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 (в том числе с применением дистанционных образовательных технологий)**
Факультет: **ФДО, Факультет дистанционного обучения**
Кафедра: **экономики, Кафедра экономики**
Курс: **5**
Семестр: **9**
Учебный план набора 2014 года

Распределение рабочего времени

№	Виды учебной деятельности	9 семестр	Всего	Единицы
1	Самостоятельная работа под руководством преподавателя	8	8	часов
2	Контроль самостоятельной работы	2	2	часов
3	Всего контактной работы	10	10	часов
4	Самостоятельная работа	94	94	часов
5	Всего (без экзамена)	104	104	часов
6	Подготовка и сдача зачета	4	4	часов
7	Общая трудоемкость	108	108	часов
			3.0	З.Е.

Контрольные работы: 9 семестр - 1
Зачет: 9 семестр

Томск 2018

Согласована на портале № 42708

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 ФДО _____ И. П. Черкашина

Заведующий выпускающей каф. экономики _____ В. Ю. Цибульникова

Эксперты:

Доцент кафедры технологий электронного обучения (ТЭО) _____ Ю. В. Морозова

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

Согласована на портале № 42708

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 № 42708

Таблица 4.1 – Трудоемкость дисциплины

Виды учебной деятельности	Всего часов	Семестры
		9 семестр
Контактная работа (всего)	10	10
Самостоятельная работа под руководством преподавателя (СРП)	8	8
Контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2
Самостоятельная работа (всего)	94	94
Подготовка к контрольным работам	24	24
Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	70	70
Всего (без экзамена)	104	104
Подготовка и сдача зачета	4	4
Общая трудоемкость, ч	108	108
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	СРП, ч	КСР, ч	Сам. раб., ч	Всего часов (без экзамена)	Формируемые компетенции
9 семестр					
1 Основные понятия и определения экономики недвижимости	1	2	14	15	ПК-1, ПК-2
2 Сущность рынка недвижимости	1		14	15	ПК-1, ПК-2
3 Государственное регулирование рынка недвижимости	1		14	15	ПК-1, ПК-2
4 Технология оценки объектов недвижимости	3		26	29	ПК-1, ПК-2
5 Финансирование объектов недвижимости	2		26	28	ПК-1, ПК-2
Итого за семестр	8	2	94	104	
Итого	8	2	94	104	

5.2. Содержание разделов дисциплины (самостоятельная работа под руководством преподавателя)

Содержание разделов дисциплин (самостоятельная работа под руководством преподавателя) приведено в таблице 5.2.

Таблица 5.2 – Содержание разделов дисциплин (самостоятельная работа под руководством преподавателя)

Названия разделов	Содержание разделов дисциплины (самостоятельная работа под руководством преподавателя)	Трудоемкость, ч	Формируемые компетенции

Согласована на портале № 42708

9 семестр			
1 Основные понятия и определения экономики недвижимости	Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Земельный участок как основа недвижимости.	1	ПК-1, ПК-2
	Итого	1	
2 Сущность рынка недвижимости	Содержание основных понятий и основные функции рынка недвижимости. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Законодательные и нормативные правовые акты.	1	ПК-1, ПК-2
	Итого	1	
3 Государственное регулирование рынка недвижимости	Зонирование городского пространства и государственный кадастровый учет. Сделки с объектами недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимость.	1	ПК-1, ПК-2
	Итого	1	
4 Технология оценки объектов недвижимости	Виды стоимости объектов недвижимости. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости. Методы оценки стоимости недвижимости и их практическое использование. Оформление результатов оценки недвижимости.	3	ПК-1, ПК-2
	Итого	3	
5 Финансирование объектов недвижимости	Кредитование объектов недвижимости. Методы финансирования недвижимости в особых случаях.	2	ПК-1, ПК-2
	Итого	2	
Итого за семестр		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
Предшествующие дисциплины					
1 Бизнес-планирование		+	+	+	+
2 Страхование	+				
3 Экономика предприятия	+	+	+	+	
Последующие дисциплины					
1 Оценка стоимости бизнеса			+	+	

Согласована на портале № 42708

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
	СРП	КСР	Сам. раб.	
ПК-1	+	+	+	Контрольная работа, Проверка контрольных работ, Зачет, Тест
ПК-2	+	+	+	Контрольная работа, Проверка контрольных работ, Зачет, Тест

6. Интерактивные методы и формы организации обучения

Не предусмотрено РУП.

7. Лабораторные работы

Не предусмотрено РУП.

8. Контроль самостоятельной работы

Виды контроля самостоятельной работы приведены в таблице 8.1.

Таблица 8.1 – Виды контроля самостоятельной работы

№	Вид контроля самостоятельной работы	Трудоемкость (час.)	Формируемые компетенции
9 семестр			
1	Контрольная работа	2	ПК-1, ПК-2
Итого		2	

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 Основные понятия и определения экономики недвижимости	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	14	ПК-1, ПК-2	Зачет, Тест
	Итого	14		
2 Сущность рынка недвижимости	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	14	ПК-1, ПК-2	Зачет, Тест
	Итого	14		
3 Государственное регулирование рынка недвижимости	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	14	ПК-1, ПК-2	Зачет, Тест
	Итого	14		

Согласована на портале № 42708

4 Технология оценки объектов недвижимости	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	14	ПК-1, ПК-2	Зачет, Контрольная работа, Тест
	Подготовка к контрольным работам	12		
	Итого	26		
5 Финансирование объектов недвижимости	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	14	ПК-1, ПК-2	Зачет, Контрольная работа, Тест
	Подготовка к контрольным работам	12		
	Итого	26		
	Выполнение контрольной работы	2	ПК-1, ПК-2	Контрольная работа
Итого за семестр		94		
	Подготовка и сдача зачета	4		Зачет
Итого		98		

10. Контроль самостоятельной работы (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. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие. -Томск Эль Контент, 2012. - 164 с. Доступ из личного кабинета студента. - Режим доступа: http://study.tusur.ru/study/librari/ (дата обращения: 20.08.2018).

12.2. Дополнительная литература

1. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — М. Издательство Юрайт, 2018. — 353 с. Доступ из личного кабинета студента - Режим доступа: https://biblio-online.ru/book/E8DD97C1-CEAE-4822-A727-098424A554FE/ekonomika-nedvizhimosti (дата обращения: 20.08.2018).

12.3. Учебно-методические пособия

12.3.1. Обязательные учебно-методические пособия

1. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости: электронный курс / В. Н. Жигалова - Томск: ТУСУР, ФДО, 2012. Доступ из личного кабинета студента

2. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: методические указания по организации самостоятельной работы для студентов заочной формы обучения направлений 38.03.01 Экономика , обучающихся с применением дистанционных образовательных технологий / В. Н. Жигалова, В. Ю. Цибульникова. – Томск ФДО, ТУСУР, 2018. Доступ из личного кабинета студента - Режим доступа: https://study.tusur.ru/study/library/ (дата обращения: 20.08.2018).

3. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие / В.Н. Жигалова.—Томск Эль Контент, 2012. Доступ из личного кабинета студента - Режим доступа: https://study.tusur.ru/study/library/ (дата обращения: 20.08.2018).

Согласована на портале № 42708

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. Официальный сайт Минфина РФ http: //www.minfin.ru
3. Официальный сайт Госкомстата РФ http: //www.gks.ru
4. Словарь экономических терминов http://economicportal.ru
5. Информационно-правовая система "КонсультантПлюс" www.consultant.ru (доступ из личного кабинета студента по ссылке www.consultant.ru)
6. ЭБС «Юрайт» biblio-online.ru (доступ из личного кабинета студента по ссылке biblio-online.ru)
7. Экономические разделы поисковых систем общего назначения http://www.google.com/»
8. eLIBRARY.RU http://www.elibrary.ru

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 дисциплины

Кабинет для самостоятельной работы студентов

учебная аудитория для проведения занятий лабораторного типа, помещение для проведения групповых и индивидуальных консультаций, помещение для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации, помещение для самостоятельной работы

634034, Томская область, г. Томск, Вершинина улица, д. 74, 207 ауд.

Описание имеющегося оборудования:

- Коммутатор MicroTeak;
- Компьютер PENTIUM D 945 (3 шт.);
- Компьютер GELERON D 331 (2 шт.);
- Комплект специализированной учебной мебели;
- Рабочее место преподавателя.

Программное обеспечение:

- 7-zip
- Google Chrome
- Kaspersky Endpoint Security 10 для Windows
- Microsoft Windows
- OpenOffice

13.1.2. Материально-техническое и программное обеспечение для самостоятельной работы

Для самостоятельной работы используются учебные аудитории (компьютерные классы), расположенные по адресам:

Согласована на портале № 42708

- 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.

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 но-

Согласована на портале № 42708

мер 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;

г) все ответы верны.

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

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:

Согласована на портале № 42708

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;

г) нет верного ответа.

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

а) урбанизированная территория;

б) городская среда;

в) зонирование земель;

г) нет верного ответа.

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

а) селитебная зона;

б) промышленная зона;

в) коммунально-складская зона;

г) зона рекреации.

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;

г) функционально-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;

г) все ответы верны.

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;

г) нет верного ответа.

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;

Согласована на портале № 42708

б) залогодержатели;

в) ипотечные банки;

г) все ответы верны.

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

а) классический залог;

б) заклад;

в) твердый залог;

г) нет верного ответа.

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;

г) все ответы верны.

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;

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

г) нет верного ответа.

14.1.2. Зачёт

Приведены примеры типовых заданий из банка контрольных тестов, составленных по пройденным разделам дисциплины:

1 Кадастровый номер – 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

д) 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

2 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

Согласована на портале № 42708

как имущественные комплексы – это:

а) недвижимость

б) сервитут

в) неотделимая часть недвижимого имущества

г) кондоминиум

3 Квартирой называют:

а) индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

б) 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

в) часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан

4 Гостиницы относят:

а) к коммерческой недвижимости

б) к жилой недвижимости

в) к общественной недвижимости

5 К каком признаку классификации общественной недвижимости относят детские сады и ясли:

а) к лечебно-оздоровительным зданиям и сооружениям

б) к учебно-воспитательным зданиям и сооружениям

в) к культурно-просветительским зданиям и сооружениям

г) к специальным зданиям и сооружениям

6 Ботель - это

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»

д) аэрогостиница, или «летающий отель»

7 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 – это:

а) индивидуальные типовые гаражи

б) паркинг

в) встроенно-пристроенные гаражи

г) автостоянки

8 Урбанизированная территория – это:

а) центральный город и городское окаймление, а также самоуправляющиеся городские населенные пункты, имеющие плотное центральное ядро (не менее 100 жилых единиц) или не являющиеся городом территории с плотностью более 1 тыс. чел. на км2

б) конкретная пространственная форма городских процессов, обеспечивающих нормальное функционирование территориальной общности и позволяющая городу осуществлять свою роль в системе высшего и низшего уровней

в) устойчивая форма контроля за использованием территории, средство политической власти

9 При функциональном зонировании территории города промышленная зона предназначена для:

а) размещения жилых и общественных зданий

Согласована на портале № 42708

б) размещения промышленных и энергетических объектов

в) размещения размещения складов, гаражей, автобаз

г) размещения парков, пляжей и других мест отдыха

10 Согласно функциональному зонированию территории общественные здания размещают в следующей зоне:

а) селитебная зона

б) промышленная зона

в) коммунально-складская зона

г) зона рекреации

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

а) функциональное зонирование

б) территориально-экономическое зонирование

в) пространственно-планировочное зонирование

12 При этой сделке заключается письменный договор, где продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену:

а) купля-продажа

б) мена

в) дарение

г) рента

д) приватизация

13 Текущая оценка объекта недвижимости – это:

а) оценка объекта недвижимости на определенную дату в прошлом

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

г) оценка стоимости объекта недвижимости на текущую дату

14 Общая сумма всех затрат на покупку объекта недвижимости – это:

а) рыночная стоимость объекта недвижимости

б) цена продавца

в) цена покупателя

г) цена реализации

15 Залоговая стоимость объекта недвижимости – это:

а) рыночная стоимость объекта недвижимости, которая исчисляется исходя из его существующих характеристик с целью последующей продажи с сохранением функций

б) стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционированием сформировавшегося производства

в) стоимость объекта недвижимости для целей обеспечения кредита

г) стоимость объектов, которые в силу своих специфических особенностей не могут быть проданы на рынке

д) единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом

16 Доходный подход к оценке недвижимости:

а) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму доходов, которые оцениваемый объект может принести в будущем, скорректированную на риск их недополучения

б) определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявленные различия

в) определяет стоимость недвижимости как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка

17 Сравнительный подход к оценке недвижимости:

а) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму доходов, которые оцениваемый объект может принести в будущем, скорректированную на риск их недополучения

б) определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявленные различия

в) определяет стоимость недвижимости как сумму остаточной стоимости зданий и земель-

Согласована на портале № 42708

ного участка

18 Затратный подход к оценке недвижимости:

а) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму доходов, которые оцениваемый объект может принести в будущем, скорректированную на риск их недополучения

б) определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявленные различия

в) определяет стоимость недвижимости как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка

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

а) залогодатели

б) залогодержатели

в) ипотечные банки

20 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

14.1.3. Темы контрольных работ

Контрольная работа по дисциплине «Экономика недвижимости» состоит из пяти задач. Одной теме соответствует одна задача. Темы задач для контрольной работы:

1 Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента

2 Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

3 Ипотечно-инвестиционный анализ и стоимостная оценка недвижимости

4 Сравнительный подход к оценке недвижимости

5 Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

14.1.4. Методические рекомендации

Учебный материал излагается в форме, предполагающей самостоятельное мышление студентов, самообразование. При этом самостоятельная работа студентов играет решающую роль в ходе всего учебного процесса.

Начать изучение дисциплины необходимо со знакомства с рабочей программой, списком учебно-методического и программного обеспечения. Самостоятельная работа студента включает работу с учебными материалами, выполнение контрольных мероприятий, предусмотренных учебным планом.

В процессе изучения дисциплины для лучшего освоения материала необходимо регулярно обращаться к рекомендуемой литературе и источникам, указанным в учебных материалах; пользоваться через кабинет студента на сайте Университета образовательными ресурсами электронно-библиотечной системы, а также общедоступными интернет-порталами, содержащими научно-популярные и специализированные материалы, посвященные различным аспектам учебной дисциплины.

При самостоятельном изучении тем следуйте рекомендациям:

- чтение или просмотр материала необходимо осуществлять медленно, выделяя основные идеи; на основании изученного составить тезисы. Освоив материал, попытаться соотнести теорию с примерами из практики;

- если в тексте встречаются термины, следует выяснить их значение для понимания дальнейшего материала;

- необходимо осмысливать прочитанное и изученное, отвечать на предложенные вопросы.

Студенты могут получать индивидуальные консультации с использованием средств телекоммуникации.

По дисциплине могут проводиться дополнительные занятия в форме вебинаров. Расписание вебинаров публикуется в кабинете студента на сайте Университета. Запись вебинара публикуется в электронном курсе по дисциплине.

Согласована на портале № 42708

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-двигательного аппарата	Решение дистанционных тестов, контрольные работы, письменные самостоятельные работы, вопросы к зачету	Преимущественно дистанционными методами
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 № 42708