

Министерство образования и науки Астраханской области  
Государственное автономное образовательное учреждение  
Астраханской области высшего образования  
«Астраханский государственный архитектурно-строительный  
университет»

(ГАОУ АО ВО «АГАСУ»)

---



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Наименование дисциплины** Экономика недвижимости

*(указывается наименование в соответствии с учебным планом)*

**По направлению подготовки** 38.03.01 «Экономика»

*(указывается наименование направления подготовки в соответствии с ФГОС ВО)*

**Направленность (профиль)** «Экономика предприятий и организаций»

*(указывается наименование профиля в соответствии с ОПОП)*

**Кафедра** Экономика строительства

Квалификация выпускника *бакалавр*

Астрахань - 2022

**Разработчики:**

ст.преподаватель

(занимаемая должность,  
учёная степень и учёное звание)

  
\_\_\_\_\_/Е.О. Черемных /  
(подпись) И. О. Ф.

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

«Экономика строительства» протокол № 8 от 08.04.2022г.

Заведующий кафедрой

  
\_\_\_\_\_/И.А. Митченко/  
(подпись) И. О. Ф.

**Согласовано:**

Председатель МКН «Экономика», направленность (профиль)

«Экономика предприятий и организаций»

  
\_\_\_\_\_/И.А. Митченко/  
(подпись) И. О. Ф.

Начальник УМУ  И.В. Аксютина /  
(подпись) И.О.Ф.

Специалист УМУ  / Е.С. Коваленко /  
(подпись) И.О.Ф.

Начальник УИТ  / С.В. Пригаро /  
(подпись) И.О.Ф.

Заведующая научной библиотекой  / Р.С. Хайдикешова /  
(подпись) И.О.Ф.



## Содержание

<b>1. Цель освоения дисциплины .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по типам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Содержание дисциплины, структурированное по разделам с указанием отведенного на них количества академических часов и типов учебных занятий .....</b>	<b>7</b>
5.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по типам учебных занятий и работы обучающихся (в академических часах) .....	7
5.1.1. Очная форма обучения .....	7
5.1.2. Очно-заочная форма обучения.....	8
5.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам.....	9
5.2.1. Содержание лекционных занятий.....	9
5.2.2. Содержание лабораторных занятий ( <i>учебным планом не предусмотрены</i> ).....	10
5.2.3. Содержание практических занятий .....	10
5.2.4. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	11
5.2.5. Темы контрольных работ.....	15
5.2.6. Темы курсовых работ.....	16
<b>6. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Образовательные технологии .....</b>	<b>18</b>
<b>8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины .....</b>	<b>18</b>
8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....	18
8.2. Перечень необходимого лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, используемого при осуществлении образовательного процесса по дисциплине .....	19
8.3. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, доступных обучающимся при освоении дисциплины.....	19
<b>9. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....</b>	<b>20</b>
<b>10. Особенности организации обучения по дисциплине для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья.....</b>	<b>20</b>

### **1. Цель освоения дисциплины**

**Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование компетенций обучающихся в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.03.01. «Экономика»**

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

В результате освоения дисциплины обучающийся должен овладеть следующими компетенциями:

УК-10. Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

**В результате освоения дисциплины обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине:**

**знать:**

31 УК-10.1 основные законы и закономерности функционирования экономики

**уметь:**

У2 УК-10.2 принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

**владеть:**

В1 УК-10.3 способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач

### **3. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата**

Дисциплина Б1.В.ДВ.10.01 «Экономика недвижимости» реализуется в рамках Блока 1, части, формируемой участниками образовательных отношений (дисциплины по выбору). *Дисциплина базируется на знаниях, полученных в рамках изучения следующих дисциплин: «Анализ инвестиций в недвижимость», «Экономическая оценка инвестиций». изучаемой ранее.*

**4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по типам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

<b>Форма обучения</b>	<b>Очная</b>	<b>Очно-заочная</b>
<b>Трудоемкость в зачетных единицах:</b>	8 семестр – 3 з.е.; <b>всего - 3 з.е.</b>	10 семестр – 3 з.е.. <b>всего - 3 з.е.</b>
Лекции (Л)	8 семестр –12 часов; <b>всего - 12 часов</b>	10 семестр – 10 часов <b>всего - 10 часов</b>
Лабораторные занятия (ЛЗ)	<i>учебным планом не предусмотрены</i>	<i>учебным планом не предусмотрены</i>
Практические занятия (ПЗ)	8 семестр –36 часов; <b>всего - 36 часов</b>	10 семестр –20 часа; <b>всего - 20 часа</b>
Самостоятельная работа (СР)	8 семестр –68 часов <b>всего - 60 часов</b>	10 семестр –98 часов <b>всего - 78 часов</b>
<b>Форма текущего контроля:</b>		
Контрольная работа	семестр – 8	семестр – 10
<b>Форма промежуточной аттестации:</b>		
Экзамены	семестр – 8	семестр –10
Зачет	<i>учебным планом не предусмотрены</i>	<i>учебным планом не предусмотрен</i>
Зачет с оценкой	<i>учебным планом не предусмотрены</i>	<i>учебным планом не предусмотрены</i>
Курсовая работа	<i>учебным планом не предусмотрены</i>	<i>учебным планом не предусмотрены</i>
Курсовой проект	<i>учебным планом не предусмотрены</i>	<i>учебным планом не предусмотрены</i>

**5. Содержание дисциплины, структурированное по разделам с указанием отведенного на них количества академических часов и типов учебных занятий**

**5.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по типам учебных занятий и работы обучающихся (в академических часах)**

**5.1.1. Очная форма обучения**

№ п/п	Раздел дисциплины. (по семестрам)	Всего часов на раздел	Семестр	Распределение трудоемкости раздела (в часах) по типам учебных занятий и работы обучающихся				Форма текущего контроля и промежуточной аттестации
				контактная			СР	
				Л	ЛЗ	ПЗ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Раздел 1.Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	18	8	2		6	10	Контр/ раб,экзамен
2.	Раздел 2.Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	18	8	2		6	10	
3.	Раздел 3. Стоимость и цена недвижимости	18	8	2		6	10	
4.	Раздел 4.Основные операции на рынке недвижимости	18	8	2		6	10	
5.	Раздел 5 Ипотека и ее виды.	18	8	2		6	10	
6.	Раздел 6.Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью	18	8	2		6	10	
<b>Итого:</b>		<b>108</b>		<b>12</b>		<b>36</b>	<b>60</b>	

### 5.1.2. Очно-заочная форма обучения

№ п/п	Раздел дисциплины. (по семестрам)	Всего часов на раздел	Семестр	Распределение трудоемкости раздела (в часах) по типам учебных занятий и работы обучающихся				Форма текущего контроля и промежуточной аттестации
				контактная			СР	
				Л	ЛЗ	ПЗ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Раздел 1.Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	18	10	1		4	13	Контр/ раб,экзамен
2	Раздел 2.Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	18	10	1		4	13	
3	Раздел 3. Стоимость и цена недвижимости	18	10	2		4	12	
4	Раздел 4.Основные операции на рынке недвижимости	18	10	2		4	12	
5	Раздел 5 Ипотека и ее виды.	18	10	2		2	14	
6	Раздел 6.Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью	18	10	2		2	14	
<b>Итого:</b>		<b>108</b>		<b>10</b>		<b>20</b>	<b>78</b>	

## 5.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам

### 5.2.1. Содержание лекционных занятий

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание
1	Раздел 1. Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	Предмет экономики недвижимости. <i>Основные понятия, законы и закономерности, связанные с недвижимостью.</i> Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Объекты недвижимости и их регистрация
2	Раздел 2. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. <i>Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости, с учётом основных закономерностей развития и функционирования экономики.</i> Структура рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости. Инвестиции в недвижимость. Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция, факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка.
3	Раздел 3. Стоимость и цена недвижимости	Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон. <i>Основные законы экономики оказывающие влияние на оценку и стоимость недвижимости.</i>
4	Раздел 4. Основные операции на рынке недвижимости	<i>Основные операции на рынке недвижимости базирующихся на основных законах функционирования экономики.</i> Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы.
5	Раздел 5. Ипотека и ее виды.	Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. <i>Оценка рынка ипотечных операций базирующееся на основных законах функционирования экономики.</i> Обращение закладных и их влияние на

		инвестиционную активность застройщиков. Субъекты рыночных операций с недвижимостью
6	Раздел 6. Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью	Система показателей характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью. <i>Основные законы и показатели экономики, необходимые для операций с недвижимостью.</i> Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика.

### 5.2.2. Содержание лабораторных занятий

*учебным планом не предусмотрены*

### 5.2.3. Содержание практических занятий

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание
1	Раздел 1. Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	Входное тестирование по дисциплине Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. <i>Обоснование экономических решений в области экономики недвижимости.</i>
2	Раздел 2. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	<p>Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости.</p> <p>Структура рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости.</p> <p>Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости.</p> <p>Инвестиции в недвижимость. Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция, факторы, определяющие эффективность инвестиций. <i>Оценка инвестиций в недвижимость с учётом и обоснованием экономических решений.</i></p>
3	Раздел 3. Стоимость и цена недвижимости	<p>Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон. <i>Обоснование экономических</i></p>

		<i>решений при составлении договоров</i>
<b>4</b>	Раздел 4. Основные операции на рынке недвижимости	Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. <i>Принятия обоснованных экономических решений при оформлении сделки с недвижимостью</i> Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы.
<b>5</b>	Раздел 5. Ипотека и ее виды.	Ипотека: понятие, виды залога. <i>Принятие обоснованных экономических решений при ипотечном кредитовании объектов недвижимости.</i> Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков.
<b>6</b>	Раздел 6. Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью	Система показателей характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью. Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика. <i>Обоснованные экономические решения в деятельности по операциям с недвижимостью</i>

**5.2.4. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине очная форма обучения**

<b>№</b>	<b>Наименование раздела дисциплины</b>	<b>Содержание</b>	<b>Учебно-методические материалы</b>
<b>1</b>	Раздел 1. Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Написание контрольной работы. Подготовка к экзамену. Подготовка к итоговому тестированию.	[1],[2],[3], [4],[5],[6]
<b>2</b>	Раздел 2. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок	[1],[2],[3], [4],[5],[6]

		<p>недвижимости.</p> <p>Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости.</p> <p>Инвестиции в недвижимость.</p> <p>Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция, факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка.</p> <p>Написание контрольной работы.</p> <p>Подготовка к экзамену.</p> <p>Подготовка к итоговому тестированию.</p>	
3	Раздел 3. Стоимость и цена недвижимости	<p>Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам:</p> <p>Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон.</p> <p>Написание контрольной работы.</p> <p>Подготовка к экзамену.</p> <p>Подготовка к итоговому тестированию.</p>	[1],[2],[3], [4],[5],[6]
4	Раздел 4. Основные операции на рынке недвижимости	<p>Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам:</p> <p>Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы.</p> <p>Написание контрольной работы.</p> <p>Подготовка к экзамену.</p> <p>Подготовка к итоговому тестированию.</p>	[1],[2],[3], [4],[5],[6]
5	Раздел 5. Ипотека и ее виды.	<p>Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам:</p> <p>Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка</p>	[1],[2],[3], [4],[5],[6]

		рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Написание контрольной работы. Подготовка к экзамену. Подготовка к итоговому тестированию.	
6	Раздел 6. Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Понятие субъектов рыночных Система показателен характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью. Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика. Написание контрольной работы. Подготовка к экзамену. Подготовка к итоговому тестированию.	[1],[2],[3], [4],[5],[6]

#### Очно-заочная форма обучения

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание	Учебно-методические материалы
1	Раздел 1. Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Написание контрольной работы. Подготовка к экзамену. Подготовка к итоговому тестированию.	[1],[2],[3], [4],[5],[6]
2	Раздел 2. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка	[1],[2],[3], [4],[5],[6]

		<p>недвижимости.</p> <p>Структура рынка недвижимости.</p> <p>Первичный и вторичный рынок недвижимости.</p> <p>Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости.</p> <p>Инвестиции в недвижимость.</p> <p>Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция, факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка.</p> <p>Написание контрольной работы.</p> <p>Подготовка к экзамену.</p> <p>Подготовка к итоговому тестированию.</p>	
3	Раздел 3. Стоимость и цена недвижимости	<p>Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам:</p> <p>Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон.</p> <p>Написание контрольной работы.</p> <p>Подготовка к экзамену.</p> <p>Подготовка к итоговому тестированию.</p>	[1],[2],[3], [4],[5],[6]
4	Раздел 4. Основные операции на рынке недвижимости	<p>Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам:</p> <p>Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда.</p> <p>Методические подходы к определению цены арендной платы.</p>	[1],[2],[3], [4],[5],[6]

		Написание контрольной работы. Подготовка к экзамену. Подготовка к итоговому тестированию.	
5	Раздел 5. Ипотека и ее виды.	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Написание контрольной работы. Подготовка к экзамену. Подготовка к итоговому тестированию.	[1],[2],[3], [4],[5],[6]
6	Раздел 6. Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Понятие субъектов рыночных Система показателей характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью. Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика. Написание контрольной работы. Подготовка к экзамену. Подготовка к итоговому тестированию.	[1],[2],[3], [4],[5],[6]

#### 5.2.5. Темы контрольных работ

1. Понятие недвижимости и их виды.
2. Понятие и особенности рынка недвижимости.
3. Основные фонды и их классификация.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Понятие оценки. Случаи, когда проведение оценки обязательно.
6. Заключение и исполнение договора об оценке объекта.
7. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.
8. Права оценщика.
9. Обязанности оценщика. Независимость оценщика.

10. Страхование гражданской ответственности оценщиков.
11. Ответственность оценщиков.
12. Лицензирование и требования к оценочной деятельности.
13. Стоимость в обмене как выражение меновой стоимости.
14. Стоимость в пользовании как выражение потребительской стоимости.
15. Основные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
16. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях собственника.
17. Принципы оценки недвижимости, обусловленные процессом эксплуатации.
18. Принципы оценки недвижимости, обусловленные рыночной средой.
19. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
20. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
21. Понятие и виды денежных потоков.
22. Будущая стоимость денежной единицы.
23. Текущая стоимость денежной единицы.
24. Текущая стоимость аннуитета.
25. Накопление денежной единицы. Взнос на амортизацию денежной единицы.
26. Фактор фонда возмещения.
27. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
28. Классификация и суть поправок.
29. Метод парных продаж.
30. Последовательность внесения поправок и получения скорректированного результата
31. Метод физического остатка (техника остатка для земли, техника остатка для зданий, расчет остаточной стоимости объекта).
32. Определение коэффициентов капитализации (метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда)
33. Метод связанных инвестиций.
34. Метод суммирования.
35. Сущность и сфера применения затратного подхода.
36. Способы расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости.
37. Понятие и способы определения износа зданий и сооружений.
38. Определение общей стоимости земельного участка с улучшениями при затратном подходе.
39. Особенности земли как объекта оценки.
40. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод сравнительного анализа продаж).
41. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод распределения).
42. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод выделения).
43. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод капитализации земельной ренты).
44. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод остатка).
45. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод предполагаемого использования).
46. Оценка земельных участков на основе затратного подхода.

#### 5.2.6. Темы курсовых работ

*«учебным планом не предусмотрены».*

### 6. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Организация деятельности студента

#### Лекция

В ходе лекционных занятий необходимо вести конспектирование учебного материала, обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных

явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации. Необходимо задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций. Целесообразно дорабатывать свой конспект лекции, делая в нем соответствующие записи из литературы, рекомендованной преподавателем и предусмотренной учебной программой.

### **Практическое занятие**

Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов.

### **Самостоятельная работа**

Самостоятельная работа студента над усвоением учебного материала по учебной дисциплине может выполняться в аудиториях для самостоятельной работы, а также в домашних условиях. Содержание самостоятельной работы студента определяется учебной программой дисциплины, методическими материалами, заданиями и указаниями преподавателя.

Самостоятельная работа в аудиторное время может включать:

- конспектирование (составление тезисов) лекций;
- выполнение контрольных работ;
- решение задач;
- работу со справочной и методической литературой;
- работу с нормативными правовыми актами;
- участие в тестировании и др.

Самостоятельная работа во внеаудиторное время может состоять из:

- повторение лекционного материала;
- подготовки к практическим занятиям;
- изучения учебной и научной литературы;
- изучения нормативных правовых актов (в т.ч. в электронных базах данных);
- решения задач, выданных на практических занятиях;
- подготовки к контрольным работам, тестированию и т.д.;
- подготовки к практическим занятиям;
- подготовки рефератов, эссе и иных индивидуальных письменных работ по заданию преподавателя;
- выделение наиболее сложных и проблемных вопросов по изучаемой теме, получение разъяснений и рекомендаций по данным вопросам с преподавателями кафедры на их еженедельных консультациях.
- проведение самоконтроля путем ответов на вопросы текущего контроля знаний, решения представленных в учебно-методических материалах кафедры задач, тестов, написания рефератов и эссе по отдельным вопросам изучаемой темы.

### **Контрольная работа**

Теоретическая и практическая части контрольной работы выполняются по установленным темам (вариантам) с использованием практических материалов, полученных на практических занятиях и при прохождении практики. К каждой теме контрольной работы рекомендуется примерный перечень основных вопросов, список необходимой литературы. Необходимо изучить литературу, рекомендуемую для выполнения контрольной работы. Чтобы полнее раскрыть тему, следует использовать дополнительные источники и материалы. Инструкция по выполнению контрольной работы находится в методических материалах по дисциплине.

### **Подготовка к экзамену**

Подготовка студентов к экзамену включает три стадии:

- самостоятельная работа в течение учебного года (семестра);
- непосредственная подготовка в дни, предшествующие экзамену;
- подготовка к ответу на вопросы, содержащиеся в билете.

## **7. Образовательные технологии**

Перечень образовательных технологий, используемых при изучении дисциплины «Экономика недвижимости»

### **Традиционные образовательные технологии**

Дисциплина «Экономика недвижимости» проводится с использованием традиционных образовательных технологий ориентирующиеся на организацию образовательного процесса, предполагающую прямую трансляцию знаний от преподавателя к студенту (преимущественно на основе объяснительно-иллюстративных методов обучения), учебная деятельность студента носит в таких условиях, как правило, репродуктивный характер. Формы учебных занятий по дисциплине «Экономика недвижимости» с использованием традиционных технологий:

Лекция – последовательное изложение материала в дисциплинарной логике, осуществляемое преимущественно вербальными средствами (монолог преподавателя).

Практическое занятие – занятие, посвященное освоению конкретных умений и навыков по предложенному алгоритму.

### **Интерактивные технологии**

По дисциплине «Экономика недвижимости» занятия проводятся с использованием следующих интерактивных технологий:

Лекция-визуализация - представляет собой визуальную форму подачи лекционного материала средствами ТСО или аудиовидеотехники (видео-лекция). Чтение такой лекции сводится к развернутому или краткому комментированию просматриваемых визуальных материалов (в виде схем, таблиц, графов, графиков, моделей). Лекция-визуализация помогает студентам преобразовывать лекционный материал в визуальную форму, что способствует формированию у них профессионального мышления за счет систематизации и выделения наиболее значимых, существенных элементов.

По дисциплине «Экономика недвижимости» практические занятия проводятся с использованием следующих интерактивных технологий: организация учебной работы с реальными материальными и информационными объектами, экспериментальная работа с аналоговыми моделями реальных объектов.

## **8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

**8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

*а) основная учебная литература:*

1. Карпович А.И. К 265 Экономика недвижимости: учеб. пособие / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков. Новосибирск: Издво НГТУ, 2011.92 с. - 9785778217522 - Режим доступа [https://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=228967](https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=228967)

2. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. — 4-е изд., испр. / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. — СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. — 432 с. ISBN 978-5-91460-044-7

Режим доступа [https://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=431519](https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=431519)

3. Жигалова В. Н. Ж681 Экономика недвижимости : учебное пособие / В. Н. Жигалова. — Томск: Эль Контент, 2012. — 164 с. ISBN 978-5-4332-0037-1

Режим доступа [https://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=208959](https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=208959)

**б) дополнительная учебная литература:**

4. О.В. Дидковская, А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева, Л.В. Аверина Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью: учебное пособие / О.В. Дидковская, А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева, Л.В. Аверина. – Самара: СГАСУ, 2015. – 184 с. ISBN 978-5-9585-0631-0  
Режим доступа [https://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=438351](https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=438351)

5. Найденов, Л.И. Н20 оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учеб. пособие оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учеб. пособие Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права, 2009. – 208 с. ISBN 978-5-8399-0323-4  
Режим доступа [https://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=257492](https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=257492)

6. А.Н. Асаул Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012 г. - 274 с.  
Режим доступа [https://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=434519](https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=434519)

*в) перечень учебно-методического обеспечения:*

7. Методические указания для выполнения контрольной работы студентами 5 курса заочной и 4 курса очной форм обучения по направлению «Экономика», АГАСУ, 2020 год.  
<https://next.astrakhan.ru/index.php/s/Qp6zLvj8Z8RnEpm>

*г) перечень онлайн курсов*

8. Онлайн-курсы SKILLBOX «Анализ и исследование рынка недвижимости»  
<https://skillbox.ru/course/estate-market-analysis/>

**8.2. Перечень необходимого лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, используемого при осуществлении образовательного процесса по дисциплине**

1. 7-Zip
2. Office 365
3. Adobe Acrobat Reader DC.
4. Internet Explorer.
5. Apache Open Office.
6. Google Chrome
7. VLC media player
8. Azure Dev Tools for Teaching
9. Kaspersky Endpoint Security.

**8.3. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, доступных обучающимся при освоении дисциплины**

1. Электронная информационно-образовательная среда Университета: (<http://edu.aucu.ru>, <http://moodle.aucu.ru>)
2. «Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека» (<https://biblioclub.ru/>)
3. Электронно-библиотечная система «IPRbooks» ([www.iprbookshop.ru](http://www.iprbookshop.ru))
4. Научная электронная библиотека (<http://www.elibrary.ru/>)
5. Консультант + (<http://www.consultant-urist.ru/>)
6. Федеральный институт промышленной безопасности (<http://www1.fipt.ru/>)
7. Патентная база USPTO (<http://www.uspto.gov/patents-application-process/search-patents>)

**9. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	<p>Аудитория для лекционных занятий: 414056, г.Астрахань, ул. Татищева 18б; №209</p> <p>Аудитория для практических занятий: 414056, г.Астрахань, ул. Татищева 18б; №209</p> <p>Аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации: 414056, г.Астрахань, ул. Татищева 18б; №209</p> <p>Аудитория для групповых и индивидуальных консультаций: 414056, г.Астрахань, ул. Татищева 18б; №209</p>	<p style="text-align: center;"><b>№ 209</b></p> <p>Комплект учебной мебели Демонстрационное оборудование Учебно-наглядные пособия Стационарный мультимедийный комплект Доступ к информационно – телекоммуникационной сети «Интернет»</p>
2	<p>Аудитории для самостоятельной работы: 414056, г.Астрахань, ул. Татищева 18а; библиотека, читальный зал 414056, г. Астрахань, ул. Татищева; 22а №201, №203</p>	<p style="text-align: center;"><b>Библиотека, читальный зал</b></p> <p>Комплект учебной мебели Компьютеры - 4 шт. Доступ к информационно – телекоммуникационной сети «Интернет»</p> <p style="text-align: center;"><b>№ 201</b></p> <p>Комплект учебной мебели Компьютеры – 8 шт. Доступ к информационно – телекоммуникационной сети «Интернет»</p> <p style="text-align: center;"><b>№ 203</b></p> <p>Комплект учебной мебели Компьютеры – 8 шт. Доступ к информационно – телекоммуникационной сети «Интернет»</p>
3	<p>Аудитории для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, 18; №8</p>	<p style="text-align: center;"><b>№ 8</b></p> <p>Комплект мебели Расходные материалы для профилактического обслуживания учебного оборудования, вычислительная и орг. техника на хранении</p>

**10. Особенности организации обучения по дисциплине «Экономика недвижимости» для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

Для обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья на основании письменного заявления дисциплина «Экономика недвижимости» реализуется с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья (далее – индивидуальных особенностей).

**РЕЦЕНЗИЯ**  
**на рабочую программу, оценочные и методические материалы по дисциплине**  
**«Экономика недвижимости»**

**ОПОП ВО по направлению подготовки 38.03.01 «ЭКОНОМИКА»,**  
**Направленность (профиль) «Экономика предприятий и организаций»**  
**по программе бакалавриат**

*Кузнецовым Сергеем Владимировичем* (далее по тексту рецензент), проведена рецензия рабочей программы, оценочных и методических материалов по дисциплине «Экономика недвижимости» ОПОП ВО по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», по программе *бакалавриат*, разработанной в ГАОУ АО ВО "Астраханский государственный архитектурно-строительный университет", на кафедре «*Экономика строительства*» (разработчик – *ст.преподаватель Черемных Екатерина Олеговна*).

Рассмотрев представленные на рецензию материалы, рецензент пришел к следующим выводам:

Предъявленная рабочая программа учебной дисциплины «**Экономика недвижимости**» (далее по тексту Программа) соответствует требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от *12 августа 2020г., № 954 и зарегистрированного в Минюсте России 25 августа 2020, №59425*

Представленная в Программе актуальность учебной дисциплины в рамках реализации ОПОП ВО не подлежит сомнению – дисциплина относится к *элективные (дисциплины (по выбору))* части Блок1 «Дисциплины (модули)».

Представленные в Программе цели учебной дисциплины соответствуют требованиям ФГОС ВО направления подготовки 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) «*Экономика предприятий и организаций*».

В соответствии с Программой за дисциплиной «**Экономика недвижимости**» закреплены *1 компетенция*, которые реализуются в объявленных требованиях.

Результаты обучения, представленные в Программе в категориях *знать, уметь, владеть* соответствуют специфике и содержанию дисциплины и демонстрируют возможность получения заявленных результатов.

Учебная дисциплина «**Экономика недвижимости**» взаимосвязана с другими дисциплинами ОПОП ВО по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) «*Экономика предприятий и организаций*» и возможность дублирования в содержании не выявлена.

Представленная Программа предполагает использование современных образовательных технологий при реализации различных видов учебной работы. Формы образовательных технологий соответствуют специфике дисциплины.

Представленные и описанные в Программе формы текущей оценки знаний соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Промежуточная аттестация знаний *бакалавра*, предусмотренная Программой, осуществляется в форме *контрольной работы экзамена*. Формы оценки знаний, представленные в Рабочей программе, соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Учебно-методическое обеспечение дисциплины представлено основной, дополнительной литературой, интернет-ресурсами и соответствует требованиям ФГОС ВО направления подготовки 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) «*Экономика предприятий и организаций*».

Материально-техническое обеспечение соответствует требованиям ФГОС ВО направления подготовки 38.03.01 «Экономика» и специфике дисциплины «**Экономика**

**недвижимости»** и обеспечивает использование современных образовательных, в том числе интерактивных методов обучения.

Представленные на рецензию оценочные и методические материалы направления подготовки **38.03.01 «Экономика»** разработаны в соответствии с нормативными документами, представленными в программе. Оценочные и методические материалы по дисциплине **«Экономика недвижимости»** предназначены для текущего контроля и промежуточной аттестации и представляют собой совокупность разработанных кафедрой **«Экономика строительства»** материалов для установления уровня и качества достижения обучающимися результатов обучения.

Задачами оценочных и методических материалов является контроль и управление процессом, освоение обучающимися компетенций, заявленных в образовательной программе по направлению **38.03.01 «Экономика»** направленность (профиль) **«Экономика предприятий и организаций»**.

Оценочные и методические материалы по дисциплине **«Экономика недвижимости»** представлены:

- заданиями для контрольной работы
- тестовыми заданиями
- вопросами к экзамену.

Данные материалы позволяют в полной мере оценить результаты обучения по дисциплине **«Экономика недвижимости»** в АГАСУ, а также оценить степень сформированности компетенций.

#### **ОБЩИЕ ВЫВОДЫ**

На основании проведенной рецензии можно сделать заключение, что характер, структура и содержание рабочей программы, оценочных и методических материалов дисциплины Б1.В.ДВ.10.01 **«Экономика недвижимости»** ОПОП ВО по направлению подготовки **38.03.01 «Экономика»**, по программе **бакалавриат**, разработанная **старшим преподавателем Черемных Екатериной Олеговной** соответствует требованиям ФГОС ВО, современным требованиям отрасли, рынка труда, профессиональных стандартов направления подготовки **38.03.01 «Экономика»**, направленность (профиль) **«Экономика предприятий и организаций»** и могут быть рекомендованы к использованию.

Рецензент:  
Генеральный директор  
ООО «АМС»



С.В. Кузнецов  
И.О.Ф

**РЕЦЕНЗИЯ**  
**на рабочую программу, оценочные и методические материалы по дисциплине**  
**«Экономика недвижимости»**

**ОПОП ВО по направлению подготовки 38.03.01 «ЭКОНОМИКА»,**  
**Направленность (профиль) «Экономика предприятий и организаций»**  
**по программе бакалавриат**

*Никулиной Тamarой Николаевной* (далее по тексту рецензент), проведена рецензия рабочей программы, оценочных и методических материалов по дисциплине «Экономика недвижимости» ОПОП ВО по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», по программе *бакалавриат*, разработанной в ГАОУ АО ВО "Астраханский государственный архитектурно-строительный университет", на кафедре «*Экономика строительства*» (разработчик – *ст.преподаватель Черемных Екатерина Олеговна*).

Рассмотрев представленные на рецензию материалы, рецензент пришел к следующим выводам:

Предъявленная рабочая программа учебной дисциплины «**Экономика недвижимости**» (далее по тексту Программа) соответствует требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от *12 августа 2020г., № 954 и зарегистрированного в Минюсте России 25 августа 2020, №59425*

Представленная в Программе актуальность учебной дисциплины в рамках реализации ОПОП ВО не подлежит сомнению – дисциплина относится к *элективные (дисциплины (по выбору))* части Блок1 «Дисциплины (модули)».

Представленные в Программе цели учебной дисциплины соответствуют требованиям ФГОС ВО направления подготовки 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) «*Экономика предприятий и организаций*».

В соответствии с Программой за дисциплиной «**Экономика недвижимости**» закреплены *1 компетенция*, которые реализуются в объявленных требованиях.

Результаты обучения, представленные в Программе в категориях *знать, уметь, владеть* соответствуют специфике и содержанию дисциплины и демонстрируют возможность получения заявленных результатов.

Учебная дисциплина «**Экономика недвижимости**» взаимосвязана с другими дисциплинами ОПОП ВО по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) «*Экономика предприятий и организаций*» и возможность дублирования в содержании не выявлена.

Представленная Программа предполагает использование современных образовательных технологий при реализации различных видов учебной работы. Формы образовательных технологий соответствуют специфике дисциплины.

Представленные и описанные в Программе формы текущей оценки знаний соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Промежуточная аттестация знаний *бакалавра*, предусмотренная Программой, осуществляется в форме *контрольной работы экзамена*. Формы оценки знаний, представленные в Рабочей программе, соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Учебно-методическое обеспечение дисциплины представлено основной, дополнительной литературой, интернет-ресурсами и соответствует требованиям ФГОС ВО направления подготовки 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) «*Экономика предприятий и организаций*».

Материально-техническое обеспечение соответствует требованиям ФГОС ВО направления подготовки 38.03.01 «Экономика» и специфике дисциплины «**Экономика**

**недвижимости»** и обеспечивает использование современных образовательных, в том числе интерактивных методов обучения.

Представленные на рецензию оценочные и методические материалы направления подготовки **38.03.01 «Экономика»** разработаны в соответствии с нормативными документами, представленными в программе. Оценочные и методические материалы по дисциплине **«Экономика недвижимости»** предназначены для текущего контроля и промежуточной аттестации и представляют собой совокупность разработанных кафедрой **«Экономика строительства»** материалов для установления уровня и качества достижения обучающимися результатов обучения.

Задачами оценочных и методических материалов является контроль и управление процессом, освоение обучающимися компетенций, заявленных в образовательной программе по направлению **38.03.01 «Экономика»** направленность (профиль) **«Экономика предприятий и организаций»**.

Оценочные и методические материалы по дисциплине **«Экономика недвижимости»** представлены:

- заданиями для контрольной работы
- тестовыми заданиями
- вопросами к экзамену.

Данные материалы позволяют в полной мере оценить результаты обучения по дисциплине **«Экономика недвижимости»** в АГАСУ, а также оценить степень сформированности компетенций.

### **ОБЩИЕ ВЫВОДЫ**

На основании проведенной рецензии можно сделать заключение, что характер, структура и содержание рабочей программы, оценочных и методических материалов дисциплины **Б1.В.ДВ.10.01 «Экономика недвижимости»** ОПОП ВО по направлению подготовки **38.03.01 «Экономика»**, по программе **бакалавриат**, разработанная **старшим преподавателем Черемных Екатериной Олеговной** соответствует требованиям ФГОС ВО, современным требованиям отрасли, рынка труда, профессиональных стандартов направления подготовки **38.03.01 «Экономика»**, направленность (профиль) **«Экономика предприятий и организаций»** и могут быть рекомендованы к использованию.

Рецензент:



### Аннотация

к рабочей программе дисциплины «Экономика недвижимости» по направлению 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) «Экономика предприятий и организаций».

*Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы.*

*Форма промежуточной аттестации: экзамен*

*Целью учебной дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование компетенций обучающихся в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.03.01. «Экономика».*

*Учебная дисциплина «Экономика недвижимости» входит в Блок 1, части, формируемой участниками образовательных отношений (дисциплины по выбору). Для освоения дисциплины необходимы знания, полученные при изучении следующих дисциплин «Анализ инвестиций в недвижимость», «Экономическая оценка инвестиций».*

**Краткое содержание дисциплины:**

- Раздел 1. Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация .
- Раздел 2. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка
- Раздел 3. Стоимость и цена недвижимости.
- Раздел 4. Основные операции на рынке недвижимости
- Раздел 5. Ипотека и ее виды.
- Раздел 6. Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью

Заведующий кафедрой

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

/И.А. Митченко/

И. О. Ф.

Министерство образования и науки Астраханской области  
Государственное автономное образовательное учреждение  
Астраханской области высшего образования  
«Астраханский государственный архитектурно-строительный  
университет»  
(ГАОУ АО ВО «АГАСУ»)

---



**ОЦЕНОЧНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**Наименование дисциплины** Экономика недвижимости

*(указывается наименование в соответствии с учебным планом)*

**По направлению подготовки** 38.03.01 «Экономика»

*(указывается наименование направления подготовки в соответствии с ФГОС ВО)*

**Направленность (профиль)** «Экономика предприятий и организаций»

*(указывается наименование профиля в соответствии с ОПОП)*

**Кафедра** Экономика строительства

Квалификация выпускника *бакалавр*

Астрахань - 2022

**Разработчики:**

ст.преподаватель

Черных /Е.О. Черемных /

(занимаемая должность,

(подпись)

И. О. Ф.

учёная степень и учёное звание)

Оценочные и методические материалы рассмотрены и утверждены на заседании кафедры «Экономика строительства» протокол № 8 от 08.04.2022г.

Заведующий кафедрой

Митченко  
(подпись)

/И.А. Митченко/

И. О. Ф.

**Согласовано:**

Председатель МКН «Экономика», направленность (профиль)

«Экономика предприятий и организаций»

Митченко  
(подпись)

/И.А. Митченко/

И. О. Ф.

Начальник УМУ

Аксютина  
(подпись) И.В. Аксютина /

И.О.Ф.

Специалист УМУ

Коваленко  
(подпись) / Е.С. Коваленко /

И.О.Ф.

## СОДЕРЖАНИЕ:

1. Оценочные и методические материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине .....	4
1.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.....	4
1.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания .....	5
1.2.1. Перечень оценочных средств текущего контроля успеваемости .....	5
1.2.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций по дисциплине на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания .....	5
1.2.3. Шкала оценивания .....	6
2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы .....	7
3. Перечень и характеристики процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций .....	11
4. Приложения.....	12

# 1. Оценочные и методические материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Оценочные и методические материалы являются неотъемлемой частью рабочей программы дисциплины (далее РПД) и представлены в виде отдельного документа

## 1.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Индекс и формулировка компетенции N	Индикаторы достижения компетенций, установленные ОПОП	Номер раздела дисциплины (в соответствии с п. 5.1 РПД)						Формы контроля с конкретизацией задания
		1	2	3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
УК-10. Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	Знать:							
	З1 УК-10.1 Знать: основные законы и закономерности функционирования экономики	X	X	X	X	X	X	1. Вопросы к экзамену по всем разделам дисциплины.
	Уметь:							
	У2 УК-10.2 Уметь: принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	X	X	X	X	X	X	1. Тестовые задания по всем разделам дисциплины (итоговый тест)
	Владеть:							
	В1 УК-10.3 Владеть: способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач	X	X	X	X	X	X	2. Контрольная работа по всем разделам дисциплины

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

### 1.2.1. Перечень оценочных средств текущего контроля успеваемости

Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	Фонд тестовых заданий
Контрольная работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу	Комплект контрольных заданий по вариантам

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

Компетенция, этапы освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Показатели и критерии оценивания результатов обучения			
		Ниже порогового уровня (не зачтено)	Пороговый уровень (Зачтено)	Продвинутый уровень (Зачтено)	Высокий уровень (Зачтено)
1	2	3	4	5	6
УК-10. Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	<b>Знает</b> 31 УК-10.1 основные законы и закономерности функционирования экономики	Обучающийся не знает основные законы и закономерности функционирования экономики	Обучающийся знает основные законы и закономерности функционирования экономики в типовых ситуациях	Обучающийся знает основные законы и закономерности функционирования экономики в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	Обучающийся знает основные законы и закономерности функционирования экономики в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях
	<b>Умеет</b> У2 УК-10.2 принимать обоснованные экономические решения в различных областях	Обучающийся не умеет принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	Обучающийся умеет принимать обоснованные экономические решения в различных областях	Обучающийся умеет принимать обоснованные экономические решения в различных областях	Обучающийся умеет принимать обоснованные экономические решения в различных областях

	жизнедеятельности		жизнедеятельности в типовых ситуациях	жизнедеятельности в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях
	<b>Владеет</b> В1 УК-10.3 способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач	Обучающийся не владеет способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач	Обучающийся владеет способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач в типовых ситуациях	Обучающийся владеет способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	Обучающийся владеет способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях

### 1.2.3. Шкала оценивания

Уровень достижений	Отметка в 5-бальной шкале	Зачтено/ не зачтено
высокий	«5»(отлично)	зачтено
продвинутый	«4»(хорошо)	зачтено
пороговый	«3»(удовлетворительно)	зачтено
ниже порогового	«2»(неудовлетворительно)	не зачтено

## 2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

### ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ:

#### 2.1. Экзамен

а) типовые вопросы к экзамену

Вопросы для оценки компетенции 31 УК-10.1(знать)

1. Понятие и признаки недвижимости.
2. Особенности недвижимости как товара.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Износ и амортизация недвижимости. Виды износа. Методы начисления амортизации.
5. Содержание права собственности на недвижимость.
6. Виды и формы собственности на недвижимость.
7. Понятие собственности в рыночной экономике. Пучок прав собственности.
8. Понятие рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости.
9. Информационная инфраструктура рынка недвижимости.
10. Субъекты рынка недвижимости.
11. Виды рынков недвижимости.
12. Основные особенности рынка недвижимости.
13. Основные особенности российского рынка недвижимости.
14. Рынок жилья. Структура и особенности рынка.
15. Рынок коммерческой недвижимости. Структура и особенности рынка.
16. Рынок земельных участков. Структура и особенности рынка.
17. Понятие и участники государственной регистрации прав на недвижимость.
18. Объекты государственной регистрации.
19. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимость.
20. Основные положения по управлению недвижимостью.
21. Цели и принципы управления недвижимостью.
22. Основные подходы к управлению недвижимостью.
23. Критерии эффективности управления недвижимостью.
24. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
25. Оценка недвижимости в рыночной экономике. Роль оценки в рыночной экономике.
26. Виды стоимости недвижимости в зависимости от целей проведения оценки.
27. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
28. Принципы оценки стоимости недвижимости. Применение данных принципов в различных подходах к оценке.
29. Понятие инвестиций, виды инвестиций, источники инвестиций. Особенности инвестиций в недвижимость.
30. Основные подходы и методы оценки недвижимости

в) критерии оценивания

При оценке знаний на экзамене учитывается:

1. Уровень сформированности компетенций.
2. Уровень усвоения теоретических положений дисциплины, правильность формулировки основных понятий и закономерностей.
3. Уровень знания фактического материала в объеме программы.
4. Логика, структура и грамотность изложения вопроса.
5. Умение связать теорию с практикой.
6. Умение делать обобщения, выводы.

№ п/п	Оценка	Критерии оценки
1	Отлично	<p>Ответы на поставленные вопросы излагаются логично, последовательно и не требуют дополнительных пояснений. Полно раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями.</p> <p>Делаются обоснованные выводы. Демонстрируются глубокие знания базовых нормативно-правовых актов. Соблюдаются нормы литературной речи.</p>
2	Хорошо	<p>Ответы на поставленные вопросы излагаются систематизировано и последовательно. Базовые нормативно-правовые акты используются, но в недостаточном объеме. Материал излагается уверенно. Раскрыты причинно-следственные связи между явлениями и событиями.</p> <p>Демонстрируется умение анализировать материал, однако не все выводы носят аргументированный и доказательный характер. Соблюдаются нормы литературной речи.</p>
3	Удовлетворительно	<p>Допускаются нарушения в последовательности изложения. Имеются упоминания об отдельных базовых нормативно-правовых актах.</p> <p>Неполно раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Демонстрируются поверхностные знания вопроса, с трудом решаются конкретные задачи. Имеются затруднения с выводами. Допускаются нарушения норм литературной речи.</p>
	Неудовлетворительно	<p>Материал излагается непоследовательно, сбивчиво, не представляет определенной системы знаний по дисциплине. Не раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Не проводится анализ. Выводы отсутствуют. Ответы на дополнительные вопросы отсутствуют. Имеются заметные нарушения норм литературной речи</p>

## ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ:

### 2.2. Контрольная работа В1 УК-10.3 ( *владеть*),

*Темы для контрольной работы*

1. Понятие недвижимости и их виды.
2. Понятие и особенности рынка недвижимости.
3. Основные фонды и их классификация.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Понятие оценки. Случаи, когда проведение оценки обязательно.
6. Заключение и исполнение договора об оценке объекта.
7. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.
8. Права оценщика.
9. Обязанности оценщика. Независимость оценщика.
10. Страхование гражданской ответственности оценщиков.
11. Ответственность оценщиков.
12. Лицензирование и требования к оценочной деятельности.
13. Стоимость в обмене как выражение меновой стоимости.
14. Стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости.
15. Основные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
16. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях собственника.
17. Принципы оценки недвижимости, обусловленные процессом эксплуатации.
18. Принципы оценки недвижимости, обусловленные рыночной средой.
19. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

20. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
21. Понятие и виды денежных потоков.
22. Будущая стоимость денежной единицы.
23. Текущая стоимость денежной единицы.
24. Текущая стоимость аннуитета.
25. Накопление денежной единицы .Взнос на амортизацию денежной единицы.
26. Фактор фонда возмещения.
27. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
28. Классификация и суть поправок.
29. Метод парных продаж.
30. Последовательность внесения поправок и получения скорректированного результата
31. Метод физического остатка (техника остатка для земли, техника остатка для зданий, расчет остаточной стоимости объекта).
32. Определение коэффициентов капитализации (метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда)
33. Метод связанных инвестиций.
34. Метод суммирования.
35. Сущность и сфера применения затратного подхода.
36. Способы расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости.
37. Понятие и способы определения износа зданий и сооружений.
38. Определение общей стоимости земельного участка с улучшениями при затратном подходе.
39. Особенности земли как объекта оценки.
40. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод сравнительного анализа продаж).
41. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод распределения).
42. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод выделения).
43. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод капитализации земельной ренты).
44. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод остатка).
45. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод предполагаемого использования).
46. Оценка земельных участков на основе затратного подхода.

*б) критерии оценивания*

Выполняется в письменной форме. При оценке работы студента учитывается:

1. Правильное раскрытие содержания основных вопросов темы, правильное решение задач.
2. Самостоятельность суждений, творческий подход, научное обоснование раскрываемой проблемы.
3. Правильность использования цитат (если цитата приводится дословно, то надо взять ее в кавычки и указать источник с указанием фамилии автора, названия произведения, места и города издания, тома, части, параграфа, страницы).
4. Наличие в конце работы полного списка литературы.

№ п/п	Оценка	Критерии оценки
1	Отлично	Студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета
2	Хорошо	Студент выполнил работу полностью, но допустил в ней не более одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух недочетов

3	Удовлетворительно	Студент правильно выполнил не менее половины работы или допустил не более двух грубых ошибок, или не более одной грубой и одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух-трех негрубых ошибок, или одной негрубой ошибки и трех недочетов, или при отсутствии ошибок, но при наличии четырех-пяти недочетов, плохо знает материал, допускает искажение фактов
4	Неудовлетворительно	Студент допустил число ошибок и недочетов превосходящее норму, при которой может быть выставлена оценка «3», или если правильно выполнил менее половины работы
5	Зачтено	Выполнено правильно не менее 50% заданий, работа выполнена по стандартной или самостоятельно разработанной методике, в освещении вопросов не содержится грубых ошибок, по ходу решения сделаны аргументированные выводы, самостоятельно выполнена графическая часть
6	Не зачтено	Студент не справился с заданием (выполнено правильно менее 50% задания варианта), не раскрыто основное содержание вопросов, имеются грубые ошибки в освещении вопроса, в решении задач, в выполнении графической части задания и т.д., а также выполнена не самостоятельно.

### 2.3 Тест

а) Типовой комплект заданий для входного тестирования (*Приложение 1*)

Типовой комплект заданий для итогового тестирования (*Приложение 2*)

б) критерии оценивания

При оценке знаний оценивания тестов учитывается:

1. Уровень сформированности компетенций.
2. Уровень усвоения теоретических положений дисциплины, правильность формулировки основных понятий и закономерностей.
3. Уровень знания фактического материала в объеме программы.
4. Логика, структура и грамотность изложения вопроса.
5. Умение связать теорию с практикой.
6. Умение делать обобщения, выводы.

№ п/п	Оценка	Критерии оценки
1	2	3
1	Отлично	если выполнены следующие условия: - даны правильные ответы не менее чем на 90% вопросов теста, исключая вопросы, на которые студент должен дать свободный ответ; - на все вопросы, предполагающие свободный ответ, студент дал правильный и полный ответ.
2	Хорошо	если выполнены следующие условия: - даны правильные ответы не менее чем на 75% вопросов теста, исключая вопросы, на которые студент должен дать свободный ответ; - на все вопросы, предполагающие свободный ответ, студент дал правильный ответ, но допустил незначительные ошибки и не показал необходимой полноты.
3	Удовлетворительно	если выполнены следующие условия: - даны правильные ответы не менее чем на 50% вопросов теста, исключая вопросы, на которые студент должен дать свободный ответ; - на все вопросы, предполагающие свободный ответ, студент дал непротиворечивый ответ, или при ответе допустил значительные неточности и не показал полноты.
4	Неудовлетворительно	если студентом не выполнены условия, предполагающие оценку «Удовлетворительно».

5	Зачтено	Выставляется при соответствии параметрам экзаменационной шкалы на уровнях «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».
6	Не зачтено	Выставляется при соответствии параметрам экзаменационной шкалы на уровне «неудовлетворительно».

### **3. Перечень и характеристики процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций**

Процедура проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине регламентируется локальными нормативными актами.

#### **Перечень и характеристика процедуры текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине**

№	Наименование оценочного средства	Периодичность и способ проведения процедуры оценивания	Виды вставляемых оценок	Форма учета
1.	Экзамен	Раз в семестр, по окончании изучения дисциплины	По пятибалльной шкале	Ведомость, зачетная книжка, портфолио
2	Контрольная работа	Раз в семестр, по окончании изучения дисциплины	Зачтено/Не зачтено	Ведомость, зачетная книжка, портфолио
3.	Тест	Систематически на занятиях	Зачтено/Не зачтено	журнал учета успеваемости преподавателя

**Типовой комплект заданий для входного тестирования**

1. Какое определение точнее отражает понятие "финансовая свобода"?
  - А. Когда свободно тратишь деньги так, как пожелаешь
  - Б. Когда у тебя большая зарплата топ-менеджера
  - В. Когда пассивный доход превышает расходы
  - Г. Когда больше нет необходимости работать "на дядю"
  
2. Какой из перечисленных инструментов несёт в себе меньше рисков?
  - А. Акция
  - Б. Государственная облигация
  - В. Золотые слитки
  - Г. Фьючерс
  - Д. Биткоин
  
3. Что из перечисленного не является активом?
  - А. Личный автомобиль, который вы сдаёте в аренду
  - Б. Личный автомобиль, на котором вы перемещаетесь по городу
  - В. Дом/квартира для сдачи в аренду
  - Г. Банковский депозит под 7% годовых
  - Д. Долгосрочный портфель из облигаций
  
4. Что из перечисленного можно отнести к источникам пассивного дохода?
  - А. Торговля на форекс
  - Б. Сдача недвижимости в посуточную аренду
  - В. Инвестиции в портфель, состоящий из акций
  - Г. Портфель облигаций федерального займа
  - Д. Все перечисленное, кроме форекса
  
5. Для нормальной жизни на пассивный доход вам необходимо 80 000 р./мес. Какого размера должен быть капитал, приносящий 12% годовых?
  - А. 6 млн рублей
  - Б. 8 млн рублей
  - В. 12 млн рублей
  - Г. 15 млн рублей
  
6. Что такое "сложный процент"?
  - А. Процентный доход, который сложно посчитать
  - Б. Доход с учетом реинвестирования доходов
  - В. Процентный доход, ежемесячно снимаемый со счёта
  
7. Как называется повышение цен на товары и услуги, сопровождаемое обесцениванием денег?
  - А. Деноминация
  - Б. Инфляция
  - В. Дефляция

8. У вас появилась возможность инвестиции с высокой вероятностью получения прибыли.

а. Разумно ли вы взять для этой цели кредит?

Б. Да, кредит отобьётся, а прибыль останется

В. Нет, я не инвестирую на заёмные средства

9. Вы внепланово получили крупную сумму денег.

а. Как вы распорядитесь этой суммой?

Б. Отправлюсь в путешествие, о котором давно мечтал

В. Закрою долги и инвестирую в долгосрочные инструменты

Г. Вложу всё в криптовалюты, ведь это деньги будущего

10. С какой максимальной суммы на ИИС можно получить налоговый вычет 13%?

А. 100 тыс. рублей

Б. 400 тыс. рублей

В. 600 тыс. рублей

Г. 1 млн рублей

**Типовой комплект заданий для итогового тестирования**  
У2 УК-10.2 (уметь)

1. К недвижимости относится:
  - а) земельные участки;
  - б) обособленные водные объекты;
  - в) многолетние насаждения.
  
2. Что понимается под ипотекой?
  - а) залог недвижимости;
  - б) кредит под залог недвижимости.
  
3. Относятся ли воздушные суда к объектам недвижимости?
  - а) да;
  - б) нет;
  - в) вопрос поставлен некорректно.
  
4. К недвижимости относятся транспортные средства (грузовые автомобили)
  - а) правильно;
  - б) неправильно.
  
5. Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:
  - а) леса;
  - б) обособленные водные объекты;
  - в) ювелирные изделия;
  - г) золотые прииски;
  - д) металлургический завод;
  - е) картина Рубенса.
  
6. Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:
  - а) всех объектов;
  - б) жилых домов, квартир, комнат;
  - в) морских воздушных судов.
  
7. Недвижимость в долгосрочном периоде
  - а) падает в цене;
  - б) растет в цене;
  - в) может расти, а может упасть.
  
8. Стоимость жилой недвижимости зависит от:
  - а) района города;
  - б) времени постройки.
  
9. С ростом доходов населения рынок недвижимости
  - а) оживает;
  - б) замирает;
  - в) не зависит от доходов.
10. Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно
  - а) правильно;
  - б) неправильно.

11. Ипотека – это:

- а) деятельность, которой занимается риэлтер;
- б) форма выплаты % по кредиту;
- в) кредит под залог недвижимости.

12. Ипотечный кредит – это:

- а) долгосрочный кредит;
- б) кредит с высшей степенью риска для кредитора;
- в) краткосрочный кредит.

13. Ипотечный кредит составляет:

- а) 50% от стоимости недвижимости;
- б) 75-80% от стоимости недвижимости;
- в) 90-95% от стоимости недвижимости.

14. При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит от:

- а) наличия лифта;
- б) места расположения;
- в) дохода покупателя.

15. Рынок недвижимости выполняет следующие функции:

- а) регулирующая;
- б) санирующая;
- в) стимулирующая;
- г) коммерческая;
- д) посредническая.

16. Недвижимость как объект инвестиций является привлекательной так как:

- а) длительный срок жизни в течение которого сохраняется или даже растет стоимость объекта недвижимости;
- б) недвижимость приносит доход;
- в) недвижимость – ликвидный товар;
- г) недвижимость может служить официальным налоговым укрытием.

17. Существуют ли ограничения на приобретение жилья в частную собственность (по количеству, площади и стоимости) по действующему российскому законодательству?

- а) да;
- б) нет;
- в) вопрос поставлен некорректно.

18. Несоблюдение простой письменной формы сделки, требуемой по закону, но не требующей нотариального удостоверения или государственной регистрации, влечет за собой...

- а) уголовную ответственность;
- б) административную ответственность;
- в) недействительность сделки.

19. Право собственности включает в себя:

- а) право пользования;
- б) право владения;
- в) право распоряжения;
- г) право оперативного управления;

д) право хозяйственного ведения.

20. Когда покупатель недвижимости приобретает право собственности на купленное имущество

- а) с момента оплаты;
- б) в после заключения договора;
- в) после регистрации сделки и прав на недвижимость.

21. Сделки с недвижимостью могут осуществляться в следующих формах:

- а) простой письменной;
- б) устной;
- в) нотариально удостоверенной;
- г) подлежащей государственной регистрации.

22. Необходимо ли государственная регистрация ипотеки?

- а) да;
- б) нет;
- в) вопрос поставлен некорректно.

23. Назовите, какие сделки являются односторонними:

- а) дарение;
- б) наследование;
- в) приватизация;
- г) доверенность.

24. Инфраструктура рынка недвижимости это:

- а) продавцы и покупатели недвижимости;
- б) механизмы, обеспечивающие функционирование рынка недвижимости;
- в) инженерные системы (например водопровод, канализация).

25. В организационном отношении государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в форме:

- а) административная (прямое вмешательство);
- в) косвенное воздействие.

26. После какой суммы сделки между гражданами должны иметь письменную форму (за исключением случаев обязательного нотариального удостоверения)

- а) 50 МРОТ;
- б) 100 МРОТ;
- в) 200 МРОТ.

27. Сервитут это:

- а) ограниченное право пользования чужим участком земли;
- б) ограниченное право пользования своим участком земли.

28. Влечет ли недействительность договора об ипотеке отсутствие его нотариального удостоверения

- а) да;
- б) нет;
- в) вопрос поставлен некорректно.

29. Перечислите вещные права, предусмотренные действующим ГК РФ

- а) право собственности;

- б) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- в) сервитуты;
- г) право оперативного управления;
- д) право хозяйственного ведения.

30. Чем удостоверяется проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством?

- а) свидетельством о регистрации;
- б) удостоверительной надписью;
- в) выпиской из Единого государственного реестра прав (ЕГРП).

31. Права и сделки с каким недвижимым имуществом не требуют государственной регистрации в органах юстиции?

- а) дачные и огородные участки;
- б) воздушные и морские суда;
- в) суда внутреннего плавания.

32. В какой момент сделка считается зарегистрированной?

- а) с момента получения документов о регистрации из органов юстиции;
- б) с момента внесения записи в ЕГРП.

33. Допускается ли в соответствии с законом принудительное изъятие земельного участка для государственных нужд?

- а) да;
- б) нет;
- в) в соответствии с решением суда.

34. Субъектами права собственности являются:

- а) частные лица;
- б) государство;
- в) местное самоуправление.

35. Общая собственность может быть:

- а) совместной;
- б) долевой;
- в) общественной.

36. Сделки могут совершаться:

- а) в устной форме;
- б) в письменной форме.

37. Сделка купли-продажи недвижимого имущества:

- а) подлежит государственной регистрации;
- б) подлежит обязательному нотариальному оформлению;
- в) требует отражения в договоре цены и предмета сделки;
- г) считается исполненной после подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу недвижимости;
- д) обязательно составление единого документа;
- е) требует согласие совладельцев, в случае, если недвижимость находится в общей собственности.

38. Сделка мены:

- а) подлежит государственной регистрации (если предметом сделки является недвижимость);
- б) подлежит обязательному нотариальному оформлению;
- в) требует отражения в договоре цены и предмета сделки;
- г) считается исполненной после подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу имущества;
- д) обязательно составление единого документа;
- е) совершается только между равноценным имуществом.

39. Сделка дарение:

- а) подлежит государственной регистрации (если предметом сделки является недвижимость);
- б) подлежит обязательному нотариальному оформлению;
- в) требует отражения в договоре цены и предмета сделки;
- г) считается исполненной после подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу имущества;
- д) обязательно составление единого документа;
- е) от дара нельзя отказаться.

40. Рента в соответствии с законодательством имеет подвиды:

- а) постоянная;
- б) пожизненная;
- в) накопительная;
- г) содержание с иждивенцем.

41. К обязанностям оценщика относятся:

- а) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика;
- б) не разглашать конфиденциальную информацию.
- в) установление рыночной и/или иной стоимости объекта оценки;
- г) предоставлять информацию третьим лицам об оцениваемом объекте;
- е) составлять отчет об оценке;
- д) консультировать заказчика о существующем законодательстве об оценочной деятельности.

42. Оценка обязательна при:

- а) продаже, аренде, залоге, приватизации государственного или муниципального имущества;
- б) национализации имущества;
- в) возникновении спора о стоимости объекта оценки;
- г) инвестировании и разработке инвестиционных проектов;
- д) ипотечном кредитовании;
- е) составлении брачных контрактов и разделе имущества.

43. К основным этапам оценки в соответствии с действующими нормативными актами относят:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) выбор методов оценки в рамках одного из подходов к оценке;
- г) составление и передача заказчику отчета об оценке.

44. Договор на оценку в соответствии с действующим законодательством в обязательном порядке должен содержать:

- а) основания заключения договора;
- б) вид объекта оценки;
- в) денежное вознаграждение за проведение оценки;

- г) ответственность сторон за неисполнение обязательств;
- д) сведения о страховании гражданской ответственности;
- е) сведения о наличии у оценщика лицензии;
- г) дату предоставления заказчику готового отчета об оценке.

45. Обременительные условия:

- а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

46. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:

- а) является собственником переданной недвижимости;
- б) утратил право на собственность недвижимости.

47. Право собственности на недвижимость возникает:

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации.

48. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:

- а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;
- б) передаче другим лицам правомочие на владение;
- в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
- г) передаче в залог.

49. Совместная собственность на недвижимость может быть:

- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
- б) делимой по решению суда;
- в) делиться не может.

50. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

- а) без согласия всех участников совместной собственности;
- б) с согласия всех участников;
- в) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.

51. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:

- а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
- б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

52. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:

- а) пользоваться вверенным ему имуществом;
- б) распоряжаться вверенным ему имуществом;
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.

53. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:

- а) осуществляют права владения;
- б) осуществляют права пользования;
- в) осуществляют права распоряжения;
- г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

54. При доверительной собственности:

- а) передается в траст имущество;
- б) передается в траст пакет акций ОАО;
- в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов получаемых по акциям.

55. Сделка считается действительной если она:

- а) имеет законченное содержание;
- б) соблюдена форма сделки;
- в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;

56. Сделка считается ничтожной:

- а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;
- в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

57. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

58. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

59. Договор купли – продажи недвижимости производится:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) с обязательной государственной регистрацией;
- г) можно не регистрировать сделку.

60. При сделке дарения недвижимости:

- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
- б) проведенная сделка не имеет обратной силы.

61. Договор ренты:

- а) заключается в устной форме;
- б) заключается в письменной форме;
- в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

62. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

**Лист внесения дополнений и изменений в рабочую программу учебной дисциплины**

**«Экономика недвижимости»**  
(наименование дисциплины)

**на 2023 - 2024 учебный год**

Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры «Экономика строительства» протокол №09 от 11.04.2023 г.

Зав. Кафедрой

К.Э.Н., доцент  
ученая степень, ученое звание

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

/И.А. Митченко/  
И. О. Ф.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

1. В П. 8.1. внесены следующие изменения:

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

а) основная учебная литература

1. Милкова, О. И. Экономика недвижимости : учебное пособие : [16+] / О. И. Милкова ; Поволжский государственный технологический университет. – Йошкар-Ола : Поволжский государственный технологический университет, 2021. – 94 с. : ил., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621739> – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8158-2228-3.

2. Подсорин, В. А. Экономика недвижимости : учебное пособие для бакалавров по направлениям «Экономика», «Менеджмент», «Торговое дело» / В. А. Подсорин, О. Г. Евдокимов. — Москва : Российский университет транспорта (МИИТ), 2020. — 232 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115914.html>

Составители изменений и дополнений:

К.т.н., доцент  
ученая степень, ученое звание

  
\_\_\_\_\_  
подпись

/С.А. Зубанов/  
И.О. Фамилия

Председатель МКН по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», направленность (профиль) «Экономика предприятий и организаций»

К.Э.Н., доц  
ученая степень, ученое звание

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

/И.А. Митченко/  
И. О. Ф.

11.04.2023г.