

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

Документ подписан электронной подписью
 Сертификат: 1с6сfa0a-52a6-4f49-aef0-5584d3fd4820
 Владелец: Троян Павел Ефимович
 Действителен: с 19.01.2016 по 16.09.2019

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

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

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 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; собирать, 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.

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

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			+	+	

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		

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://bibli-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).

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:

- 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-

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 какому 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:

- 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 собственности 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;

- 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

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 какому 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

- б) размещения промышленных и энергетических объектов
- в) 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 собственности 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-

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.

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.