается в :**

- а. локальной смете;
- б. ресурсной смете;
- в. сводке затрат;
- г. сводном сметном расчете.

**25. В смете отражается:**

- а. налог на имущество организации;
- б. взносы во внебюджетные фонды;
- в. земельный налог;
- г. налог на прибыль.

**26. Сметная документация:**

- а. подлежит экспертизе;
- б. не подлежит экспертизе;
- в. подлежит утверждению;
- г. не подлежит утверждению.

**27. Затраты, связанные с созданием общих условий строительства отражаются:**

- а. сметной прибыли;
- б. накладных расходах;

- в. прямых затратах;
- г. прямых и накладных расходах.

**28. Ставка налога на добавленную стоимость в сметной стоимости:**

- а. 20 %;
- б. 18 %;
- в. 26 %;
- г. 24 %.

**29. В лимитированные затраты включается:**

- а. зимние удорожания;
- б. временные здания и сооружения;
- в. величина материальных ресурсов;
- г. заработная плата.

**30. Базой для исчисления сметной прибыли является:**

- а. величина средств на оплату труда рабочих ( строителей и механизаторов);
- б. величина средств на оплату труда административно-управленческого аппарата;
- в. величина средств уплачиваемых в виде налогов;
- г. величина начисляемой амортизации.

**31. Инвестиции, направленные на новое строительство это:**

- а. портфельные;
- б. финансовые;
- в. валовые;
- г. реальные.

**32. Рентабельность капитальных вложений определяется:**

- а. разницей затрат и результата;
- б. отношением затрат и результата;
- в. разницей результата и затрат;
- г. отношением результата и затрат.

**33. Не является элементами привлекательности инвестиционного процесса:**

- а. потенциальные выгоды в виде денежных поступлений;
- б. заказчики проекта;
- в. объем инвестиций;
- г. ликвидационная стоимость.

**34. Затраты, связанные с выходом на новые рынки, классифицируют инвестиции по признаку:**

- а. масштаб проекта;
- б. предназначение инвестиций;
- в. тип предполагаемого эффекта;
- г. тип отношений.

**35. Финансовые последствия для инвестора в результате выполнения инвестиционного проекта оценивают показатели:**

- а. экономической эффективности;
- б. социальной эффективности;
- в. бюджетной эффективности;

г. финансовой эффективности.

**36. Пороговое значение рентабельности для оценки эффективности инвестиционного проекта определяет показатель:**

- а. чистая текущая стоимость проекта;
- б. точка безубыточности;
- в. внутренний коэффициент эффективности;
- г. рентабельность инвестиций.

**37. Наибольшая норма прибыли возможна при капитальных вложениях с целью:**

- а. приобретения и обновления ОПФ;
- б. увеличения доходов;
- в. сохранения позиций на рынке;
- г. осуществления нового строительства.

**38. Наименьшая степень риска вложений инвестиций:**

- а. в расширение производства;
- б. в повышение эффективности;
- в. в создание новых производств;
- г. в исследования и инновациях.

**39. К производственным фондам относятся:**

- а. объекты коммунального хозяйства;
- б. жилые дома;
- в. транспортные средства;
- г. производственные здания и сооружения.

**40. Первоначальная стоимость основных фондов это:**

- а. фактические затраты на приобретение;
- б. планируемые затраты на приобретение;
- в. планируемые затраты на приобретение, доставку, монтаж;
- г. фактические затраты на приобретение, доставку, монтаж.

**41. Стоимость, приведенная к условиям и ценам года воспроизводства основных фондов это:**

- а. первоначальная;
- б. восстановительная;
- в. остаточная;
- г. средняя.

**42. Стоимость основных фондов с учетом амортизационных отчислений это:**

- а. первоначальная;
- б. восстановительная;
- в. остаточная;
- г. средняя.

**43. Размер физического износа основных фондов зависит от:**

- а. степени загрузки производственных фондов;
- б. стоимости основных фондов;
- в. переоценки основных фондов;
- г. современного уровня технического развития.

**44. Моральный износ возникает из-за :**

- а. обесценивания старых основных фондов из-за удешевления их производства;
- б. изменения рыночной стоимости;
- в. появление новой, производительной техники;
- г. аренды основных фондов.

**45. Амортизация на основные фонды начисляется:**

- а. ежегодно;
- б. ежемесячно;
- в. ежеквартально;
- г. ежедекадно.

**46. Для расчета амортизационных отчислений необходимо знать:**

- а. срок службы основных фондов и их стоимость;
- б. срок службы;
- в. стоимость и изготовителя основных фондов;
- г. стоимость основных фондов.

**47. Показатели эффективности использования основных фондов это:**

- а. фондоотдача и фондоемкость;
- б. годовая прибыль организации;
- в. среднегодовая стоимость основных фондов;
- г. объем выполненных строительно-монтажных работ.

**48. Среднегодовая стоимость основных фондов необходима для расчета:**

- а. рентабельности организации;
- б. фондоотдачи;
- в. материалоемкости;
- г. производительности труда работников.

**49. Амортизируемое имущество организации объединено в амортизируемые группы в количестве:**

- а. 15 групп;
- б. 25 групп;
- в. 10 групп;
- г. 20 групп.

**50. В состав оборотных средств входят:**

- а. основные фонды;
- б. производственные запасы;
- в. Долгосрочные финансовые вложения;
- г. нематериальные активы.

**51. Средства обращения входят в состав:**

- а. готовой продукции;
- б. фондов обращения;
- в. расходов будущих периодов;
- г. производственных запасов.

**52. Источником формирования оборотных средств является:**

- а. кредиторская задолженность;
- б. налоговые платежи;

- в. стоимость основных фондов;
- г. прибыль организации.

**53. Эффективность использования оборотных средств определяется:**  
**а. фондоемкостью;**

- б. коэффициентом оборачиваемости;
- в. рентабельностью;
- г. средней длительностью одного оборота.

**54. Отличие основных фондов от оборотных средств заключается в том, что:**

- а. они участвуют в нескольких производственных циклах;
- б. они расходуются полностью физически;
- в. они входят в стоимость строительной продукции полностью;
- г. Они участвуют только в одном производственном цикле

**55. Показатель, определяющий количество продукции, создаваемой рабочим в единицу времени это :**

- а. рентабельность организации;
- б. производительность труда;
- в. фондоемкость;
- г. фондоотдача.

**56. Трудовые затраты измеряются:**

- а. в рублях;
- б. человека-часах;
- в. человека-днях;
- г. метрах квадратных.

**57. Сокращение времени строительства обеспечивает:**

- а. сокращение накладных расходов;
- б. сокращение прямых затрат;
- в. досрочный ввод объекта в эксплуатацию;
- г. увеличение остаточной стоимости основных фондов.

**58. Затраты зависящие от объема работ:**

- а. единовременные;
- б. текущие;
- в. накладные;
- г. постоянные.

**59. Производительность труда(выработка) это отношение :**

- а. объема строительно-монтажных работ к численности работающих;
- б. объема строительно-монтажных работ к стоимости основных фондов;
- в. объема строительно-монтажных работ к себестоимости;
- г. объема строительно-монтажных работ ко времени затраченному работающими.

**60. В состав себестоимости строительно-монтажных работ входят:**

- а. амортизация основных фондов;
- б. прибыль;
- в. материальные затраты;
- г. налог на имущество.

**61. Себестоимость бывает:**

- а. сметная;
- б. фактическая;
- в. юридическая;
- г. статистическая.

**62. Валовая прибыль включает в себя:**

- а. налог на добавленную стоимость;
- б. прибыль от продаж основных фондов;
- в. прибыль (убыток) от реализации работ, услуг;
- г. себестоимость строительно-монтажных работ.

**63. Рентабельность организации это отношение:**

- а. себестоимость к прибыли;
- б. прибыли к себестоимости;
- в. стоимости основных фондов к объему строительно-монтажных работ
- г. объема строительно-монтажных работ к стоимости основных фондов.

**64. Лизинг – это форма организационно-экономических отношений:**

- а. арендных;
- б. кредитных;
- в. производственных;
- г. административных.

**65. В состав лизинговых платежей включаются:**

- а. налог на прибыль;
- б. налог на добавленную стоимость;
- в. налог на землю;
- г. Взносы во внебюджетные фонды.

**66. Налог на прибыль равен в процентах:**

- а. 24;
- б. 22;
- в. 20;
- г. 18.

**67. Налог на имущество равен в процентах:**

- а. 3,2 ;
- б. 4;
- в. 18;
- г. 2,2.

**68. Тендерные торги бывают:**

- а. открытые;
- б. смешанные;
- в. закрытые;
- г комбинированные.

**69. В тендерах используется метод оценки участников:**

- а. ресурсный;
- б. балльный;
- в. математический;
- г. статический.

**70. Оферта в тендерах это:**

- а. расчет;
- б. договор;
- в. предложение;
- г. отказ.

**6/8 з\о семестр**

**1. К недвижимости относятся:**

- а) земля, дороги
- б) здания, строения;
- в) самолеты
- г) все вышеперечисленное

**2. Обременительные условия:**

- а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- в) частично влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду
- г) нет правильного ответа

**3. Частное (гражданское) право это:**

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
- б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
- в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом
- г) нет правильного ответа

**4. Право собственности на недвижимость возникает:**

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации
- г) нет правильного ответа

**5. Совместная собственность на недвижимость может быть:**

- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
- б) делимой по решению суда;
- в) делиться не может
- г) нет правильного ответа

**6. Рынок продавца это когда:**

- а) спрос превышает предложение;
- б) предложение превышает спрос;
- в) спрос идентичен предложению
- г) все вышеперечисленное

**7. К факторам, определяющим величину спроса, относят:**

- а) платежеспособность населения;
- б) изменение общей численности населения;
- в) изменения в соотношениях между различными слоями населения
- г) все вышеперечисленное

**8. Посредниками рынка недвижимости являются:**

- а) риэлтерские компании, страховые компании, банки, брокеры;
- б) БТИ;
- в) службы технической инвентаризации недвижимости
- г) все вышеперечисленное

**9. Текущая стоимость объекта оценки это:**

- а) отношение потока доходов к ставке рефинансирования;
- б) отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества;
- в) отношение чистого текущего дохода к норме капитализации
- г) все вышеперечисленное

**10. Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:**

- а) равной ставке процента по денежным вкладам;
- б) ниже ставки процента по денежным вкладам;
- в) выше ставки процента по денежным вкладам
- г) нет правильного ответа

**11. Недвижимость как товар на рынке недвижимости:**

- а) со временем сохраняет свои потребительские качества;
- б) цена на недвижимость практически стабильна;
- в) с течением времени теряет свои качественные потребительские качества
- г) нет правильного ответа

**12. Участие банков в создании объектов недвижимости сводится:**

- а) к строительству отдельных крупных объектов коммунального хозяйства межрегионального значения;
- б) к строительству коммунальных объектов, включая территории для нового жилищного строительства;
- в) к залогоу недвижимости
- г) все вышеперечисленное

**13. Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:**

- а) окупаемости;
- б) целесообразности проекта;
- в) его стоимости, окупаемости
- г) все вышеперечисленное

**14. Частные инвестиции в недвижимость направлены на:**

- а) получение прибыли;
- б) регулирование экономики;
- в) создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей
- г) все вышеперечисленное

**15. Функциями сложного процента являются:**

- а) накопленная сумма денежной единицы;
- б) фактор фонда возмещения;
- в) текущая стоимость единицы
- г) все вышеперечисленное

**16. Для объективной оценки эффективности инвестиций в недвижимость необходимо иметь данные по:**

- а) стоимости строительства;
- б) себестоимости основных видов производственной деятельности предприятий в расчетном периоде;
- в) возможным источникам и условиям финансирования
- г) все вышеперечисленное

**17. Метод дисконтирования при выдаче инвестиционного ипотечного кредита предусматривает:**

- а) пересчет и приведение выданного кредита на конец срока;
- б) удержание финансовых платежей по ссуде из выдаваемого кредита;
- в) пересчет и приведение выданного кредита на начало срока
- г) нет правильного ответа

**18. На социальную эффективность недвижимости влияет:**

- а) прирост населения, уровень занятости;
- б) цена на объект недвижимости;
- в) количество строящихся объектов недвижимости
- г) все вышеперечисленное

**19. Доходный подход это:**

- а) оценка нежилой недвижимости;
- б) метод оценки используемой для любой вещи;
- в) метод оценки интеллектуальной собственности
- г) все вышеперечисленное

**20. Метод прямой капитализации это:**

- а) расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта;
- б) расчет будущей стоимости аннуитета;
- в) расчет стоимости реверсии
- г) нет правильного ответа

**21. Чистый операционный доход это:**

- а) рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
- б) потенциально валовый доход;
- в) эффективный валовый доход
- г) нет правильного ответа

**22. Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:**

- а) расходы, зависящие от степени загрузки объекта;
- б) расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
- в) расходы, размер которых не зависит от степени загрузки объекта
- г) нет правильного ответа

**23. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:**

- а) сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;
- б) сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
- в) к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на различные виды риска

г) нет правильного ответа

**24. Ставка капитализации собственного капитала состоит:**

а) из ставки ипотечного кредита;

б) из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала;

в) из нормы возврата собственного капитала

г) нет правильного ответа

**25. При методе дисконтирования денежных потоков производится:**

а) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;

б) расчет дисконтированных денежных потоков;

в) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков

г) все вышеперечисленное

**26. Чистая текущая стоимость положительна если:**

а) ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода;

б) ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода;

в) ставка дисконтирования равна 1

г) нет правильного ответа

**27. Как определяется чистый операционный доход:**

а) вычитанием операционных расходов из величины действительного валового дохода;

б) вычитанием операционных расходов из величины потенциального валового дохода;

в) суммированием операционных расходов с потенциальным валовым доходом;

г) суммированием операционных расходов с действительным валовым доходом

**28. Как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих денежных потоков в текущую стоимость:**

а) коэффициент покрытия долга;

б) коэффициент капитализации;

в) ставка дисконтирования;

г) коэффициент ипотечной задолженности.

**29. Норма возврата капитала, вложенного в здания, рассчитывается по безрисковой ставке дохода при использовании:**

а) метода Ринга;

б) метода Инвуда;

в) метода Хоскольда

г) нет правильного ответа

**30. Финансирование строительства жилья производится за счет:**

а) собственных средств;

б) бюджетных средств;

в) кредитов банка

г) все вышеперечисленное

**31. При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:**

а) состав семьи заемщика;

б) гарантию фирм или организаций в погашении кредита.

- в) личный годовой доход заемщика
- г) все вышеперечисленное

**32. Ипотечный кредит выдается:**

- а) на приобретение дачи;
- б) на приобретение жилья;
- в) на погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи
- г) все вышеперечисленное

**33. Ипотека это:**

- а) кредит под залог любого имущества;
- б) кредит под залог строящегося имущества;
- в) все вышеперечисленное
- г) нет правильного ответа

**34. В договоре ипотечного кредита предусмотрено:**

- а) принятие мер по сохранности заложенного имущества;
- б) возможность неоднократного заклада жилья приобретенного по ипотечному кредиту;
- в) обращение взыскания на имущество в порядке определенном законом.
- г) нет правильного ответа

**35. При ипотечном кредитовании объектом залога является:**

- а) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;
- б) строительство жилья;
- в) приобретение земельного участка
- г) все вышеперечисленное

**7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач**  
*Пример 1*

Определить годовую сумму и норму амортизации для автокрана при первоначальной стоимости 282 тыс.р.; ликвидационной стоимости 15,5 тыс.р. Нормативный срок службы автокрана 8 лет.

Для нахождения годовой суммы амортизации используется формула .

$$A_{год} = \frac{\Phi_n + 3_m + 3_o - \Phi_l}{T_n},$$

$$A_{год} = \frac{282 - 15,5}{8} = 33,31 \text{ тыс.р.}$$

Для нахождения нормы амортизации используем формулу.

$$H_a = \frac{A_{год}}{\Phi_n} \cdot 100\%,$$

$$H_a = \frac{33,31}{282} \cdot 100\% = 11,81\%$$

### Пример 2

Определить коэффициент оборачиваемости и продолжительность одного оборота оборотных средств, если годовой объем СМР составил 3480 тыс. р., а среднегодовые остатки оборотных средств 3100 тыс. р.

Далее проведем расчеты:

Для нахождения коэффициента оборачиваемости используется формула

$$K_{OB} = \frac{Q_{СМР}}{ОС},$$

$$K_{OB} = \frac{3480}{3100} = 1,12.$$

Для нахождения продолжительности одного оборота оборотных средств применяется формула .

$$D_{OB} = \frac{T_p}{K_{OB}},$$

$$D_{OB} = \frac{365}{1,12} = 326.$$

### Пример 3

Определить выработку на одного рабочего в смену, если звено рабочих из 5-ти человек смонтировало 400 м<sup>3</sup> сборного железобетона за 8 смен.

Для нахождения выработки для одного рабочего в смену используется формула

$$B = \frac{Q_{СМР}}{Ч},$$

$$B = \frac{400/8}{5} = 10 \text{ м}^3.$$

Следовательно, выработка 1-го рабочего в смену составляет 10 м<sup>3</sup>.

### Пример 4.

Рассчитать величину балансовой, плановой прибыли, плановую себестоимость и сметный уровень рентабельности строительной организации, применяя данные табл. 1

Таблица 1

### Исходные данные для расчета прибыли, себестоимости и рентабельности

Номер		
-------	--	--

п/п	Наименование показателей	Значения
1	Прибыль от СМР, выполняемый собственными силами, млн. р.	126,00
2	Прибыль от реализации имущества, тыс. р.	1100,00
3	Прибыль от реализации продукции подсобных производств, млн. р.	107,00
4	Плановая экономия от снижения себестоимости, тыс. р.	400,00
5	Доходы от внереализационных операций, тыс. р.	2600,00
6	Расходы по внереализационным операциям, тыс. р.	2000,00
7	Материальные затраты, тыс. р.	500,00
8	Затраты на оплату труда, тыс. р.	800,00
9	Отчисления на социальные нужды, тыс. р.	150,00
10	Амортизация, тыс. р.	50,00
11	Прочие затраты, тыс. р.	105,00
12	Сметная прибыль, тыс. р.	660,00
13	Компенсация полученная от заказчика, тыс. р.	28,00
14	Сметная стоимость объекта, млн.р.	345,00

Рассчитаем величину балансовой, плановой прибыли, плановую себестоимость и сметный уровень рентабельности строительной организации

$$P_{\sigma} = 126,0 + 1,1 + 107,0 + 2,6 - 2,0 = 238,7 \text{ млн. р.}$$

$$P_{нл} = 660,0 + 400,0 + 28,0 = 1088,0 \text{ тыс. р.}$$

$$C_n = 1605,0 - 660,0 - 400,0 + 28,0 = 573,0 \text{ тыс. р.}$$

$$P_{см} = \frac{660,0 \cdot 100\%}{345,0} = 192\%$$

#### Пример 5

Рассмотрим пример расчета индекса доходности за 2 года, исходные данные для расчета представлены в табл. 10:

Таблица 9

Исходные данные для нахождения индекса рентабельности

Номер п/п	Наименование показателей	Первоначальное значение	Значение показателей по шагам, тыс. р.	
			1 год	2 год
1	<b>Операционная деятельность</b>	<b>-635</b>	<b>679</b>	<b>-960</b>
2	Продажа от других поступлений	-	91 000	98 000
3	Материалы и комплектующие	11	31 856	36 500
4	Прочие прямые издержки	-	28 382	30 900
5	Общие издержки и налоги	24	28 688	29 000
6	Процент по кредитам	600	1 395	1 560
7	<b>Инвестиционная деятельность</b>	<b>-900</b>	<b>71,7</b>	<b>-100,5</b>
8	Поступления от продажи активов	-	71,7	-
9	Затраты на приобретение активов	900	-	100,5
10	<b>Финансовая деятельность</b>	<b>2 667</b>	<b>-500</b>	<b>400</b>
11	Собственный капитал (акционерный)	2 100	-	2 200
12	Краткосрочные кредиты	-	-	-
13	Долгосрочные кредиты	1 000	-	-
14	Погашение задолженности по кредиту	133	200	1 300
15	Выплаты дивидендов	300	300	500
16	<b>Излишки средств</b>	<b>1 132</b>	<b>250,7</b>	<b>-660,5</b>
17	Суммарная потребность в средствах	-	-	660,5
18	<b>Сальдо на конец года</b>	<b>1 132</b>	<b>250,7</b>	<b>-409,8</b>

Определить:

- Операционную деятельность.
- Инвестиционную деятельность.
- Финансовую деятельность.
- Сальдо на конец года.
- Чистый дисконтированный доход.

Индекс доходности и сделать вывод, рентабелен данный проект или нет, если шаг расчета составляет 2 года, ставка дисконтирования равна 20 %.

Суммарная потребность в средствах равна нулю, если излишки средств положительны, а если отрицательны, то равны значению, строке 16 табл. 10.

Сальдо на конец года определяется на каждом шаге как сумма значений в строке 18, табл. 10 на следующем шаге и строке 16, табл. 10 на данном шаге.

Определим чистый дисконтированный доход по формуле

$$ЧДД = \sum_{t=0}^T \frac{\text{строка}1}{(1+R)^t} - \sum_{t=0}^T \frac{\text{строка}7}{(1+R)^t},$$

$$ЧДД = \left( -635 + \frac{679}{(1+0,2)^1} - \frac{960}{(1+0,2)^2} \right) -$$

$$- \left( -900 + \frac{71,7}{(1+0,2)^1} - \frac{100,5}{(1+0,2)^2} \right) = 174,04$$

$$ИД = \frac{174,04}{-910,04} = -0,19.$$

Следовательно, проект нерентабелен.

### Пример 6

Какой проект следует предпочесть инвестору? Затраты по проекту «Омега»- 800 млн. руб., поток доходов: 1год-200, 2год-350, 3год-400, 4год-500. Ставка дисконтирования – 11%. Затраты по проекту «Альфа»- 2100 млн. руб., доходы в течение пяти лет ежегодно составляют-600 млн. руб, ставка дисконтирования-8%.

#### ОМЕГА

$$ДДП=200*0,9009 = 188,18$$

$$ПД= 180,18+284,06+292,44+329,35=1086,03$$

$$ЧТСД=1086,03-800=286,03$$

$$СДП = \frac{286,03}{800} * 100\% = 35,8\%$$

#### АЛЬФА

$$ДДП=600*0,9259 = 555,54$$

$$ПД= 555,54+514,38+476,28+441+408,3=2395,5$$

$$ЧТСД=2395,5-2100=295,5$$

$$СДП = \frac{295,5}{2100} * 100\% = 14,07\%$$

### Пример 7

Определить стоимость недвижимости применяя базовый коэффициент капитализации , если

Чистый операционный доход	45 000
Проектируемый период	5 лет
Норма процента	3%
Срок амортизации кредита	15 лет

Доля заемных средств	20%
Текущая стоимость земли	90 000
Изменение ст-ти земли через	7лет +13%
Изменение ст-ти здания через	7лет -100%
Норма отдачи собственного капитала	8%
Процент выплаченного кредита	17,26%

$$r = 0,08 - 0,2(0,08 + 0,1726 * 0,17046 - 0,08377) = \mathbf{0,0749}$$

$$\mathbf{RL = 0,0527, Rв = 0,2454}$$

$$\mathbf{Стоимость 164046 + 90000 = 254046}$$

### Пример 8

Оценить недвижимость, если ипотечный кредит получен за 3 года до даты оценки, при этом чистый операционный доход в течении ближайших 10 лет составит 150 ден. ед. В конце 10-го года может быть реализован за 1200 ден. ед. Инвестор получает ипотечный кредит в сумме 900 на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал 15%.

$$C_H = ИК_0 + (ЧОД - РОД) * PVA^N + (C_{H/n} - ИК_H) * PV^N =$$

$$889 + (150 - 111) * 5,01877 + (1200 - 841) * 0,2472 = \mathbf{1183}$$

### Пример 9

Рассчитать срок окупаемости проекта, требующего затраты в сумме 850 млн. руб., и обеспечивающего доход: 1год-85, 2год-300, 3год-400, 4год-500, 5год-600. Ставка дисконтирования 12%.

$$Ток = 3 + \frac{250,3}{317,8} = 3,8$$

### Пример 10

Оценить недвижимость, если ЧОД в течении 12 лет составит 200 д. е. В конце 12-го года может быть реализован за 1500 д.е. Инвестор получит ипотечный кредит в сумме 1000 д.е. на 30 лет под 10% с ежемесячным погашением, требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал 14%.

$$C_H = ИК + (ЧОД - РОД) \cdot PVA^{ncm.д.} + (C_{n/n} - ИК_n) \cdot PV^{ncp.д.};$$

$$ИП = 0,00878 \cdot 12 = 0,10536;$$

к. 6 п=30мес, I=10%

$$РОД = 1000 \cdot 0,10536 = 105,36;$$

$$\text{Ежем. взнос} = 1000 \cdot 0,00787 = 8,78;$$

$$ОС = 30 - 12 = 18 \text{ лет};$$

$$ИК_n = 8,78 \cdot 101,1063 = 878,1;$$

к. 5 п=18мес, I=10%

$$(200 - 105,36) \cdot 5,6603 = 535,7;$$

к. 5 п=12год, I=14%

$$(1500 - 878,71) \cdot 0,2076 = 129,1$$

к. 4 п=12, I=14%

$$C_n = 1000 + 535,7 + 129,1 = 1664,8$$

### **7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач**

*Не предусмотрено учебным планом*

### **7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету**

*Не предусмотрено учебным планом*

### **7.2.5 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач**

#### **1 часть**

1. Характеристика капитального строительства.
2. Строительная продукция, ее технико-экономические особенности.
3. Классификация строительных организаций: их виды, формы.
4. Сущность подрядного способа строительства: достоинства и недостатки.
5. Сущность хозяйственного способа строительства и строительства «под ключ».
6. Строительный рынок как система. Особенности рыночных отношений в строительстве.
7. Рынок жилья в Российской Федерации: особенности, тенденции, перспективы.
8. Сущность саморегулирования в строительстве.
9. Виды цен на строительную продукцию.
10. Способы ценообразования и факторы его выбора.
11. Структура сметно-нормативной базы в строительстве.
12. Элементные и укрупненные сметные нормативы: понятие, сущность.
13. Методы определения стоимости строительной продукции.
14. Сущность базисно-индексного и ресурсного методов.
15. Структура сметной стоимости строительства.
16. Локальная смета и локальный сметный расчет.
17. Объектная смета. Сводные сметные расчеты.
18. Порядок составления сметной документации и ее утверждение.
19. Лизинг как форма привлечений инвестиций в строительстве.
20. Инвестиционный рынок, структура и субъекты инвестиционного рынка.
21. Государственное регулирование инвестиционной деятельности.
22. Классификация инвестиций в строительстве.

23. Понятие эффекта и эффективности.
24. Показатели оценки эффективности инвестиционного проекта.
25. Коммерческая , бюджетная, экономическая , социальная эффективность и их оценка.
26. Структура бизнес-плана в строительстве.
27. Классификация основных фондов в строительстве.
28. Виды стоимости основных фондов и показатели эффективности их использования.
29. Физический и моральный износ основных фондов.
30. Амортизация основных фондов. Расчет амортизационных отчислений. Износ.
31. Структура оборотных фондов и источники оборотных средств.
32. Величина оборотных средств и расчет эффективности их использования.
33. Производительность труда и методы ее измерения.
34. Себестоимость продукции строительной организации. Формирование по элементам и статьям затрат.
35. Формирование и распределение прибыли строительной организации.
36. Расчет рентабельности в строительстве.
37. Тендерные торги в строительстве.
38. Налогообложение строительных организаций
39. Факторы размещения производительных сил (производства).
40. Анализ производственно-хозяйственной деятельности строительного предприятия.

## **2 часть**

1. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости
2. Факторы рынка недвижимости
3. Особенности рынка недвижимости
4. Функции сложного процента
5. Доходный подход к определению рыночной стоимости ОН
6. Методы определения коэффициента капитализации
7. Метод прямой капитализации.
8. На какие виды рисков корректируется безрисковая ставка дохода при кумулятивном построении
9. Метод связанных инвестиций собственного и заемного капитала. Метод связанных инвестиций земля-здание
10. Метод Эллвуда
11. Возмещение инвестиционного капитала (метод Ринга)
12. Возмещение инвестиционного капитала (метод Инвуда)
13. Возмещение инвестиционного капитала (метод Хоскольда)
14. Метод дисконтированных денежных потоков
15. Понятие и расчет потенциального валового дохода и эффективного валового дохода
16. Понятие и расчет чистого операционного дохода
17. Экономические факторы при оценке инвестиционного проекта

18. Понятие кредит, закладная, ипотека
19. Основные участники рынка ипотечного кредитования
20. Оценка эффективности привлечения заемных средств
21. Ипотечные кредиты
22. Ипотечные кредиты их основные виды
23. Международный рынок недвижимости
24. Развитие процесса инвестирования в воспроизводство жилищного фонда
25. Валовый рентный мультипликатор. Единицы и элементы сравнения
26. Сделки с жилищными помещениями: купля-продажа.
27. Доверительное управление недвижимостью
28. Прогнозирование повышения стоимости капитала
29. Структура рынка недвижимости: рынок городского жилья
30. Структура рынка недвижимости: рынок нежилых помещений

#### **7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации**

Итогом обучения дисциплины «Экономика строительства и недвижимости» является экзамен/экзамен. К экзамену допускаются студенты, защитившие курсовой проект и курсовую работу и сдавшие практические работы.

В течение 2-х семестров оценивается посещаемость студентами лекций и практических занятий, а также активность студентов при обсуждении проблемных тем по дисциплине.

Все студенты, прошедшие успешно текущий контроль и промежуточную аттестацию допускаются к экзамену. Экзамен проводится в устной форме и/или в виде тестирования.

Экзамен по тест-билетам: каждый тест-билет содержит 10 вопросов и задачу. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 1 баллом, задача оценивается в 10 баллов (5 баллов верное решение и 5 баллов за верный ответ). Максимальное количество набранных баллов – 20.

Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал менее 6 баллов.

Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал от 6 до 10 баллов

Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент набрал от 11 до 15 баллов.

Оценка «Отлично» ставится, если студент набрал от 16 до 20 баллов.)

#### **7.2.7 Паспорт оценочных материалов**

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Назначение и роль строительства в экономике страны. Строительство и рыночное хозяйство	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен

2	Ценообразование и определение сметной стоимости строительства. Экономическая эффективность инвестиций в строительстве.	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
3	Основные фонды строительной организации. Оборотные средства организации.	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
4	Трудовые ресурсы в строительстве. Земельный фактор и его роль в строительстве.	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
5	Издержки производства и прибыль строительной организации. Финансирование и кредитование строительной организации.	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
6	Анализ хозяйственной деятельности строительной организации. Маркетинг в строительстве. Налогообложение строительных организаций.	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
7	Основные понятия и определения экономики недвижимости	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
8	Рынок недвижимости	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
9	Основные принципы определения рыночной стоимости ОН. Методика оценки стоимости недвижимости	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
10	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен
11	Основы кредитования объектов недвижимости	ПК-4, ПК-2, ПК-8	Тест, КР, КП, экзамен

### **7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности**

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется

проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

## **8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)**

### **8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

1. Пермякова Л.В. Экономика строительства [Электронный ресурс] : практикум / Л.В. Пермякова, А.А. Крылова, Е.В. Мосеев. — Электрон. текстовые данные. — Йошкар-Ола: Марийский государственный технический университет, Поволжский государственный технологический университет, ЭБС АСВ, 2011. — 192 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22605.html>

2. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс] : учебник для вузов / А.Н. Асаул [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 432 с. — 978-5-91460-044-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>

3. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.Б. Денисенко. — Электрон. текстовые данные. — Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016. — 77 с. — 978-5-7795-0785-1. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>

4. Мещерякова, Ольга Константиновна. Экономическое обоснование и ценообразование проектных решений в строительстве [Текст] : учебно-методическое пособие / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т. - Воронеж: [б. и.], 2013 (Воронеж: Отдел оперативной полиграфии ВГАСУ, 2013). - 72 с.

5. Круглякова, Виктория Марковна. Оценка объектов недвижимости [Текст]: практикум для бакалавров и магистров. - Москва: АСВ, 2012 (М.: ППП "Тип. "Наука"). - 151 с. - Библиогр: с. 147-148 (27 назв.).

6. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандар. — 2-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 461 с. — 978-5-238-01152-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>

7. Александрова, Л. В. Экономика строительного производства [Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие-практикум для самостоятельной работы студентов / Л. В. Александрова, Л. Н. Серков. — Электрон. текстовые данные. — Симферополь : Университет экономики и управления, 2018. — 208 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/86425.html>

8. Оценка и управление стоимостью собственности [Электронный

ресурс] : методические указания к выполнению практических занятий и курсовых работ (проектов) по дисциплинам: «Экономическая теория стоимости и базовые концепции оценки», «Основы управления стоимостью при воспроизводстве объектов недвижимости», «Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса» для студентов магистратуры всех форм обучения направления подготовки 08.04.01 Строительство / сост. П. Г. Грабовый [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. — 83 с. — 978-5-7264-1390-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/58238.html>

9. Сироткин, С. А. Экономическая оценка инвестиционных проектов [Электронный ресурс] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Экономика и управление на предприятиях (по отраслям)» / С. А. Сироткин, Н. Р. Кельчевская. — 3-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 311 с. — 978-5-238-01944-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71232.html>

10. Асват, Дамодаран Инвестиционная оценка [Электронный ресурс] : инструменты и методы оценки любых активов / Дамодаран Асват. — Электрон. текстовые данные. — М. : Альпина Паблишер, 2017. — 1339 с. — 978-5-9614-0802-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68013.html>

11. Экономическое обоснование и формирование сметной стоимости строительной продукции: учебное пособие / О.К. Мещерякова, Е.А. Чеснокова, М.А. Мещерякова, В.М. Круглякова. - воронеж: Издательско-полиграфический центр "Научная книга", 2020.- 144 с. - 978-5-4446-1448-8.

**8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:**

1. WIN HOME 10 32-bit
2. P7-Офис.Профессиональный
3. Windows Pro Dev UpLicA Each Academic Non-Specific Professional;
4. Office Std Dev SL A Each Academic Non-Specific Standard;
5. Windows Server Std Core 16 SL A Each Academic Non-Specific Standard
6. Acrobat Pro 2017
7. 7zip
8. ГрандСмета
9. Moodle
10. ProjectLibre-1.9.0
11. LibreOffice
12. <http://www.edu.ru/>

13. Образовательный портал ВГТУ  
 14. <https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/> Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве  
 15. <https://smetnoedelo.ru/> - Сметное дело  
 16. <https://www.vrx.ru/statistic/> - Единая база данных о недвижимости  
 17. <https://www.cbr.ru/> - Центральный банк РФ

## **9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА**

Аудитория должна быть оснащена: комплект учебной мебели:

- рабочее место преподавателя (стол, стул);
- рабочие места обучающихся (столы, стулья);

Персональные компьютеры с установленным ПО, подключенные к сети- Интернет; проектор с мультимедийным оборудованием.

## **10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

По дисциплине «Экономика строительства и недвижимости» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовой проект, выполняется курсовая работа.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета экономики строительства и недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсового проекта изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсового проекта должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсового проекта, защитой курсового проекта.

Методика выполнения курсовой работы изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсовой работы должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсовой работы, защитой курсовой работы.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова,

	<p>термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.</p>
<p>Практическое занятие</p>	<p>Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.</p>
<p>Самостоятельная работа</p>	<p>Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций;</li> <li>- выполнение домашних заданий и расчетов;</li> <li>- работа над темами для самостоятельного изучения;</li> <li>- участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад;</li> <li>- подготовка к промежуточной аттестации.</li> </ul>
<p>Подготовка к промежуточной аттестации</p>	<p>Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед экзаменом, экзаменом, экзаменом, экзаменом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.</p>

## ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
1	Внесены изменения в учебный план, характеристику ОПОП и в рабочие программы дисциплин в связи с изменениями ПС 16.033 «Специалист в области планово-экономического обеспечения строительного производства» от 27.04.2023 №410н	31.08.2023г.	
2	Внесены изменения в рабочие программы дисциплин в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2023г.	
3	Внесены изменения в учебный план, характеристику ОПОП и в рабочие программы дисциплин в связи с отменой профессионального стандарта 16.009 «Специалист по управлению жилищным фондом» от 11.04.2014г. № 233н и ввода нового профессионального стандарта 16.011 «Специалист по эксплуатации гражданских зданий» от 31.07.2019г. № 537н	31.08.2023г.	