

**Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова филиал  
ФГБОУ ВО Донской ГАУ**

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета   ЗФ

Е.П. Лукьянченко \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2024 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

|                              |                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дисциплины                   | <b>Б1.В.01            Экономика недвижимости</b>                                                                                                                                                                           |
| Направление(я)               | <b>21.03.02 Землеустройство и кадастры</b>                                                                                                                                                                                 |
| Направленность (и)           | <b>Землеустройство</b>                                                                                                                                                                                                     |
| Квалификация                 | <b>бакалавр</b>                                                                                                                                                                                                            |
| Форма обучения               | <b>заочная</b>                                                                                                                                                                                                             |
| Факультет                    | <b>Факультет бизнеса и социальных технологий</b>                                                                                                                                                                           |
| Кафедра                      | <b>Экономика</b>                                                                                                                                                                                                           |
| Учебный план                 | <b>2022_21.03.02zem_z.plx.plx<br/>21.03.02 Землеустройство и кадастры</b>                                                                                                                                                  |
| ФГОС ВО (3++)<br>направления | <b>Федеральный государственный образовательный стандарт<br/>высшего образования - бакалавриат по направлению<br/>подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ<br/>Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978)</b> |
| Общая<br>трудоемкость        | <b>108 / 3 ЗЕТ</b>                                                                                                                                                                                                         |
| Разработчик (и):             | <b>канд. экон. наук, зав. каф., Стрежкова<br/>М.А.</b>                                                                                                                                                                     |

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры       **Экономика**

Заведующий кафедрой       **Стрежкова М.А.**

Дата утверждения плана уч. советом от 31.01.2024 протокол № 5.

Дата утверждения рабочей программы уч. советом от 26.06.2024 протокол № 10

**1. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА  
АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С  
ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ**

Общая трудоемкость **3 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 108  
в том числе:  
аудиторные занятия 10  
самостоятельная работа 94  
часов на контроль 4

**Распределение часов дисциплины по курсам**

| Курс              | <b>3</b> |     | Итого |     |
|-------------------|----------|-----|-------|-----|
| Вид занятий       | УП       | РП  |       |     |
| Лекции            | 4        | 4   | 4     | 4   |
| Практические      | 6        | 6   | 6     | 6   |
| Итого ауд.        | 10       | 10  | 10    | 10  |
| Контактная работа | 10       | 10  | 10    | 10  |
| Сам. работа       | 94       | 94  | 94    | 94  |
| Часы на контроль  | 4        | 4   | 4     | 4   |
| Итого             | 108      | 108 | 108   | 108 |

Виды контроля на курсах:

|                    |   |         |
|--------------------|---|---------|
| Зачет              | 3 | семестр |
| Контрольная работа | 3 | семестр |

**2. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Цели освоения дисциплины: приобретение студентами комплексных знаний о принципах и закономерностях функционирования и развития рынка недвижимости, о методах управления и оценки объектов недвижимости, о росте и месте рынка недвижимости в экономической системе государства |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ**

|                   |                                                                                                                       |      |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Цикл (раздел) ОП: |                                                                                                                       | Б1.В |
| <b>3.1</b>        | <b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>                                                          |      |
| 3.1.1             | Менеджмент                                                                                                            |      |
| 3.1.2             | Право (земельное)                                                                                                     |      |
| 3.1.3             | Экономика                                                                                                             |      |
| 3.1.4             | Правоведение                                                                                                          |      |
| <b>3.2</b>        | <b>Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b> |      |
| 3.2.1             | Правовое обеспечение землеустройства и кадастров                                                                      |      |
| 3.2.2             | Системный анализ и оптимизация решений                                                                                |      |
| 3.2.3             | Экономико-математические методы и моделирование в землеустройстве и кадастрах                                         |      |
| 3.2.4             | Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы                                  |      |
| 3.2.5             | Производственная преддипломная практика                                                                               |      |
| 3.2.6             | Эколого-экономическое обоснование землеустроительных решений                                                          |      |

**4. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

|                                                                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>УК-10 : Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности</b>                                                                              |  |
| УК-10.1 : Демонстрирует знания базовых принципов функционирования экономики и экономического развития, целей и форм участия государства в экономике                                      |  |
| УК-10.2 : Осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для принятия обоснованных экономических решений в различных областях жизнедеятельности                                      |  |
| УК-10.3 : Применяет методы экономического и финансового планирования для достижения личных текущих и долгосрочных финансовых целей                                                       |  |
| <b>УК-2 : Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений</b> |  |
| УК-2.2 : Проектирует решение конкретной задачи проекта, выбирая оптимальный способ ее решения, исходя из действующих правовых норм и имеющихся ресурсов и ограничений                    |  |
| УК-2.4 : Публично представляет результаты решения задач исследования, проекта, деятельности                                                                                              |  |

**5. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

| Код занятия | Наименование разделов и тем /вид занятия/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Семестр / Курс | Часов | Индикаторы | Литература | Интеракт. | Примечание |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|------------|------------|-----------|------------|
|             | <b>Раздел 1. Основные понятия экономики недвижимости</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |       |            |            |           |            |
| 1.1         | Объекты недвижимости: сущность и основные признаки<br>1. Понятие недвижимости. 2. Основные признаки объектов недвижимости.3. Характеристика объектов недвижимости. 3.1. Естественные (природные) объекты. 3.2. Искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека. 3.3 Общественные (специальные) здания и сооружения. 4.Жизненный цикл объектов недвижимости.5. Износ объектов недвижимости. /Лек/ | 3              | 2     | УК-10.1    | Э1 Э2      | 0         | ТК1, ПК1   |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |    |                                   |                                               |   |          |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|-----------------------------------|-----------------------------------------------|---|----------|
| 1.2 | Работа с электронной библиотекой /Ср/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3 | 47 | УК-10.1 УК-10.2                   | Л1.1<br>Л1.2Л2.1<br>Л2.2 Л2.3<br>Э1 Э2        | 0 | ТК1, ПК1 |
|     | <b>Раздел 2. Оценка объектов недвижимости</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |    |                                   |                                               |   |          |
| 2.1 | Оценка объекта недвижимости затратным подходом.<br>1.Понятие, область применения и технология реализации затратного подхода к оценке недвижимости. Понятие, область применения и технология реализации доходного подхода к оценке недвижимости. Понятие, область применения и технология реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости. /Лек/ | 3 | 2  | УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3<br>УК-2.2 | Л1.1Л2.1<br>Л2.2<br>Л2.3Л3.1<br>Э1 Э2         | 0 | ТК2, ПК1 |
| 2.2 | Решение задач по теме "Оценка объекта недвижимости на основе затратного подхода" /Пр/                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3 | 2  | УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2<br>УК-2.4  | Л3.1<br>Э1 Э2                                 | 0 | ТК2. ПК1 |
| 2.3 | Решение зада по теме "Оценка объекта недвижимости на основе доходного подхода" /Пр/                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3 | 2  | УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2<br>УК-2.4  | Л1.1<br>Л1.2Л2.1<br>Л2.2<br>Л2.3Л3.1<br>Э1 Э2 | 0 | ТК2, ПК1 |
| 2.4 | Решение задач по теме "Оценка недвижимости на основе сравнительного подхода" /Пр/                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3 | 2  | УК-10.3 УК-2.2 УК-2.4             | Л1.1Л2.1<br>Л2.2<br>Л2.3Л3.1<br>Э1 Э2         | 0 | ТК3, ПК2 |
| 2.5 | Работа с электронной библиотекой. /Ср/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3 | 47 | УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2            | Л2.1 Л2.2<br>Л2.3Л3.1<br>Э1 Э2                | 0 | ТК3,ПК2  |
| 2.6 | Подготовка и сдача зачета /Зачёт/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3 | 4  |                                   | Л1.2<br>Э1 Э2                                 | 0 |          |

## 6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### 6.1. Контрольные вопросы и задания

Пример задания

Задача 1

Рассчитать стоимость объекта оценки. Иф аналога 60%, Иф объекта оценки 40%, стоимость аналога 10 000 тыс. руб.

Задача 2

Рыночная стоимость аналога с износом 40% составляет 10 000 тыс. руб. Определить поправочный коэффициент для объекта оценки с износом 60%.

Задача 3

Затраты на воспроизводство – 400 000 рублей. Эффективный возраст – 7 лет, Остаточный срок службы – 5 лет. Функциональное устаревание – 30%. Определить рыночную стоимость.

Задача 4

Объект построен в 2009 г., введен в эксплуатацию в 2010 г. Нормативный срок службы 25 лет. Экспертами определено, что остаточный срок службы равен 15. Определить физический износ.

Задача 5

Определить физический износ, если известно, что: -возраст - 12 лет;  
- нормативный срок службы- 15 лет; - 3 года назад износ определили в 30%; -износ начисляется линейно.

Задача 6

Оценщик методом индексации первоначальной стоимости определил затраты на воспроизводство без учета износов в размере 20 млн.руб. Нормативный срок службы линии 20 лет. Хронологический возраст 6 лет. Эффективный возраст 8 лет. В ходе анализа Оценщик выявил, что новые аналогичные линии сейчас продаются по 19 000 000 руб., кроме того, они выполнены по новым технологиям из-за чего их производительность на 5% выше. В рамках доходного подхода к оценке рыночная стоимость всех операционных активов предприятия определена в размере 2 млрд.руб. По затратному подходу к

оценке рыночная стоимость всех специализированных операционных активов составляет 2,5 млрд.руб. Рыночная стоимость неспециализированных операционных активов составляет 150 млн.руб. Рыночная стоимость неоперационных активов 50 млн.руб. Определить рыночную стоимость линии.

#### Задача 7

Рассчитать стоимость единого объекта недвижимости (коттедж и земельный участок), если известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 40 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает стоимость на 100 000 руб., а каждый кв.м общей площади увеличивает стоимость на 8 000 руб.

#### Задача 8

Определить сравнительным подходом рыночную стоимость буксира, мощностью Р 1500. Износ у объекта оценки 70%, стоимость нового- 30 000 000 рублей. Оценщик анализом рынка со всеми корректировками на отличие определил, что 1 квт стоит 5 000 рублей.

#### Задача 9

Определить рыночную стоимость производственной линии методом капитализации доходов с использованием следующей информации. Потенциальный валовой доход от использования производственной линии составляет 100 000 руб. в год. Коэффициент недоиспользования равен 10%. Нормативный срок службы – 25 лет, согласно оценкам специалистов, оставшийся срок эксплуатации составляет 20 лет. Операционные затраты составляют 15% от потенциального валового дохода. Ставка дисконтирования составляет 20%. По окончании срока полезного использования объект будет продан по цене, равной действительному валовому доходу начального года. Предполагается линейный возврат капитала. Результат округлить до целых тысяч.

#### Тесты

1. Какое бывает имущество по ГК РФ:

- а) движимое и недвижимое;
- б) движимое;
- в) недвижимое.

2. Что такое недвижимое имущество:

- а) любое имущество, состоящее из земли, зданий и сооружений;
- б) реальная земельная и вся материальная собственность;
- в) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;
- г) верны все ответы.

3. Что такое недвижимость в феодальном и буржуазном праве:

- а) земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты;
- б) реальная земельная и вся материальная собственность;
- в) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;
- г) нет верного ответа.

4. Что больше определяют и характеризуют понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество»:

- а) физический объект, который необходимо именовать объектом недвижимости;
- б) правовые отношения объекта собственности, то есть совокупность прав на него;
- в) верны оба ответа.

10. Как следовало бы классифицировать объекты недвижимости по физической сущности объекта:

- а) недвижимое и движимое;
- б) связанные и не связанные с землей;
- в) верны оба ответа.

5. Каким основным свойством обладает общее имущество:

- а) свойством делимости;
- б) собственности;
- в) неделимости;
- г) нет верного ответа.

6. Суть свойства неделимости:

- а) любой владелец жилья владеет одновременно правом единоличной собственности на него;
- б) любой владелец жилья владеет одновременно правом единоличной собственности на него и правом долевой собственности на общее имущество;
- в) любой владелец жилья владеет одновременно правом долевой собственности на общее имущество.

7. Как можно подразделить характеристики, определяющие сущность объектов:

- а) движимые и недвижимые;

- б) общие и относящиеся к определенному объекту;
- в) частные и государственные.

8. При характеристике объекта недвижимости как благо применяются следующие признаки:

- а) полезность;
- б) стоимость;
- в) совокупность юридических прав;
- г) цена;
- д) характеристики статуса человека;
- е) показатели спроса и предложения;
- ж) средство производства;
- з) верны ответы а), в) и д);
- и) верны ответы б), в), г), е) и ж).

9. Характеризуя объект недвижимости как источник дохода оперируют следующими основными категориями:

- а) полезность;
- б) стоимость;
- в) совокупность юридических прав;
- г) цена;
- д) характеристики статуса человека;
- е) показатели спроса и предложения;
- ж) средство производства;
- з) верны ответы а), в) и д);
- и) верны ответы б), в), г), е) и ж).

10. Какими родовыми признаками, позволяющими отличить их от объектов, не связанных с землей, обладают все искусственные постройки (объекты недвижимости):

- а) стационарностью, неподвижностью;
- б) материальностью;
- в) долговечностью;
- г) разнородностью;
- д) уникальностью;
- е) неповторимостью;
- д) верны ответы а) и б);
- е) верны все ответы.

11. Какой признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования:

- а) стационарностью, неподвижностью;
- б) материальностью;
- в) долговечностью;
- г) разнородностью;
- д) уникальностью;
- е) неповторимостью.

12. Какой признак говорит о том, что объект всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах:

- а) стационарность, неподвижность;
- б) материальность;
- в) долговечность;
- г) разнородность;
- д) уникальность;
- е) неповторимость.

13. Какой признак говорит о том, что объекты недвижимости используются дольше всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов:

- а) стационарность, неподвижность;
- б) материальность;
- в) долговечность;
- г) разнородность;
- д) уникальность;
- е) неповторимость.

14. Какими частными признаками обладают искусственные постройки (объекты недвижимости):

- а) стационарностью, неподвижностью;
- б) материальностью;

- в) долговечностью;
- г) разнородностью;
- д) уникальностью;
- е) неповторимостью;
- ж) всеми;
- з) верны ответы г), д) и е).

15. В триединстве каких категорий заключается сущность объекта недвижимости:

- а) материальной, духовной, экономической;
- б) материальной, правовой, экономической;
- в) физической, экологической, экономической;
- г) физической, политической, экономической.

16. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право застройки, право залога, право имущественного приобретения, реальная повинность, сервитуты и т. п. — это:

- а) правовые категории;
- б) материальные (физические) категории;
- в) экономические категории;
- г) моральные категории;
- д) политические категории;
- е) духовные категории.

17. Очерченные границы, размер, площадь, объем, качественные параметры — это:

- а) правовые категории;
- б) материальные (физические) категории;
- в) экономические категории;
- г) моральные категории;
- д) политические категории;
- е) духовные категории.

18. Товар — источник дохода для собственника, источник финансовой устойчивости собственника. Это:

- а) правовая категория;
- б) материальная (физическая) категория;
- в) экономическая категория;
- г) моральная категория;
- д) политическая категория;
- е) духовная категория.

19. Совокупность каких характеристик определяет полезность объекта недвижимости, которая составляет основу его стоимости:

- а) физических;
- б) социальных;
- в) экономических;
- г) правовых;
- д) духовных.

20. Что такое «общее имущество»:

- а) единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей;
- б) части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними назначением;
- в) слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем.

21. Квартира, принадлежащая на правах собственности, — это:

- а) единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей;
- б) части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними
- в) слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений.

22. Каким основным свойством обладает общее имущество:

- а) делимости;
- б) собственности;

- в) неделимости;
- г) нет верного ответа.

23. По происхождению различают объекты:

- а) созданные природой без участия человека;
- б) являющиеся результатом труда человека;
- в) созданные трудом человека, но связанные с природой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;
- г) верны все ответы;
- д) верны ответы а) и б).

24. Могут ли некоторые виды недвижимого имущества юридически переходить в движимое имущество:

- а) да;
- б) нет.

25. Какие стадии жизненного цикла объекта недвижимости выделяют:

- а) предпроектную;
- б) проектную;
- в) строительства;
- г) эксплуатации;
- д) закрытия.

26. Какая стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств:

- а) предпроектная;
- б) проектная;
- в) строительства;
- г) эксплуатации;
- д) закрытия;
- е) верны все ответы.

27. Какая стадия включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием:

- а) предпроектная;
- б) проектная;
- в) строительства;
- г) эксплуатации;
- д) закрытия;
- е) верны все ответы.

28. Какие основные задачи решаются на двух первых стадиях жизненного цикла объекта недвижимости:

- а) сокращение длительности этих стадий;
- б) повышение потребительских качеств объекта недвижимости;
- в) минимизация эксплуатационных затрат на всех стадиях жизненного цикла объекта;
- г) верны ответы а) и б);
- д) верны все ответы.

29. Принимая решение о строительстве объекта недвижимости, собственник берет на себя затраты, неразрывно связанные с владением этим объектом:

- а) стоимости владения собственностью;
- б) стоимости строительства;
- в) себестоимости.

30. Рынок недвижимости — это:

- а) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
- б) комплекс отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;
- в) верны оба ответа.

31. Рынок недвижимости характеризуется:

- а) спросом и предложением;
- б) ценой и инфраструктурой;
- в) верны оба ответа.

32. Рынок недвижимости является частью рыночного пространства:



- а) да;
- б) нет;
- в) не имеет отношения к рыночному пространству.

33 Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение:

- а) уменьшается;
- б) увеличивается;
- в) не изменяется.

34. Предложение — это:

- а) количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;
- б) количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени;
- в) ничего из перечисленного.

35. Основной причиной несоответствия ожиданий собственников и покупателей является:

- а) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременной массовой информации о непрерывно возрастающем спросе;
- б) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости;
- в) непрерывно возрастающий спрос.

36. При пресыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:

- а) повышение активности;
- б) рынок не изменяется;
- в) спад.

37. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:

- а) постепенно растет;
- б) постепенно снижается;
- в) не изменяется.

9. Высоколиквидные товары могут быстро переходить:

- а) из натурально-вещественной формы в денежную;
- б) из денежной формы в натурально-вещественную;
- в) верны оба ответа.

38. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

- а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- в) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.

39 К институциональным участникам относятся:

- а) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;
- б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- в) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- г) верны все ответы.

40. К неинституциональным участникам относятся:

- а) предприниматели;
- б) инвесторы;
- в) риелторы, девелоперы;
- г) верны все ответы.

## Вопросы ПК2

1. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке +
- б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне
- в) если он вдали от транспортных сетей

2. Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности:

- а) замещения +
- б) ожидания
- в) вклада

3. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход:

- а) хронологический возраст
- б) эффективный возраст
- в) экономический срок +
- 4. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:
  - а) если он обеспечен инженерными сетями +
  - б) если он вдали от транспортных сетей
  - в) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне
- 5. В зависимости от порядка учета затрат в себестоимости строительства принято выделять:
  - а) дополнительные расходы
  - б) прямые затраты
  - в) прямые и косвенные затраты +
- 6. Критерий в оценке недвижимости:
  - а) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости
  - б) признак оценки +
  - в) признак, обозначающий предмет оценки
- 7. Подходы оценки стоимости объекта недвижимости:
  - а) ипотечный, залоговый, кредитный
  - б) инфляционный, ретроспективный, перспективный
  - в) затратами, сравнительный, доходный +
- 8. Какие виды поправок применяются в сравнительном подходе:
  - а) процентные и стоимостные +
  - б) прямые и косвенные
  - в) простые и сложные
- 9. Принцип замещения используется при определении стоимости:
  - а) сравнительным подходом
  - б) доходным подходом
  - в) сравнительным и затратным подходом +
- 10. Обременительные условия:
  - а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду
  - б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду +
  - в) зависит от договора
- 11. Управление недвижимым имуществом осуществляется:
  - а) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений
  - б) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий
  - в) оба варианта верны +
  - г) нет верного ответа
- 12. Выписку из единого государственного реестра может получить:
  - а) налоговые органы по своему желанию
  - б) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону +
  - в) суд и правоохранительные органы (по желанию)
- 13. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:
  - а) передаваемость +
  - б) дефицитность
  - в) полезность
- 14. Договор ренты:
  - а) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом
  - б) заключается в письменной форме
  - в) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется +
- 15. Ликвидационная стоимость определяется:
  - а) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости +
  - б) на основе стоимости замещения
  - в) на основе восстановительной стоимости
- 16. Выписку из единого государственного реестра может получить:
  - а) любое лицо по поданному им заявлению
  - б) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя +
  - в) налоговые органы по своему желанию
- 17. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:
  - а) дате последнего осмотра объекта оценки
  - б) дате последнего капитального ремонта объекта оценки
  - в) дате составления отчета об оценке +
- 18. Договор купли – продажи недвижимости производится:
  - а) можно не регистрировать сделку
  - б) с обязательной государственной регистрацией +
  - в) в устной форме
- 19. Какой документ является обязательным для осуществления оценочной деятельности:
  - а) свидетельство об окончании курсов
  - б) устав предприятия
  - в) государственная лицензия +

20. Договор купли – продажи недвижимости производится:

- а) в устной форме
- б) в письменной форме +
- в) можно не регистрировать сделку

21. Стоимость в использовании (потребительская стоимость):

- а) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника +
- б) рассчитывается на основе рыночной стоимости
- в) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность

22. Основные объекты оценочной деятельности:

- а) только имущество освобожденное от налогообложения
- б) движимое и недвижимое имущество +
- в) только проданное имущество

23. Процесс проведения оценки не включает:

- а) анализ рынка, к которому относится объект оценки
- б) заключение с заказчиком договора об оценке объекта
- в) управление объектом недвижимости +

24. При сделке дарения недвижимости:

- а) проведенная сделка имеет обратную силу
- б) проведенная сделка не имеет обратной силы +
- в) зависит от условий договора

25. При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- а) доходный
- б) сметный
- в) оба варианта верны +
- г) нет верного ответа

26. Метод капитализации – метод такого подхода:

- а) приходного
- б) доходного +
- в) отходного

27. Текущая стоимость объекта оценки:

- а) отношение потока доходов к дисконту
- б) отношение чистого текущего дохода к норме капитализации
- в) оба варианта верны +
- г) нет верного ответа

28. Частное (гражданское) право:

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом
- б) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом
- в) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе +

29. Выставление на конкурс объектов недвижимости:

- а) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий +
- б) знакомство с объектами недвижимости
- в) способ показать качественные характеристики объекта

30. Право собственности на недвижимость возникает:

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

Вопросы итогового контроля

Понятие недвижимости.

Основные признаки объектов недвижимости.

Характеристика объектов недвижимости.

Естественные (природные) объекты.

Искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека.

Общественные (специальные) здания и сооружения

Жизненный цикл объектов недвижимости.

Износ объектов недвижимости.

Естественные (природные) объекты.

Искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека.

Общественные (специальные) здания и сооружения

Система рынка недвижимости как сферы инвестиций

Функции рынка недвижимости.

Субъекты рынка недвижимости  
 Виды рынков недвижимости.  
 Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.  
 Формы сделок с объектами недвижимости.  
 Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.  
 Принципы и структура договорных отношений.  
 Исполнение договора и ответственность сторон. Изменение и расторжение договора .  
 Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом  
 Формы сделок с объектами недвижимости.  
 Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.  
 Принципы и структура договорных отношений.  
 Исполнение договора и ответственность сторон.  
 Изменение и расторжение договора.  
 Понятие, область применения и технология реализации затратного подхода к оценке недвижимости.  
 Способы определения полной восстановительной стоимости.  
 Способы определения износа объекта недвижимости  
 Понятие и область применения доходного подхода к оценке.  
 Метод капитализации доходов.  
 Способы определения ставки капитализации  
 Метод дисконтирования денежных потоков  
 Технология реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости  
 Виды поправок в цены сопоставимых продаж.  
 Способы определения поправок в цены сопоставимых продаж.  
 Метод валовой ренты  
 Понятие управления недвижимостью.  
 Цели и уровни управления недвижимостью.  
 Особенности управления корпоративной недвижимостью.  
 Содержание деятельности по управлению объектом недвижимости. Цели и принципы управления недвижимостью.  
 Страхование недвижимости.  
 Налогообложение недвижимости.  
 Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.

## 6.2. Темы письменных работ

Контрольная работа студентов заочной формы обучения  
 Работа состоит из двух частей: теоретической и практической.  
 1 Теоретический вопрос (5-7с.)  
 2. Оценка объекта недвижимости на основе затратного подхода (3с.)  
 3. Оценка объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж (3с.)  
 Список использованных источников (1с.)

Выполняется работа студентом индивидуально под руководством преподавателя во внеаудиторное время, самостоятельно.  
 Срок сдачи законченной работы на проверку руководителю указывается в задании. После проверки и доработки указанных замечаний, работа защищается. При положительной оценке выполненной студентом работе на титульном листе работы ставится - "зачтено".

## 6.3. Процедура оценивания

Оценка сформированности компетенций у обучающихся и выставление оценки по дисциплине ведется следующим образом : для студентов заочной и очно-заочной формы обучения оценивается по пятибалльной шкале, оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно» / «зачтено» или «не зачтено».

Высокий уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «отлично» или «зачтено» (86-100 баллов): глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал учебной литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач. Системно и планомерно работает в течении семестра.

Повышенный уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «хорошо» или «зачтено» (68-85 баллов): твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения. Системно и планомерно работает в течении семестра.

Пороговый уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «удовлетворительно» или «зачтено» (51-67 баллов): имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ.

Пороговый уровень освоения компетенций не сформирован, итоговая оценка по дисциплине «неудовлетворительно» или «не зачтено» (менее 51 балла): не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

К зачету допускаются только студенты, сдавшие контрольную работу.

## 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Общий порядок проведения процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, соответствие индикаторам достижения сформированности компетенций определен в следующих локальных нормативных актах:

1. Положение о текущей аттестации знаний обучающихся в НИМИ Донской ГАУ (в действующей редакции).
  2. Положение о промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (в действующей редакции).
- Документы размещены в свободном доступе на официальном сайте НИМИ Донской ГАУ <https://ngma.su/> в разделе: Главная страница/Сведения об образовательной организации/Документы.

### 6.4. Перечень видов оценочных средств

#### 1. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ:

- тесты / вопросы для проведения промежуточного контроля;
- бланки заданий для выполнения РГР.

#### 2. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ:

- комплект билетов для зачета/ экзамена.

Хранится в бумажном/электронном виде на кафедре Экономика.

## 7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 7.1. Рекомендуемая литература

#### 7.1.1. Основная литература

|      | Авторы, составители | Заглавие                                | Издательство, год                                                                                                                                                                                       |
|------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Л1.1 | Тепман Л. Н.        | Оценка недвижимости: учебное пособие    | Москва: Юнити-Дана, 2017, <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=682236">https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=682236</a>                                         |
| Л1.2 | Милкова О. И.       | Экономика недвижимости: учебное пособие | Йошкар-Ола: Поволжский государственный технологический университет, 2021, <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=621739">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=621739</a> |

#### 7.1.2. Дополнительная литература

|      | Авторы, составители                                   | Заглавие                                                                   | Издательство, год                                                                                                                                                    |
|------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Л2.1 | Саталкина Н. И.,<br>Кулюкина Т. Н.,<br>Терехова Ю. О. | Оценка недвижимости : Практический курс: учебное пособие                   | Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014, <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997</a> |
| Л2.2 | Кожухар В. М.                                         | Основы управления недвижимостью: практикум                                 | Москва: Дашков и К, 2017, <a href="https://e.lanbook.com/book/93548">https://e.lanbook.com/book/93548</a>                                                            |
| Л2.3 | Алексеева Н. А.                                       | Государственный учет, регулирование и оценка недвижимости: учебное пособие | Ижевск: Ижевская ГСХА, 2019, <a href="https://e.lanbook.com/book/158626">https://e.lanbook.com/book/158626</a>                                                       |

#### 7.1.3. Методические разработки

|      | Авторы, составители                                                  | Заглавие                                                                                                                                | Издательство, год                                                                                                                                                                                                       |
|------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Л3.1 | Новочерк. инж.-мелиор. ин-т<br>Донской ГАУ ; сост.<br>И.А. Болдырева | Экономика недвижимости: метод. указания по выполн. расчет-граф. раб. для направл. подготовки "Землеустройство и кадастры" (бакалавриат) | Новочеркасск, 2021, <a href="http://biblio.dongau.ru/MegaPr oNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&amp;id=380046&amp;idb=0">http://biblio.dongau.ru/MegaPr oNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&amp;id=380046&amp;idb=0</a> |

### 7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

|       |                                                |                                                                   |
|-------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 7.2.1 | Базы данных ООО Научная электронная библиотека | <a href="http://elibrary.ru/">http://elibrary.ru/</a>             |
| 7.2.2 | Базы данных ООО "Пресс-Информ" (Консультант +) | <a href="https://www.consultant.ru">https://www.consultant.ru</a> |

### 7.3 Перечень программного обеспечения

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | AdobeAcrobatReader DC                                            | Лицензионный договор на программное обеспечение для персональных компьютеров Platform Clients_PC_WWEULA-ru_RU-20150407_1357 AdobeSystemsIncorporated (бессрочно).                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7-Zip                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7.3.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Microsoft Teams                                                  | Предоставляется бесплатно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>7.4 Перечень информационных справочных систем</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7.4.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Базы данных ООО "Пресс-Информ" (Консультант +)                   | <a href="https://www.consultant.ru">https://www.consultant.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.4.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Базы данных ООО "Региональный информационный индекс цитирования" |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7.4.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Базы данных ООО Научная электронная библиотека                   | <a href="http://elibrary.ru/">http://elibrary.ru/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 308                                                              | Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Набор демонстрационного оборудования (переносной): ноутбук iRU Intro-1214L – 1 шт, мультимедийное видеопроекторное оборудование: проектор NEC VT46RU – 1 шт. с экраном – 1 шт.; Учебно-наглядные пособия - 10 шт.; Доска – 1 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя. |
| 8.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 315                                                              | Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Набор демонстрационного оборудования (переносной): ноутбук iRU Intro-1214L – 1 шт, мультимедийное видеопроекторное оборудование: проектор NEC VT46RU – 1 шт. с экраном – 1 шт.; Учебно-наглядные пособия - 6 шт.; Доска – 1 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя.  |
| 8.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 270                                                              | Помещение укомплектовано специализированной мебелью и оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду НИМИ Донской ГАУ: Компьютер – 8 шт.; Монитор – 8 шт.; МФУ -1 шт.; Принтер – 1 шт.; Рабочие места студентов;                                                                                                                                |
| <b>9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы обучающихся в НИМИ ДГАУ[Электронный ресурс] : (введ. в действие приказом директора №106 от 19 июня 2015г.) / Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ.- Электрон. дан.- Новочеркасск, 2015.- Режим доступа: <a href="http://www.ngma.su">http://www.ngma.su</a> |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |