МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СИСТЕМ
УПРАВЛЕНИЯ И РАДИОЭЛЕКТРОНИКИ»
(ТУСУР)

УТВЕРЖДАЮ
Директор департамента образования
_____ П. Е. Троян
«___» _____ 20__ г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Экономика недвижимости

Уровень образования: **высшее образование - бакалавриат**
Направление подготовки / специальность: **38.03.01 Экономика**
Направленность (профиль) / специализация: **Финансы и кредит**
Форма обучения: **заочная**
Факультет: **ЗиВФ, Заочный и вечерний факультет**
Кафедра: **экономики, Кафедра экономики**
Курс: **5**
Семестр: **9, 10**
Учебный план набора 2014 года

Распределение рабочего времени

№	Виды учебной деятельности	9 семестр	10 семестр	Всего	Единицы
1	Лекции	4	4	8	часов
2	Практические занятия	4	8	12	часов
3	Всего аудиторных занятий	8	12	20	часов
4	Самостоятельная работа	28	51	79	часов
5	Всего (без экзамена)	36	63	99	часов
6	Подготовка и сдача экзамена	0	9	9	часов
7	Общая трудоемкость	36	72	108	часов
				3.0	З.Е.

Контрольные работы: 10 семестр - 1
Экзамен: 10 семестр

Томск 2018

Согласована на портале № 39719

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры
протокол № 8 от « 2 » 7 2018 г.

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Рабочая программа дисциплины составлена с учетом требований федерального государственного образовательного стандарта высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки (специальности) 38.03.01 Экономика, утвержденного 12.11.2015 года, рассмотрена и одобрена на заседании кафедры экономики «___» _____ 20__ года, протокол №_____.

Разработчик:

доцент каф. менеджмента _____ В. Н. Жигалова

Заведующий обеспечивающей каф. экономики _____ В. Ю. Цибульникова

Рабочая программа дисциплины согласована с факультетом и выпускающей кафедрой:

Декан ЗиВФ _____ И. В. Осипов

Заведующий выпускающей каф. экономики _____ В. Ю. Цибульникова

Эксперты:

Доцент кафедры экономики (экономики) _____ Н. Б. Васильковская

Доцент кафедры экономики (экономики) _____ Н. В. Шимко

Согласована на портале № 39719

1. Цели и задачи дисциплины

1.1. Цели дисциплины

сформировать целостные систематизированные знания о рынке недвижимости, методах оценки объектов недвижимости с использованием типовых методик и действующей нормативно-правовой базы, а также научить собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов

1.2. Задачи дисциплины

– ознакомить студентов с историей становления, развития и современного состояния рынков недвижимости, современных методов оценки объектов недвижимости;

– изучить основные нормативно-правовые акты, регламентирующие оценочную деятельность;

– ознакомить студентов с основными принципами и технологиями оценки недвижимости;

– освоить методы оценки жилых и нежилых помещений, земельных участков;

– научить студентов анализировать существующие методы оценки объектов недвижимости (в том числе земли);

– научить студентов собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.

– освоить методику расчета показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» (Б1.В.ДВ.8.2) относится к блоку 1 (вариативная часть).

Предшествующими дисциплинами, формирующими начальные знания, являются: Бизнес-планирование, Страхование, Экономика предприятия.

Последующими дисциплинами являются: Оценка стоимости бизнеса, Финансово-экономическая оценка инвестиций.

3. Требования к результатам освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

– ПК-1 способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;

– ПК-2 способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;

В результате изучения дисциплины обучающийся должен:

– **знать** методологические основы оценки, типовые методики и действующую нормативно-правовую базу оценки объектов недвижимости; структуру и особенности объектов недвижимости; особенности рынков недвижимости.

– **уметь** применять методы оценки объектов недвижимости; собрать, проанализировать необходимые исходные данные; рассчитать экономические и социально-экономические показатели в ходе оценки стоимости объектов недвижимости.

– **владеть** специальной терминологией; методами оценки объектов недвижимости; современными ИТ и базовыми навыками сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета показателей оценки; базовыми навыками расчета экономических и социально-экономических показателей по типовым методикам оценки стоимости объектов недвижимости.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3.0 зачетных единицы и представлена в таблице 4.1.

Согласована на портале № 39719

Таблица 4.1 – Трудоемкость дисциплины

Виды учебной деятельности	Всего часов	Семестры	
		9 семестр	10 семестр
Аудиторные занятия (всего)	20	8	12
Лекции	8	4	4
Практические занятия	12	4	8
Самостоятельная работа (всего)	79	28	51
Проработка лекционного материала	70	27	43
Подготовка к практическим занятиям, семинарам	9	1	8
Всего (без экзамена)	99	36	63
Подготовка и сдача экзамена	9	0	9
Общая трудоемкость, ч	108	36	72
Зачетные Единицы	3.0		

5. Содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Разделы дисциплины и виды занятий приведены в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Разделы дисциплины и виды занятий

Названия разделов дисциплины	Лек., ч	Прак. зан., ч	Сам. раб., ч	Всего часов (без экзамена)	Формируемые компетенции
9 семестр					
1 Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Рынок недвижимости.	1	0	8	9	ПК-1, ПК-2
2 Стоимость недвижимости. Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости.	1	0	8	9	ПК-1, ПК-2
3 Доходный подход к оценке объектов недвижимости.	2	4	12	18	ПК-1, ПК-2
Итого за семестр	4	4	28	36	
10 семестр					
4 Затратный подход к оценке объектов недвижимости.	1	4	16	21	ПК-1, ПК-2
5 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.	1	2	12	15	ПК-1, ПК-2
6 Сравнительный подход к оценке недвижимости.	1	2	13	16	ПК-1, ПК-2
7 Страхование недвижимости.	1	0	10	11	ПК-1, ПК-2
Итого за семестр	4	8	51	63	
Итого	8	12	79	99	

Согласована на портале № 39719

5.2. Содержание разделов дисциплины (по лекциям)

Содержание разделов дисциплин (по лекциям) приведено в таблице 5.2.

Таблица 5.2 – Содержание разделов дисциплин (по лекциям)

Названия разделов	Содержание разделов дисциплины (по лекциям)	Трудоемкость, ч	Формируемые компетенции
9 семестр			
1 Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Рынок недвижимости.	Сущность, роль и значениенедвижимости. Инвестиции внедвижимость. Классификация объектов недвижимости. Виды прав на объекты недвижимости. Сущность исодержание рынка недвижимости. Участники рынка. Основные факторы, характеризующие рынок недвижимости.	1	ПК-1, ПК-2
	Итого	1	
2 Стоимость недвижимости. Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости.	Понятие стоимости и виды стоимостиобъектов недвижимости. Факторы,влияющие на стоимостьнедвижимости.Риэлтерскаядеятельность. Порядок государственной регистрации объектов недвижимости и сделок с ними. Купля-продажа недвижимости. Ипотека. Оценка объектов недвижимости: основные принципы, методы, процесс оценки.	1	ПК-1, ПК-2
	Итого	1	
3 Доходный подход к оценке объектов недвижимости.	Основные инструменты доходногометода оценки недвижимости.Дисконтирование капитала и доходов.Метод капитализации доходов. Метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала. Методсвязанных инвестиций – земли и здания. Кумулятивный метод определения общего коэффициента капитализации.	2	ПК-1, ПК-2
	Итого	2	
Итого за семестр		4	
10 семестр			
4 Затратный подход к оценке объектов недвижимости.	Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости. Сущность и сферы применениязатратного метода. Оценка общего накопленного износа. Алгоритм затратного метода оценки недвижимости. Оценка земельных участков.	1	ПК-1, ПК-2
	Итого	1	
5 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.	Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка кредитуемой недвижимости.	1	ПК-1, ПК-2
	Итого	1	
6 Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки объектов недвижимости с применением сравнительного подхода.	1	ПК-1, ПК-2

Согласована на портале № 39719

	Итого	1	
7 Страхование недвижимости.	Развитие рынка страховых услуг, виды страховых услуг. Страхование недвижимости, расчет платежей и страховых премий.	1	ПК-1, ПК-2
	Итого	1	
Итого за семестр		4	
Итого		8	

5.3. Разделы дисциплины и междисциплинарные связи с обеспечивающими (предыдущими) и обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами

Разделы дисциплины и междисциплинарные связи с обеспечивающими (предыдущими) и обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами представлены в таблице 5.3.

Таблица 5.3 – Разделы дисциплины и междисциплинарные связи

Наименование дисциплин	№ разделов данной дисциплины, для которых необходимо изучение обеспечивающих и обеспечиваемых дисциплин						
	1	2	3	4	5	6	7
Предшествующие дисциплины							
1 Бизнес-планирование		+	+	+	+	+	
2 Страхование	+						+
3 Экономика предприятия	+	+	+	+			
Последующие дисциплины							
1 Оценка стоимости бизнеса			+	+		+	
2 Финансово-экономическая оценка инвестиций			+	+	+		

5.4. Соответствие компетенций, формируемых при изучении дисциплины, и видов занятий

Соответствие компетенций, формируемых при изучении дисциплины, и видов занятий представлено в таблице 5.4.

Таблица 5.4 – Соответствие компетенций, формируемых при изучении дисциплины, и видов занятий

Компетенции	Виды занятий			Формы контроля
	Лек.	Прак. зан.	Сам. раб.	
ПК-1	+	+	+	Контрольная работа, Экзамен, Конспект самоподготовки, Проверка контрольных работ, Тест
ПК-2	+	+	+	Контрольная работа, Экзамен, Конспект самоподготовки, Проверка контрольных работ, Тест

6. Интерактивные методы и формы организации обучения

Не предусмотрено РУП.

7. Лабораторные работы

Не предусмотрено РУП.

8. Практические занятия (семинары)

Наименование практических занятий (семинаров) приведено в таблице 8.1.

Согласована на портале № 39719

Таблица 8.1 – Наименование практических занятий (семинаров)

Названия разделов	Наименование практических занятий (семинаров)	Трудоемкость, ч	Формируемые компетенции
9 семестр			
3 Доходный подход к оценке объектов недвижимости.	Решение задач по теме: "Доходный подход к оценке объектов недвижимости"	4	ПК-1, ПК-2
	Итого	4	
Итого за семестр		4	
10 семестр			
4 Затратный подход к оценке объектов недвижимости.	Решение задач по теме: "Затратный подход к оценке объектов недвижимости"	4	ПК-1, ПК-2
	Итого	4	
5 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.	Решение задач по теме "Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости"	2	ПК-1, ПК-2
	Итого	2	
6 Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Решение задач по теме: "Сравнительный подход к оценкенедвижимости"	2	ПК-1, ПК-2
	Итого	2	
Итого за семестр		8	
Итого		12	

9. Самостоятельная работа

Виды самостоятельной работы, трудоемкость и формируемые компетенции представлены в таблице 9.1.

Таблица 9.1 – Виды самостоятельной работы, трудоемкость и формируемые компетенции

Названия разделов	Виды самостоятельной работы	Трудоемкость, ч	Формируемые компетенции	Формы контроля
9 семестр				
1 Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Рынок недвижимости.	Проработка лекционного материала	8	ПК-1, ПК-2	Конспект самоподготовки, Тест
	Итого	8		
2 Стоимость недвижимости. Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости.	Проработка лекционного материала	8	ПК-1, ПК-2	Конспект самоподготовки, Тест
	Итого	8		
3 Доходный подход к оценке объектов недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, семинарам	1	ПК-1, ПК-2	Конспект самоподготовки, Контрольная работа, Проверка контрольных

Согласована на портале № 39719

	Проработка лекционного материала	11		работ, Тест
	Итого	12		
Итого за семестр		28		
10 семестр				
4 Затратный подход к оценке объектов недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, семинарам	4	ПК-1, ПК-2	Конспект самоподготовки, Контрольная работа, Проверка контрольных работ, Тест
	Проработка лекционного материала	12		
	Итого	16		
5 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, семинарам	2	ПК-1, ПК-2	Конспект самоподготовки, Контрольная работа, Проверка контрольных работ, Тест
	Проработка лекционного материала	10		
	Итого	12		
6 Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, семинарам	2	ПК-1, ПК-2	Конспект самоподготовки, Контрольная работа, Проверка контрольных работ, Тест
	Проработка лекционного материала	11		
	Итого	13		
7 Страхование недвижимости.	Проработка лекционного материала	10	ПК-1, ПК-2	Конспект самоподготовки, Контрольная работа, Проверка контрольных работ, Тест
	Итого	10		
Итого за семестр		51		
	Подготовка и сдача экзамена	9		Экзамен
Итого		88		

10. Курсовой проект / курсовая работа

Не предусмотрено РУП.

11. Рейтинговая система для оценки успеваемости обучающихся

Рейтинговая система не используется.

12. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

12.1. Основная литература

1. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие / Жигалова В. Н. - 2018. 215 с. - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/8193 (дата обращения: 20.07.2018).

12.2. Дополнительная литература

1. Экономика и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Е.А. Савельева. — М. Вузовский учебник ИНФРА-М, 2017. — 336 с (рекомендуется для самостоятельной работы) - Режим доступа: http://znanium.com/catalog/product/615088 (дата обращения: 20.07.2018).

Согласована на портале № 39719

12.3. Учебно-методические пособия

12.3.1. Обязательные учебно-методические пособия

1. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебно-методическое пособие по практическим занятиям и самостоятельной работе / В. Н. Жигалова - 2018. 77 с. - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/8194 (дата обращения: 20.07.2018).

12.3.2. Учебно-методические пособия для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Учебно-методические материалы для самостоятельной и аудиторной работы обучающихся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации.

Для лиц с нарушениями зрения:

- в форме электронного документа;
- в печатной форме увеличенным шрифтом.

Для лиц с нарушениями слуха:

- в форме электронного документа;
- в печатной форме.

Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:

- в форме электронного документа;
- в печатной форме.

12.4. Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Библиотека ТУСУР - https://lib.tusur.ru/ru/resursy/bazy-dannyh/uis-rossiya
2. www.garant.ru
3. www.consultant.ru
4. http://www.economika.ru/
5. ЭБС «Юрайт» biblio-online.ru
6. Экономические разделы поисковых систем общего назначения http://www.google.com/»

13. Материально-техническое обеспечение дисциплины и требуемое программное обеспечение

13.1. Общие требования к материально-техническому и программному обеспечению дисциплины

13.1.1. Материально-техническое и программное обеспечение для лекционных занятий

Для проведения занятий лекционного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации используется учебная аудитория с количеством посадочных мест не менее 22-24, оборудованная доской и стандартной учебной мебелью. Имеются демонстрационное оборудование и учебно-наглядные пособия, обеспечивающие тематические иллюстрации по лекционным разделам дисциплины.

13.1.2. Материально-техническое и программное обеспечение для практических занятий

Учебно-вычислительная лаборатория / Компьютерный класс

учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, учебная аудитория для проведения занятий практического типа, учебная аудитория для проведения занятий лабораторного типа, учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа

634045, Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д. 146, 611 ауд.

Описание имеющегося оборудования:

- Сервер Intel Xeon X3430;
- Компьютер Intel Core i3-540;
- ПЭВМ Celeron 2 ГГц (Corei3-540) (18 шт.);
- Компьютер WS2 на базе Core 2 Duo E6300 (8 шт.);
- Проектор Epson EB-X12;
- Экран настенный;
- Доска магнитно-маркерная;

Согласована на портале № 39719

- Сканер Canon CanoScan UDE210 A4;
- Принтер Canon LBP-1120;
- Комплект специализированной учебной мебели;
- Рабочее место преподавателя.

Программное обеспечение:
– Microsoft Office 2007
– Консультант Плюс

Учебно-вычислительная лаборатория / Компьютерный класс
учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, учебная аудитория для проведения занятий практического типа, учебная аудитория для проведения занятий лабораторного типа, учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа
634045, Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д. 146, 611 ауд.
Описание имеющегося оборудования:
- Сервер Intel Xeon X3430;
- Компьютер Intel Core i3-540;
- ПЭВМ Celeron 2 ГГц (Corei3-540) (18 шт.);
- Компьютер WS2 на базе Core 2 Duo E6300 (8 шт.);
- Проектор Epson EB-X12;
- Экран настенный;
- Доска магнитно-маркерная;
- Сканер Canon CanoScan UDE210 A4;
- Принтер Canon LBP-1120;
- Комплект специализированной учебной мебели;
- Рабочее место преподавателя.

Программное обеспечение:
– Microsoft Office 2007

13.1.3. Материально-техническое и программное обеспечение для самостоятельной работы

Для самостоятельной работы используются учебные аудитории (компьютерные классы), расположенные по адресам:
- 634050, Томская область, г. Томск, Ленина проспект, д. 40, 233 ауд.;
- 634045, Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д. 146, 201 ауд.;
- 634034, Томская область, г. Томск, Вершинина улица, д. 47, 126 ауд.;
- 634034, Томская область, г. Томск, Вершинина улица, д. 74, 207 ауд.

Состав оборудования:
- учебная мебель;
- компьютеры класса не ниже ПЭВМ INTEL Celeron D336 2.8ГГц. - 5 шт.;
- компьютеры подключены к сети «Интернет» и обеспечивают доступ в электронную информационно-образовательную среду университета.

Перечень программного обеспечения:
- Microsoft Windows;
- OpenOffice;
- Kaspersky Endpoint Security 10 для Windows;
- 7-Zip;
- Google Chrome.

13.2. Материально-техническое обеспечение дисциплины для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Освоение дисциплины лицами с ограниченными возможностями здоровья и инвалидами осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения.

Согласована на портале № 39719

При занятиях с обучающимися **с нарушениями слуха** предусмотрено использование звукоусиливающей аппаратуры, мультимедийных средств и других технических средств приема/передачи учебной информации в доступных формах, мобильной системы преподавания для обучающихся с инвалидностью, портативной индукционной системы. Учебная аудитория, в которой занимаются обучающиеся с нарушением слуха, оборудована компьютерной техникой, аудиотехникой, видеотехникой, электронной доской, мультимедийной системой.

При занятиях с обучающимися **с нарушениями зрениями** предусмотрено использование в лекционных и учебных аудиториях возможности просмотра удаленных объектов (например, текста на доске или слайда на экране) при помощи видеоувеличителей для комфортного просмотра.

При занятиях с обучающимися **с нарушениями опорно-двигательного аппарата** используются альтернативные устройства ввода информации и другие технические средства приема/передачи учебной информации в доступных формах, мобильной системы обучения для людей с инвалидностью.

14. Оценочные материалы и методические рекомендации по организации изучения дисциплины

14.1. Содержание оценочных материалов и методические рекомендации

Для оценки степени сформированности и уровня освоения закрепленных за дисциплиной компетенций используются оценочные материалы в составе:

14.1.1. Тестовые задания

1 Согласно закону Российской федерации «О частной регистрации прав на недвижимое имущество», недвижимость – это:

а) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества;

б) существенная часть недвижимого имущества, которая не может быть отделена от недвижимости без причинения ей несоразмерного ущерба;

в) правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной совместной собственности;

г) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, которые связаны с землей так, что перемещение их без несоразмерного ущерба невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

2 Уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права – это:

а) сервитут;

б) неотделимая часть недвижимого имущества;

в) кадастровый номер;

г) кондоминиум.

3 Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении – это:

а) квартира;

б) комната;

в) жилой дом

4 К каком признаку классификации общественной недвижимости относят спортивные комплексы:

а) к лечебно-оздоровительным зданиям и сооружениям;

б) к учебно-воспитательным зданиям и сооружениям;

в) в культурно-просветительским зданиям и сооружениям;

г) к специальным зданиям и сооружениям

5 Флотель - это

Согласована на портале № 39719

а) простые одноэтажные и двухэтажные сооружения, расположенные вне городской застройки, вблизи автомагистралей;

б) передвижная гостиница, представляющая собой вагон с двухместными отсеками, в которых расположены кресла;

в) небольшая гостиница на воде, в качестве которой используется специально оборудованное судно;

г) крупная гостиница на воде, часто называемая «курортом на воде».

6 Паркинг – это:

а) отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин;

б) отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этой цели обозначенными разметкой местами, или боксами;

в) встроенные в нижнем этаже жилого здания или пристроенные к жилому зданию помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными для этих целей обозначенными разметкой местами, или боксами;

г) здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для размещения или хранения автотранспортных средств

7 Земли особо охраняемых территорий – это:

а) земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей;

б) земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные чертой от земель других категорий;

в) земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение;

г) лесные земли, покрытые и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и др.), а также нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.), предназначенные для ведения лесного хозяйства

8 Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, которые не предоставляются гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии с Земельным кодексом – это:

а) земли промышленности;

б) земли лесного фонда;

в) земли водного фонда;

г) земли запаса.

9 Рынок недвижимости – это:

а) механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость;

б) объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики;

в) форма землепользования, при которой собственник земли передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения на нем хозяйства за определенное вознаграждение.

10 Устойчивая форма контроля за использованием территории, средство политической власти – это:

а) урбанизированная территория;

б) городская среда;

в) зонирование земель.

11 Согласно функциональному зонированию территории места отдыха размещают в следующей зоне:

а) селитебная зона;

б) промышленная зона;

в) коммунально-складская зона;

г) зона рекреации.

Согласована на портале № 39719

12 Дифференциация городской территории на зоны в соответствии с ее комплексной экономической оценкой – это:

а) функциональное зонирование;

б) территориально-экономическое зонирование;

в) пространственно-планировочное зонирование.

13 Ретроспективная оценка – это:

а) оценка объекта недвижимости на определенную дату в прошлом;

б) оценка долей собственностей в предприятиях или их стоимости к концу планового периода строительства новых предприятий;

в) оценка стоимости объекта недвижимости на текущую дату.

14 В каком случае проведение оценки недвижимости обязательно:

а) при продаже объектов недвижимости Федеральной собственности в собственность субъектов РФ или муниципальных образований;

б) при совершении сделки дарения;

в) при покупке объекта недвижимости, стоимостью свыше одного миллиона рублей.

15 Восстановительная стоимость объекта недвижимости:

а) отражает ценность объекта для конкретного собственника, который не собирается выставлять его на рынок;

б) определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта;

в) определяется исходя из доходности объекта недвижимости для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

г) рассчитывается на основе восстановительной стоимости либо стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения).

16 Юридические лица, выдающие кредиты под залог недвижимого имущества – это:

а) залогодатели;

б) залогодержатели;

в) ипотечные банки.

17 Какой вид залога используется, если имущество передается залогодержателю во владение:

а) классический залог;

б) заклад;

в) твердый залог.

18 Постоянный ипотечный кредит - это:

а) самоамортизирующийся кредит с фиксированной процентной ставкой, который предусматривает равновеликие периодические (как правило, ежемесячные) платежи;

б) предусматривает выплату большей части или всей суммы кредита в конце срока кредитования;

в) представляет собой схему финансирования, при которой кредитор непосредственно участвует в инвестировании: кредитор одновременно получает и платежи по кредиту, и определенную часть регулярного дохода и (или) часть от суммы увеличения стоимости собственности.

19 Данный вид кредита предусматривает выплату большей части или всей суммы кредита в конце срока кредитования:

а) постоянный ипотечный кредит;

б) аннуитетный ипотечный кредит;

в) кредит с «шаровым» платежом;

г) кредит с участием.

20 Канадский ролловер:

а) данный вид ипотеки характеризуется переменными ставками процента через заранее оговоренные промежутки времени (3-5 лет);

б) данный вид ипотеки основан на схемах финансирования, которые предусматривают возможность продажи недвижимости, являющейся залоговым обеспечением кредита, еще не погашенного на момент продажи собственности. Обязательства по кредиту в этом случае принимает на себя покупатель;

Согласована на портале № 39719

в) данный вид кредита предусматривает отнесение процентов на основной долг, а результат делится на число периодов погашения для определения величины платежа.

14.1.2. Экзаменационные вопросы

1 Организация оценки стоимости недвижимости

2 Правовые основы проведения анализа и оценки стоимости объектов недвижимости

3 Стандарты оценки объектов недвижимости

4 Понятие и основные цели оценки стоимости объектов недвижимости. Виды стоимости объектов недвижимости

5 Виды стоимости объектов недвижимости

6 Факторы, влияющие на оценку стоимости объектов недвижимости

7 Основные принципы оценки стоимости недвижимости.

8 Этапы процесса оценки недвижимости

9 Метод дисконтированного денежного потока

10 Метод капитализации неопределенно длительного постоянного дохода

11 Капитализация постоянного дохода, получаемого в течение ограниченного срока

12 Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости

13 Метод рынка капитала

14 Метод сделок

15 Методология затратного подхода к оценке недвижимости

16 Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия

14.1.3. Темы контрольных работ

1 Оценка объекта недвижимости с позиции имущественного подхода

2 Оценка цены привлекаемого капитала

3 Оценка стоимости объектов недвижимости методами сравнительного подхода

14.1.4. Вопросы на самоподготовку

1 Методы оценки объектов недвижимости с применением сравнительного подхода

2 Оценка кредитуемой недвижимости

3 Анализ текущего состояния рынка страхования имущества (на примере локального рынка и выбранного сегмента имущества)

4 Дисконтирование доходов и капитала. Капитализация доходов. Связанные инвестиции

5 Законодательное регулирование рынка недвижимости в РФ.

6 Анализ текущего состояния локального рынка недвижимости муниципального образования /субъекта Федерации

7 Налогообложение недвижимости. Факторный анализ цены сделки

8 Особенности ипотечных сделок

9 Алгоритм затратного метода оценки недвижимости. Оценка земельных участков

14.2. Требования к оценочным материалам для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов предусмотрены дополнительные оценочные материалы, перечень которых указан в таблице 14.

Таблица 14 – Дополнительные материалы оценивания для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Категории обучающихся	Виды дополнительных оценочных материалов	Формы контроля и оценки результатов обучения
С нарушениями слуха	Тесты, письменные самостоятельные работы, вопросы к зачету, контрольные работы	Преимущественно письменная проверка
С нарушениями зрения	Собеседование по вопросам к зачету, опрос по терминам	Преимущественно устная проверка (индивидуально)
С нарушениями опорно-	Решение дистанционных тестов, контрольные работы, письменные	Преимущественно дистанционными методами

Согласована на портале № 39719

двигательного аппарата	самостоятельные работы, вопросы к зачету	
С ограничениями по общемедицинским показаниям	Тесты, письменные самостоятельные работы, вопросы к зачету, контрольные работы, устные ответы	Преимущественно проверка методами исходя из состояния обучающегося на момент проверки

14.3. Методические рекомендации по оценочным материалам для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:

- в печатной форме;
- в печатной форме с увеличенным шрифтом;
- в форме электронного документа;
- методом чтения ассистентом задания вслух;
- предоставление задания с использованием сурдоперевода.

Лицам с ограниченными возможностями здоровья и инвалидам увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких обучающихся предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

- письменно на бумаге;
- набор ответов на компьютере;
- набор ответов с использованием услуг ассистента;
- представление ответов устно.

Процедура оценивания результатов обучения лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов по дисциплине предусматривает предоставление информации в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

Для лиц с нарушениями зрения:

- в форме электронного документа;
- в печатной форме увеличенным шрифтом.

Для лиц с нарушениями слуха:

- в форме электронного документа;
- в печатной форме.

Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:

- в форме электронного документа;
- в печатной форме.

При необходимости для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.

Согласована на портале № 39719