

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

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета   ЗФ

Е.П. Лукьянченко \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2025 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

Дисциплины	<b>Б1.В.01            Экономика недвижимости</b>
Направление(я)	<b>21.03.02 Землеустройство и кадастры</b>
Направленность (и)	<b>Кадастр недвижимости</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>2025_21.03.02kn_z.plx.plx 21.03.02 Землеустройство и кадастры</b>
ФГОС ВО (3++) направления	<b>Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978)</b>
Общая трудоемкость	<b>108 / 3 ЗЕТ</b>
Разработчик (и):	<b>канд. экон. наук, зав. каф., Стрежкова М.А.</b>
Рабочая программа одобрена на заседании кафедры	<b>Экономика</b>
Заведующий кафедрой	<b>Стрежкова М.А.</b>
Дата утверждения плана уч. советом от 29.01.2025 протокол № 5. Дата утверждения рабочей программы уч. советом от 25.06.2025 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 98

**Распределение часов дисциплины по курсам**

Курс	<b>4</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	98	98	98	98
Итого	108	108	108	108

Виды контроля на курсах:

Зачет	4	семестр
Контрольная работа	4	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	

**4. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)****УК-10 : Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности**

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

**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**

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 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/	4	2	УК-10.1	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э1 Э2	0	

1.2	Работа с электронной библиотекой /Ср/	4	47	УК-10.1 УК-10.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э1 Э2	0	
	<b>Раздел 2. Оценка объектов недвижимости</b>						
2.1	Оценка объекта недвижимости затратным подходом. 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/	4	2	УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1Л3. 1 Э1 Э2	0	
2.2	Решение задач по теме "Оценка объекта недвижимости на основе затратного подхода" /Пр/	4	2	УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2 УК-2.4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1Л3. 1 Э1 Э2	0	
2.3	Решение зада по теме "Оценка объекта недвижимости на основе доходного подхода" /Пр/	4	2	УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2 УК-2.4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1Л3. 1 Э1 Э2	0	
2.4	Решение задач по теме "Оценка недвижимости на основе сравнительного подхода" /Пр/	4	2	УК-10.3 УК-2.2 УК-2.4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1Л3. 1 Э1 Э2	0	
2.5	Работа с электронной библиотекой. /Ср/	4	47	УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1Л3. 1 Э1 Э2	0	
2.6	Подготовка и сдача зачета /Зачёт/	4	4	УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2 УК-2.4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 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., введён 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.

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 на основе сравнительного подхода (3с.)  
 Вариант определяется по последней цифре зачетной книжки студента.

## 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.

## 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
ЛП.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>
ЛП.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>
ЛП.3	Кузнецова О. П., Кузнецова С. В., Самохвалова О. М., Смирнов Д. Ю., Юмаев Е. А.	Экономика недвижимости: учебное пособие	Омск: Омский государственный технический университет (ОмГТУ), 2020, <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=683194">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=683194</a>

**7.1.2. Дополнительная литература**

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
ЛП.1	Саталкина Н. И., Кулюкина Т. Н., 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>

**7.1.3. Методические разработки**

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
ЛЗ.1	Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ ; сост. Т.В. Жукова	Экономика недвижимости: метод. указания по изуч. курса и выполн. контр. раб. для студ. заоч. формы обуч. направл. подготовки "Землеустройство и кадастры"	Новочеркасск, 2020, <a href="http://biblio.dongau.ru/MegaProNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&amp;id=379147&amp;idb=0">http://biblio.dongau.ru/MegaProNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&amp;id=379147&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	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>		