



Б1.В.ДВ.05.02

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Уральский государственный аграрный университет»

ФГБОУ ВО Уральский ГАУ

Факультет агротехнологий и землеустройства

Кафедра овощеводства и плодоводства им. проф. Н.Ф. Коняева

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

учебной дисциплины

«Экономика недвижимости»

Уровень подготовки  
бакалавриатНаправление подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры

Профиль программы Землеустройство

Форма обучения  
очная, заочная

Екатеринбург, 2018

	Должность	Фамилия/ Подпись	Дата № протокола
<b>Разработал:</b>	к.с.-х.н., доцент кафедры овощеводства и плодоводства им. проф. Н.Ф. Коняева	Юрин А.А. 	19.03.18
<b>Согласовали:</b>	Заведующий кафедрой овощеводства и плодоводства им. проф. Н.Ф. Коняева	Карпухин М.Ю. 	20.03.18
	Учебно-методическая комиссия факультета агротехнологий и землеустройства	Сенесова Н.А. 	27 30.03.18
<b>Утвердил:</b>	Декан факультета агротехнологий и землеустройства	Карпухин М.Ю. 	28 19.04.18
<b>Версия: 1.0</b>		КЭ:1	УЭ №

Стр 1 из 12



## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	3
1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы .....	3
2. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	3
3. Объем дисциплины и виды учебной работы .....	4
4. Содержание дисциплины.....	5
4.1 Модули (разделы) дисциплин и виды занятий.....	5
4.2 Содержание модулей (разделов) дисциплин .....	5
4.3 Детализация самостоятельной работы .....	6
5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся .....	6
6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации.....	6
6.1 Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины .....	6
6.2 Измерительные средства по контролю знаний студентов, в том числе квалиметрия (балльно-рейтинговая система).....	7
7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....	7
8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины .....	7
9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины .....	8
10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем.....	9
11. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	10
12. Особенности обучения студентов с различными нозологиями .....	11





## Введение

Рабочая программа учебной дисциплины Б1.В.ДВ.05.02 «Экономика недвижимости» разработана на основе требований федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриат), утверждённой Министерством образования и науки Российской Федерации 1 октября 2015 года № 1084 и является частью основной образовательной программы.

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

Процесс освоения дисциплины направлен на формирование следующих этапов компетенций:

#### **ОК-ОБЩЕКУЛЬТУРНЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ**

ОК-3 способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (3 этап).

#### **ПК- ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ**

*в области производственно-технологической деятельности:*

ПК-9- способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (2 этап).

#### **Цель изучения дисциплины:**

Формирование знаний, умений и навыков по экономике недвижимости.

#### **Результаты освоения дисциплины:**

В результате изучения дисциплины студент должен:

#### **Знать:**

- основы экономических знаний при операциях с недвижимостью;

#### **Уметь:**

- использовать экономические характеристики недвижимого имущества при составлении землеустроительной и кадастровой документации.

#### **Владеть:**

- методами расчета экономических показателей объектов недвижимости.

### **2. Место дисциплины в структуре образовательной программы**

Дисциплина Б1.В.ДВ.05.02 «Экономика недвижимости» входит в вариативную часть блока 1 «Дисциплины (модули)» образовательной программы по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» профиль «Землеустройство» (уровень бакалавриат). Является дисциплиной по выбору.

Траектория формирования компетенций выделяет этапы (курсы) формирования в соответствии с календарным графиком учебного процесса, при этом соблюдается принцип нарастающей сложности.

Основными этапами формирования указанных компетенций при прохождении



практики является последовательное изучение содержательно связанных между собой разделов (тем) дисциплины. Изучение каждого раздела (темы) предполагает овладение студентами необходимыми компетенциями. Результат аттестации студентов на различных этапах формирования компетенций показывает уровень освоения компетенций студентами.

Этапность формирования компетенций прямо связана с местом дисциплины в образовательной программе.

Дисциплина «Экономика недвижимости» является теоретической и методической базой для дисциплин «Оценка недвижимости», «Организация оценочных работ», прохождения производственной практики и формирует компетенции для Государственной итоговой аттестации.

### 3. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 2 зачетных единицы.

Вид учебной работы	Курс/семестры	
	очное	заочное
	4/7	5/10
Контактная работа* (всего)	54	16
В том числе:		
Лекции	16	6
Практические занятия (ПЗ)	38	10
Самостоятельная работа (всего)	54	92
В том числе:		
Курсовая работа (расчетно-графическая, курсовое проектирование)	-	-
Общая трудоёмкость час	108	108
зач.ед.	3	3
Вид промежуточной аттестации	зачет	зачет

\*Контактная работа по дисциплине может включать в себя занятия лекционного типа, практические и (или) лабораторные занятия, групповые и индивидуальные консультации и самостоятельную работу обучающихся под руководством преподавателя, в том числе в электронной информационной образовательной среде, а также время, отведенное на промежуточную аттестацию. Часы контактной работы определяются «Положением об установлении минимального объема контактной работы обучающихся с преподавателем, а также максимального объема занятий лекционного и семинарского типов в ФГБОУ ВО Уральский ГАУ, утвержденным врио ректора 26 октября 2017 года.

В учебном плане отражена контактная работа только занятий лекционного и практического и (или) лабораторного типа. Иные виды контактной работы планируются в трудоёмкость самостоятельной работы, включая контроль.



#### 4. Содержание дисциплины

##### 4.1 Модули (разделы) дисциплин и виды занятий

№ п.п.	Наименование модуля (раздела) дисциплин	Очное				Заочное			
		Лекции	Пр. зан.	СРС	Всего часов	Лекции	Пр. зан.	СРС	Всего часов
1	2	3	4	7	8	9	10	11	12
1	<b>Раздел 1</b> Принципы и методы экономических операций с недвижимым имуществом	8	18	28	<b>54</b>	2	6	46	<b>54</b>
2	<b>Раздел 2</b> Экономические характеристики недвижимого имущества	8	20	26	<b>54</b>	4	4	46	<b>54</b>
<b>Итого по дисциплине</b>		<b>16</b>	<b>38</b>	<b>54</b>	<b>108</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>92</b>	<b>108</b>

##### 4.2 Содержание модулей (разделов) дисциплин

№ п.п.	Наименование модуля (раздела)	Содержание раздела	Трудоёмкость час	Формируемые компетенции	Формы контроля	Технологии интерактивного обучения
1.	<b>Раздел 1</b> Принципы и методы экономических операций с недвижимым имуществом	Субъектная структура рынка недвижимости. Предпринимательская деятельность в сфере недвижимости. Формы продаж на рынке недвижимости. Управление недвижимостью. Способы совершения сделок. Виды сделок. Структура рынка недвижимости	54	ОК-3	тест	круглый стол



2	<b>Раздел 2</b> Экономические характеристики недвижимого имущества	Стоимостные аспекты объектов недвижимости. Риски при операциях с недвижимостью. Залог объектов недвижимости. Кредитование недвижимости.	54	ПК-9	тест	круглый стол
Итого			<b>108</b>			

#### 4.3 Детализация самостоятельной работы

№ п/п	№ модуля (раздела) дисциплины	Тематика самостоятельной работы (детализация)	Трудоемкость, часы	
			очное	заочное
1	<b>Раздел 1</b> Принципы и методы экономических операций с недвижимым имуществом	Работа с литературой. Подготовка к тестированию	28	46
2	<b>Раздел 2</b> Экономические характеристики недвижимого имущества	Работа с литературой. Подготовка к тестированию	26	46
Итого			54	92

#### 5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся

Юрин А.А., Вяткина Г.В. Учебно-методические указания по самостоятельной работе по дисциплине «Экономика недвижимости» для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».-Екатеринбург: Уральский ГАУ.-2018, 14 с.

#### 6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации

##### 6.1 Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

Приложение – фонд оценочных средств по дисциплине (ФОС)



## 6.2 Измерительные средства по контролю знаний студентов, в том числе квалиметрия (балльно-рейтинговая система)

**Итоговая оценка** по дисциплине «Экономика недвижимости» складывается из суммы баллов, полученных за семестр, и баллов, полученных на зачете.

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» предусмотрены следующие учебные мероприятия:

№ п/п	Учебные мероприятия	Итого баллов
1	Посещаемость лекций и практических занятий	15-20
2	Тестирование	20-30
3	Конспектирование самостоятельно изученных тем	5-10
4	зачет	20-40
	<b>Итого</b>	<b>60-100</b>

### Критерии итоговой оценки по дисциплине:

60-100 баллов - зачтено

Менее 60 баллов – незачтено

## 7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

### а) основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 402 с. Ссылка на информационный ресурс: <https://biblio-online.ru/book/E1299021-35C8-4031-AC90-1D89A67B7495/ekonomika-nedvizhimosti>
2. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 238 с. Ссылка на информационный ресурс: <https://biblio-online.ru/book/7A8CEB96-DEDV-4153-820E-EEB8ED831D0C/ekonomika-nedvizhimosti>

### б) дополнительная литература:

1. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / В. Н. Бердникова. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 190 с. Ссылка на информационный ресурс: <https://biblio-online.ru/book/B36C2019-0EE6-422A-BB47-D20DEBFA665D/ekonomika-nedvizhimosti>



## 8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

### А) Интернет-ресурсы, библиотеки:

- электронные учебно-методические ресурсы (ЭУМР),
- электронные библиотечные системы: ЭБС «Лань» – Режим доступа: <http://e.lanbook.com.>, ЭБС «Юрайт» – Режим доступа: <https://biblio-online.ru>
- доступ к информационным ресурсам «eLIBRARY», «УИС РОССИЯ» и «Polpred.com».
- электронно-библиотечная система Web «Ирбис».

### Б) Справочная правовая система «Консультант Плюс».

### В) Научная поисковая система – ScienceTechnology.

### Г) Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации - <http://www.specagro.ru/#/>.

Официальный сайт Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии // [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

### Д) Специализированные профессиональные базы данных

Базы данных систем "Панорама АГРО" -  
<https://gisinfo.ru/download/download.htm>

В систему ЭИОС на платформе Moodle внесены задания для проведения текущей аттестации студентов.

## 9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Чтобы получить необходимое представление о дисциплине и о процессе организации её изучения, целесообразно в первые дни занятий ознакомиться с рабочей программой дисциплины на платформе MOODLE или сайте университета.

В процессе изучения дисциплины студенты должны самостоятельно изучить теоретическую часть материала, для чего необходимо ознакомиться с входящим в учебно-методический комплекс конспектом лекций, литературой, указанной в списке основной и дополнительной литературы.

Основные понятия и определения, используемые в курсе, можно эффективно закрепить, обратившись к тексту глоссария.

Проверить степень овладения дисциплиной помогут вопросы для самопроверки и самоконтроля (вопросы к зачету), ответы на которые позволят студенту систематизировать свои знания, а также тесты, выложенные на платформе MOODLE в фонде оценочных средств по дисциплине.





## 10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

Для формирования этапов компетенций у обучающихся в процессе изучения дисциплины «**Экономика недвижимости**» применяются традиционные (пассивные) и инновационные (активные) технологии обучения в зависимости от учебных целей с учетом различного сочетания форм организации образовательной деятельности и методов ее активизации с приоритетом на самостоятельной работе обучающихся.

Для успешного овладения дисциплиной используются **следующие информационные технологии обучения:**

- При проведении **лекций** используются презентации материала в программе MicrosoftOffice (PowerPoint), выход на профессиональные сайты, использование видеоматериалов различных интернет-ресурсов.

- **Практические занятия** по дисциплине проводятся с использованием платформы MOODLE, Справочной правовой системы «Консультант Плюс».

Практические и лабораторные занятия по дисциплине проводятся с использованием бумажных вариантов годовых отчетов служб управления персоналом предприятий и организаций различных форм собственности.

**В процессе изучения** дисциплины учебными целями являются первичное восприятие учебной информации о теоретических основах и принципах работы с документами (локальными нормативными актами, годовой отчетностью служб управления персоналом), ее усвоение, запоминание, а также структурирование полученных знаний и развитие интеллектуальных умений, ориентированных на способы деятельности репродуктивного характера. Посредством использования этих интеллектуальных умений достигаются узнавание ранее усвоенного материала в новых ситуациях, применение абстрактного знания в конкретных ситуациях.

Для достижения этих целей используются в основном традиционные **информативно-развивающие** технологии обучения с учетом различного сочетания **пассивных форм** (лекция, лабораторное занятие, практическое занятие, консультация, самостоятельная работа) и **репродуктивных методов обучения** (повествовательное изложение учебной информации, объяснительно - иллюстративное изложение, чтение информативных текстов) и **лабораторно - практических методов** обучения (упражнение, инструктаж, проектно - организованная работа).

Для организации учебного процесса используется программное обеспечение, обновляемое согласно лицензионным соглашениям.

### **Программное обеспечение:**

- Базовый пакет для сертифицированной ОС ОСWindowsXPProfessional.



- Лицензия KasperskyTotalSecurity для бизнеса RussianEdition -

**Информационные справочные системы:**

- Информационно-правовой портал ГАРАНТ – режим доступа:  
<http://www.garant.ru/>

- Справочная правовая система «Консультант Плюс».

**11. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Наименование специализированных аудиторий и лабораторий	Перечень оборудования	Примечание*
<i>Лекции, практические занятия</i>		
Аудитория для проведения лекционных и практических занятий, текущей и промежуточной аттестации, индивидуальных и групповых консультаций	Доска аудиторная, столы аудиторные, скамейки или стулья, используются переносная мультимедийная установка, экран (переносной), ноутбук (переносной)	
<i>Самостоятельная работа</i>		
Компьютерная лаборатория автоматизированных систем в землеустройстве и кадастрах (Аудитория 4503)	Компьютерная лаборатория оборудована согласно паспорту	
Читальный зал № 5104	10 оснащенных компьютерами рабочих мест с выходом в интернет	
Читальный зал № 5208	5 оснащенных компьютерами рабочих мест с выходом в интернет	

\* - Указываются существенные для освоения дисциплины особенности оборудования, используемого программного обеспечения, технологии обучения студента, контроля усвоения материала и т. д.



## 12. Особенности обучения студентов с различными нозологиями

Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предъявляются особые требования к организации образовательного процесса и выбору методов и форм обучения при изучении данной дисциплины.

Для обучения студентов с нарушением слуха предусмотрены следующие методы обучения:

- объяснительно-иллюстративный метод (лекция, работа с литературой);
- репродуктивный (студенты получают знания в готов виде);
- программированный или частично-поисковый (управление и контроль познавательной деятельности по схеме, образцу).

Для повышения эффективности занятия используются следующие средства обучения:

- учебная, справочная литература, работа с которой позволяет развивать речь, логику, умение обобщать и систематизировать информацию;
- словарь понятий, способствующих формированию и закреплению терминологии;
- структурно-логические схемы, таблицы и графики, концентрирующие и обобщающие информацию, опорные конспекты, активирующие различные виды памяти;
- раздаточный материал, позволяющий осуществить индивидуальный и дифференцированный подход, разнообразить приемы обучения и контроля;
- технические средства обучения.

Во время лекции используются следующие приемы:

- наглядность;
- использование различных форм речи: устной или письменной – в зависимости от навыков, которыми владеют студенты;
- разделение лекционного материала на небольшие логические блоки.

Учитывая специфику обучения слепых и слабовидящих студентов, соблюдаются следующие условия:

- дозирование учебных нагрузок;
- применение специальных форм и методов обучения, оригинальных учебников и наглядных пособий;

Во время проведения занятий происходит частое переключение внимания обучающихся с одного вида деятельности на другой. Также учитываются продолжительность непрерывной зрительной нагрузки для слабовидящих. Учет зрительной работы строго индивидуален.

Искусственная освещенность помещения, в которых занимаются студенты с пониженным зрением, оставляет от 500 до 1000 лк. На занятиях используются настольные лампы.



Формы работы со студентами с нарушениями опорно-двигательного аппарата следующие:

- лекции групповые (проблемная лекция, лекция-презентация, лекция-диалог, лекция с применением дистанционных технологий и привлечением возможностей интернета).

- индивидуальные беседы;

- мониторинг (опрос, анкетирование).

Конкретные виды и формы самостоятельной работы обучающихся лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов устанавливаются преподавателем самостоятельно. Выбор форм и видов самостоятельной работы обучающихся с ОВЗ и инвалидов осуществляются с учетом их способностей, особенностей восприятия и готовности к освоению учебного материала. При необходимости обучающимся предоставляется дополнительное время для консультаций и выполнения заданий.



**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

**по учебной дисциплине**

**Б1.В.ДВ.05.02 «Экономика недвижимости»**

Направление подготовки / специальности

***21.03.02 Землеустройство и кадастры***

Направленность (профиль) программы

***Землеустройство***

# 1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ С УКАЗАНИЕМ ЭТАПОВ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

## 1.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины (модуля)

Индекс компетенции	Формулировка	Разделы дисциплины	
		1	2
ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	+	-
ПК-9	способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	-	+

## 1.2 Результаты обучения по дисциплине (модулю)

### Знать:

- основы экономических знаний при операциях с недвижимостью;

### Уметь:

- использовать экономические характеристики недвижимого имущества при составлении землеустроительной и кадастровой документации.

### Владеть:

- методами расчета экономических показателей объектов недвижимости.

## 1.3 Описание технологий формирования компетенций и результатов обучения по дисциплине (модулю)

### 1.3.1 Текущий контроль

Индекс	Планируемые результаты	Раздел дисциплины	Содержание требования в разрезе разделов дисциплины	Технология формирования	Форма оценочного контроля	№ задания
ОК-3	<b>Знать:</b> основы экономических знаний при операциях с недвижимостью	1	Принципы и методы экономических операций с недвижимым имуществом	Лекция Практические занятия Самостоятельная работа	тест	3.2.
	<b>Уметь:</b> использовать экономические характеристики	1	Принципы и методы экономических	Лекция Практические занятия	тест	3.2.

ПК-9	недвижимого имущества при составлении землеустроительной и кадастровой документации	2	операций с недвижимым имуществом Экономические характеристики недвижимого имущества	Самостоятельная работа		
ПК-9	<b>Владеть:</b>					
	методами расчета экономических показателей объектов недвижимости	2	Экономические характеристики недвижимого имущества	Лекция Практические занятия Самостоятельная работа	тест	3.2.

### 1.3.2 Промежуточная аттестация

Индекс	Планируемые результаты	Технология формирования	Форма оценочного контроля	№ задания
ОК-3	<b>Знать:</b>			
	основы экономических знаний при операциях с недвижимостью	Лекция Практические занятия Самостоятельная работа	зачет	3.1
ОК-3 ПК-9	<b>Уметь:</b>			
	использовать экономические характеристики недвижимого имущества при составлении землеустроительной и кадастровой документации	Лекция Практические занятия Самостоятельная работа	зачет	3.1
ПК-9	<b>Владеть:</b>			
	методами расчета экономических показателей объектов недвижимости	Лекция Практические занятия Самостоятельная работа	зачет	3.1

## 2. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ И УРОВНЕЙ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

### 2.1. Критерии оценки на зачете

Результат зачета	Критерии
«зачтено»	Обучающийся показал знания основы экономических знаний при операциях с недвижимостью, умения использовать экономические характеристики недвижимого имущества при составлении землеустроительной и кадастровой документации, владения методами расчета экономических показателей объектов недвижимости.
«не зачтено»	При ответе обучающегося выявились существенные пробелы в знаниях основы экономических знаний при операциях с недвижимостью, умениях использовать экономические характеристики недвижимого имущества при составлении землеустроительной и кадастровой документации, владения методами расчета экономических показателей объектов недвижимости

ОК-3, ПК-9 считаются несформированными, если студент получает оценку «незачтено»

### 2.3 Критерии оценки тестирования

Оценка	Отличительные признаки
«зачтено»	От 61 до 100% правильных ответов на тестовые задания
«не зачтено»	Менее 61% правильных ответов на тестовые задания

ОК-3, ПК-9 считаются несформированными, если студент получает оценку «незачтено»

## 3. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И КЛЮЧИ (ОТВЕТЫ) К КОНТРОЛЬНЫМ ЗАДАНИЯМ, МАТЕРИАЛАМ, НЕОБХОДИМЫМ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ

### 3.1. Вопросы к зачету по дисциплине

1. Особенности недвижимости как товара
2. Факторы, влияющие на стоимость и цену объекта недвижимости
3. Управление недвижимостью.
4. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход. Капитализация дохода.
5. Жизненный цикл недвижимости и его стадии. Износ и амортизация недвижимости.
6. Предпринимательская деятельность в сфере недвижимости. Доход от операций с недвижимостью, факторы, виды и источники его формирования.
7. Спрос на рынке недвижимости и особенности его формирования и проявления
8. Организация продажи имущества через торги, аукционы, акционирование.
9. Формы продаж на рынке недвижимости.
10. Стоимостные аспекты объектов недвижимости.
11. Характеристика видов и форм собственности на недвижимость, субъекты и объекты собственности.
12. Залог объектов недвижимости.
13. Аренда объектов недвижимости, понятие, функции и принципы аренды. Экономико-правовые условия передачи в аренду недвижимости.
14. Продажа объектов незавершенного строительства, особенности определения цены, условия реализации
15. Кредитование недвижимости.
16. Инвестиции в недвижимость.
17. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности.
18. Источники инвестиций.



19. Технология, понятие и порядок купли-продажи жилья, обмена, дарения, наследования.
20. Методы расчета арендной платы за объекты нежилого фонда.
21. Экономико-правовые условия и формы вступления в имущественные права на объекты недвижимости.

### 3.2 Тестовые задания

1. Чистая сделка характеризуется следующими условиями:

- а) осведомленностью сторон о предмете сделки при соблюдении своих интересов;
- б) объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
- в) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- г) мотивация у сторон типичная, а цена сделки разумная;
- е) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) дефицитность;
- в) возраст;
- г) передаваемость прав;
- д) спрос.

3. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) цена, за которую что-то продано;
- б) ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) будущая полезность объекта;
- г) текущая стоимость объекта;
- д) мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

4. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и то же:

- а) да;
- б) нет.

5. Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) субъективная стоимость;
- б) стоимость для конкретного пользователя;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость.

6. Каким образом может быть охарактеризована «стоимость в пользовании»:

- а) объективная стоимость,
- б) наиболее вероятная цена,
- в) инвестиционная стоимость,
- г) ликвидационная стоимость.

7. Подходы к оценке недвижимости – это:

- а) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования,
- б) сравнительный,
- в) с учетом износа,
- г) доходный,
- д) затратный,

8. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) метод прямого сравнения продаж,
- б) затратный,
- в) доходный,

9. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость – это:

- а) процентное отношение цены продажи к доходу,
- б) процентное отношение чистого дохода ко вложенному капиталу,
- в) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

10. Верно или неверно утверждение, что чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем меньше обязательный периодический платеж:

- а) верно,
- б) неверно.

11. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) физический износ, функциональный износ, внешний износ,
- б) неустраняемый физический износ, устранимое устаревание, устранимое устаревание по местоположению,
- в) физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

12. Верно или нет утверждение, что стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами:

- а) верно,
- б) неверно.

13. Верно или неверно утверждение, при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта:

- а) верно,
- б) неверно.

14. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:

- а) индивидуальные жилые здания,
- б) почта,
- в) школа,
- г) театр.

15. При реализации доходного подхода к оценке недвижимости как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании:

- а) общий коэффициент,
- б) ставка процента,
- в) ставка дисконта,
- г) коэффициент реверсии.

16. Как рассчитывается ставка (коэффициент) капитализации:

- а) делением цены продажи на величину чистого операционного дохода,
- б) делением чистого операционного дохода на цену продажи,
- в) умножением валового рентного мультипликатора на цену продажи,
- г) умножением цены на рыночный фактор.

17. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше рыночная стоимость:

- а) верно;
- б) неверно.

18. Верно или нет утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:
- а) верно;
  - б) неверно.
19. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение:
- а) текущих доходов от объекта;
  - б) дохода от перепродажи объекта;
  - в) дохода от увеличения капитала при выполнении обязательств по ипотечному кредиту;
  - г) дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени;
20. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем более высокую цену будет стремиться получить продавец:
- а) верно;
  - б) неверно.
21. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из:
- а) текущей стоимости денежных потоков;
  - б) текущей стоимостью перепродажи (реверсии);
  - в) текущего остатка ипотеки;
  - е) ничего из перечисленного.
22. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор:
- а) благоприятные;
  - б) неблагоприятные;
  - в) типичные.
23. Ипотечная постоянная определяется:
- а) делением размера кредита на общую сумму инвестиций;
  - б) делением ежегодных выплат по кредиту на размер кредита;
  - в) умножением ставки дохода на заемные средства на сумму заемных средств.
24. Верно или неверно утверждение, что коэффициент капитализации собственного капитала инвестора включает норму возврата капитала и ставку дохода на инвестиции:
- а) верно;
  - б) неверно.
25. Коэффициент ипотечной задолженности – это:
- а) результат деления общей суммы инвестиций на величину заемных средств;
  - б) произведение ипотечной постоянной на сумму заемных средств;
  - в) результат деления суммы заемных средств на общую сумму инвестиций.
26. Коэффициент покрытия долга – это
- а) отношение суммы заемных средств к общей стоимости инвестиций;
  - б) отношение чистого операционного дохода к величине ежегодных выплат по кредиту;
  - в) сумма собственных и заемных средств.
27. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли:
- а) потенциал местоположения;
  - б) рыночный спрос;

- в) ресурсное качество участка;
- г) условия возврата капитала;
- д) правовая обоснованность застройки;
- е) технологическая обоснованность застройки;
- ж) финансовая обоснованность застройки;
- з) все вышеперечисленные;

28. Основным критерием в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования является

- а) самая высокая цена объекта недвижимости;
- б) самая низкая стоимость улучшений;
- в) самая высокая стоимость земли.

29. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение отдается:

- а) сравнительному подходу;
- б) затратному подходу;
- в) доходному подходу;

#### **4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРУ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ**

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций проводится в форме текущей и промежуточной аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке обучающихся и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях (тесты);
- по результатам выполнения индивидуальных заданий;
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине требованиям ФГОС ВО в форме предусмотренной учебным планом.

Промежуточная аттестация проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. Форма определяется кафедрой (устный – по билетам, либо путем собеседования по вопросам; письменная работа, тестирование и др.). Оценка по результатам зачета – «зачтено» или «не зачтено».

Каждая компетенция (или ее часть) проверяется теоретическими вопросами, позволяющими оценить уровень освоения обучающимися знаний и практическими заданиями, выявляющими степень сформированности умений и навыков.

Процедура оценивания компетенций обучающихся основана на следующих стандартах:

1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).
2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и обучающимися группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.
3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.



4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.