

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцаев Магомед Шавалович

Должность: Ректор

Дата подписания: 11.09.2023 10:42:21

Уникальный программный ключ:

236bcc35c296f119d6aakc27850b21db52dbcc07971a86635a5825f9a4504cc

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА М.Д. МИЛЛИОНЩИКОВА»**

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»

УТВЕРЖДЕН
на заседании кафедры
«17»_05_2023 г., протокол №9
Заведующий кафедрой



Т.В. Якубов

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление

38.03.01 Экономика

Направленность (профиль)

«Экономика предприятий и организаций (в строительстве)»

Квалификация

бакалавр

Составитель _____



А.А. Тазбиева

Грозный – 2023

ПАСПОРТ
ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ
ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

| № п/п | Контролируемые разделы (темы) дисциплины | Код контролируемой компетенции (или ее части) | Наименование оценочного средства |
|--------------|--|--|--|
| 1. | Недвижимое имущество как объект экономических отношений | ПК-1 ПК-1.3 | Опрос лекционного материала, тесты |
| 2. | Рынок недвижимости и особенности его функционирования | ПК-1 ПК-1.3 | Опрос лекционного материала, тесты, упражнения |
| 3. | Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства | ПК-1 ПК-1.3 | Опрос лекционного материала, тесты, решение задач, упражнения |
| 4. | Риэлтерская фирма и организация ее работы | ПК-1 ПК-1.3 | Опрос лекционного материала, тесты, решение задач |
| 5. | Экономика объекта недвижимости | ПК-1 ПК-1.3 | Опрос лекционного материала, тесты, решение задач |
| 6. | Экономические основы развития недвижимости | ПК-1 ПК-1.3 | Опрос лекционного материала, тесты, решение задач, упражнения |
| 7. | Основы оценки стоимости имущества | ПК-1 ПК-1.3 | Опрос лекционного материала, тесты, определение оценки объектов недвижимости |

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для текущего контроля

по дисциплине «Экономика недвижимости»

ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

| № п/п | Наименование оценочного средства | Краткая характеристика оценочного средства | Представление оценочного средства в фонде |
|-------|----------------------------------|---|---|
| 1. | <i>Задача</i> | Это средство раскрытия связи между данными и искомым, заданные условием задачи, на основе чего надо выбрать, а затем выполнить действия, в том числе арифметические, и дать ответ на вопрос задачи. | <i>Задания по задачам</i> |
| 2. | <i>Тест</i> | Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося | <i>Фонд тестовых заданий</i> |
| 3. | <i>Упражнение</i> | Многokrратно выполняемые действия, направленные на овладение знаниями, выработку умений и навыков | <i>Задания по упражнениям</i> |
| 4. | <i>Реферат</i> | Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной учебно-исследовательской темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее | <i>Темы рефератов</i> |
| 5. | <i>Зачет</i> | Итоговая форма оценки знаний | <i>Вопросы к зачету</i> |

Оценочные средства по дисциплине «Экономика недвижимости» включают:

1. Оценочные средства для проведения текущего контроля успеваемости:
 - устный опрос;
 - задачи, тесты, упражнения.
2. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации:
 - контрольные тесты и задачи для проведения 1-2 рубежной аттестации;
 - билеты к 1 и 2 рубежной аттестации.
3. Оценочные средства для изучения самостоятельной работы:
 - реферат.
4. Оценочные средства для проведения итогового контроля знаний:
 - контрольные вопросы для проведения зачета.

Критерии оценки:

Регламентом БРС предусмотрено 15 баллов за текущий контроль.

- устный опрос (0-3 баллов);
- решение задач (0-4 балла);
- упражнения (0-3 баллов);
- тесты (0-5 баллов).

Оценочные средства для проведения текущего контроля успеваемости

ОБРАЗЕЦ ТЕСТА К РАЗДЕЛАМ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

Тест по теме 1: «Недвижимое имущество как объект экономических отношений»

1. Недвижимость это - ... ?

- а) Естественные угодья, здания, сооружения, объекты, прочно связанные с землей;
- б) Земельные и другие естественные угодья, а также прочно связанное с землей имущество (здания, сооружения, объекты), вещные права на землю;
- в) Земельные угодья, здания, сооружения, объекты, вещные права.

2. Синтезом каких свойств является недвижимое имущество?

- а) Физических, Экономических, Правовых, Социальных;
- б) Экономических, Правовых, Индивидуальных, Общих;
- в) Правовых, Социальных, Общих.

3. Какие свойства входят в недвижимость как в Физический объект?

- а) Местоположение, Площадь, Границы, Ландшафт, Высота, Длина, Ширина, Залежи полезных ископаемых, Тип почвы;
- б) Площадь, Источник дохода, Высота, Длина, Ширина, Тип почвы, Ликвидность;
- в) Местоположение, Площадь, Ландшафт, Тип почвы.

4. Суммой скольких составляющих обычно в международной практике выражается недвижимость?

- а) 2;
- б) 8;
- в) 5.

5. Перечислите признаки объекта недвижимости?

- а) Происхождение, Функциональное назначение, Форма собственности, Отраслевая принадлежность, Возможность приватизации;
- б) Происхождение, Использование, Назначение, Срок;
- в) Использование, Форма собственности, Принадлежность, Возможность приватизации.

6. Право собственности на недвижимость включает в себя полномочия:

- а) Право владения, право использования;
- б) Право владения, право пользования, право распоряжения;
- в) Право использования, право владения.

7. Какие механизмы ограничений используют при договорном ограничении прав собственности и вещных прав?

- а) Договоры Ипотеки, Аренды, Лизинга;
- б) Договоры Аренды, Изменение прав, Ограничение доступа;
- в) Договоры Лизинга, Аренды, Концессии.

8. Правильно ли определение: «Земельный участок — это часть поверхности земли, имеющая площадь, правовой статус и иные права, отраженные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним?»

- а) да;
- б) нет.

9. Срок экономической жизни характеризуется?

- а) Время прибыльного использования объекта недвижимости, в течение которого вносимые посредством модернизации улучшения увеличивают стоимость недвижимости;
- б) Усиливающимися процессами естественного старения, которое не может быть полностью компенсировано никакими улучшениями и которое после определенного предела приводит к полной утрате недвижимостью полезных свойств;
- в) Экспертной оценкой до окончания возможного срока экономической жизни, которая продлевается до известного предела ремонтами и улучшениями.

10. Износ – это?

- а) Потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимости по ряду причин;
- б) Потеря стоимости недвижимости в связи с ее износом;
- в) Изменение формы и состояния недвижимого имущества.

11. Право собственности на жилой дом возникает у покупателя с момента передачи ключей покупателю:

- а) нотариального удостоверения договора;
- б) подписания договора;
- в) государственной регистрации договора.

12. Найдите в приведенном ниже списке недвижимые вещи:

- а) земельный участок;
- б) коллекция антиквариата;
- в) деньги;
- г) космический корабль;
- д) месторождение железной руды;
- е) автомобиль.

13. К искусственной недвижимости относятся:

- а) земельные участки, недра, природные бассейны;
- б) здания, сооружения.

14. Жилье используется в качестве:

- а) товара;
- б) места проживания;
- в) средства наживы;
- г) средства расчета.

15. При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:

- а) состав семьи заемщика;
- б) многодетность семьи;
- в) личный годовой доход заемщика;
- г) доход годовой семьи.

Тест по теме 2: «Рынок недвижимости и особенности его функционирования»

1. Верно ли определение: «Рынок недвижимости – это система экономических отношений между участниками рынка по поводу купли-продажи недвижимости, сдачи в аренду, доверительного управления, ипотеки и т. д.»?

- а) да;
- б) нет.

2. Перечислите участников рынка недвижимости?

- а) Государственные органы, Покупатели, Продавцы;
- б) Покупатели, Продавцы, Государственные органы, Профессиональные участники;
- в) Покупатели, Продавцы, Посредники.

3. К какому участнику рынка относится «Комитет по управлению имуществом и Земельные комитеты»?

- а) посредники;
- б) государственные органы;
- в) продавцы.

4. Какие стадии жизненного цикла присущи искусственной недвижимости?

- а) Создание, Эксплуатация, Ликвидация;
- б) Создание, Эксплуатация, Устаревание, Ликвидация;
- в) Создание, Устаревание, Спад, Ликвидация.

6. Какую процентную ставку составляют транзакционные издержки на Отечественном рынке недвижимости?

- а) 15%;
- б) 17%;
- в) 2-8 %.

7. Новая недвижимость, которая впервые вступает, как товар на рынок называется?

- а) вторичная;
- б) первичная;
- в) новая.

8. «Создание конкурентной среды в экономике» — было ли это одной из целей приватизации недвижимости?

- а) нет;
- б) да.

9. В качестве продавца на рынке недвижимости может выступать:

- а) юридические лица и физические лица, имеющие право собственности на объект;
- б) только государство;
- в) только физические лица.

10. Главной целью нежилой недвижимости является:

- а) эксплуатация для производства товаров и услуг, получения прибыли или доходов;
- б) удовлетворение жизненно важных материальных потребностей человека;
- в) выполнение функции общественного блага.

11. Спрос на недвижимое имущество формируется на основании:

- а) потребительских качеств недвижимости;
- б) местонахождения объекта недвижимости;
- в) стоимости объекта недвижимости;
- г) все ответы верны.

12. Развитие и создание объектов недвижимости является деятельностью:

- а) девелопера;
- б) проектировщика и строителя;
- в) финансиста, банкира, кредитора.

13. Предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости, называется:

- а) арендой;
- б) девелопментом;
- в) нет правильного ответа.

14. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости предусматривают использование:

- а) ипотеки;
- б) долевого строительства;
- в) все ответы верны.

15. Страхование объектов недвижимости физических лиц является:

- а) добровольным;

б) обязательным.

16. Относятся ли воздушные суда к объектам недвижимости?

а) да;

б) нет;

17. Какой износ бывает у объекта недвижимости?

а) физический;

б) моральный;

в) функциональный.

18. С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как:

а) благо;

б) источник дохода;

в) А, Б.

19. Право собственности включает в себя:

а) право пользования;

б) право владения;

в) право распоряжения;

г) право хозяйственного ведения.

Тест по теме 3: «Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства»

1. На какие секторы делятся субъекты отрасли народного хозяйства, занимающиеся недвижимым имуществом?

а) сектор развития объектов недвижимости, Сектор услуг, Сектор эксплуатации;

б) сектор развития объектов недвижимости, сектор управления объектами недвижимости, сектор оборота прав на недвижимость, институциональный сектор;

в) сектор управления, сектор оборота прав на недвижимость.

2. Перечислите виды инвесторов?

а) индивидуальные, институциональные или коллективные, профессиональные;

б) профессиональные, частные, совместные;

в) индивидуальные и общие.

3. Приведите пример трех видов сделок?

а) купля-продажа, аренда, лизинг;

б) аренда, износ, амортизация;

в) износ, купля-продажа, залог.

4. Считается ли действительной сделка, если сделка совершена нелицензированным профессиональным посредником?

а) нет;

б) да.

5. Аренда – это?

а) безвозмездная передача недвижимости собственником другому лицу, к которому переходят права собственности;

б) долгосрочная аренда, иногда на весь срок службы объекта недвижимости;

в) предоставление недвижимости собственником во временное пользование другому лицу за определенную плату на договорных условиях.

6. Возможно, ли оспорить действительность сделки в суде, если сделка была совершена недееспособными лицами?

а) нет, она считается ничтожной;

б) возможно.

7. Будет ли считаться мошенничеством продажа имущества, находящегося в споре?

а) да;

б) нет;

в) частично.

8. Какие цели присущи государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

а) гарантировать налогообложение;

б) гарантировать защиту прав граждан и юридических лиц;

в) гарантировать налогообложение и гарантировать защиту прав граждан и юридических лиц.

9. Укажите существующие виды наследования в РФ:

а) существует два вида наследования: по закону и по завещанию;

б) бывает только наследование по завещанию;

в) бывает только наследование по закону;

г) нет правильного ответа.

10. Собственник недвижимого имущества может:

а) владеть недвижимым имуществом;

б) пользоваться недвижимым имуществом;

в) нет правильного ответа;

г) владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимым имуществом.

11. К нежилым помещениям относятся:

а) квартира (комната);

б) индивидуальный жилой дом;

в) складские, промышленные, офисные и торговые помещения.

12. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся:

а) деньги и ценные бумаги;

б) нет правильного ответа;

в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

г) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

13. Федеральная регистрационная служба относится:

а) к институциональным участникам;

б) неинституциональным участникам;

в) другое.

14. Первоочередным наследником по закону является:

а) мать наследодателя;

б) сестра наследодателя;

в) дядя наследодателя.

15. Допускается ли устная форма завещания?

а) нет, не допускается ни в каком случае;

б) да, допускается в присутствии нотариуса;

в) да, допускается при ведении видеозаписи, которую нотариус после смерти завещателя показывает наследникам.

16. Родной брат наследодателя – это наследник:

а) второй очереди;

б) первой очереди;

в) третьей очереди.

17. Основным признаком договора дарения, согласно гражданско-правового законодательства является:

- а) правомерность;
- б) безвозмездность;
- в) добровольность;
- г) безвозвратность.

18. Условия оформления договора купли – продажи недвижимости

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

19. Сделка считается ничтожной, если ...

- а) соблюдена форма сделки;
- б) она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;
- в) сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

Критерии оценки:

Оценка знаний и умений учащихся производится по пятибалльной системе.

Ставится отметка:

- «1 балл» – 30% правильно выполненных тестовых заданий от общего объема заданных вопросов;
- «2 балла» – 40% правильно выполненных тестовых заданий от общего объема заданных вопросов;
- «3 балла» – 60% правильно выполненных тестовых заданий от общего объема заданных вопросов;
- «4 балла» – 70-80% правильно выполненных тестовых заданий от общего объема заданных вопросов;
- «5 баллов» – от 90 до 100% выполненных тестовых заданий от общего объема заданных вопросов.

ОБРАЗЕЦ УПРАЖНЕНИЯ К РАЗДЕЛАМ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

Упражнение по теме 2. «Рынок недвижимости и особенности его функционирования»

Для каждого термина (1, 2, 3...) подберите соответствующее определение (а, б, в).

1. Рынок недвижимости –
2. Инвестиции –
3. Брокер, риелтор –
4. Девелопер –
5. Аренда –
6. Рента –
7. Ипотека –
8. Недвижимость –
9. Приватизация –
10. Сегмент рынка –

- а) Продажа или безвозмездная передача объектов государственной собственности в и частные руки.
- б) Залог недвижимого имущества с целью получения ссуды.
- в) Посредник между продавцами и покупателями недвижимости.
- г) Предоставление недвижимости во временное пользование на договорных условиях другим лицам за плату.
- д) Краткосрочные и долгосрочные вложения капитала с целью получения прибыли.
- е) Доход, получаемый регулярно владельцем недвижимости, не требующий предпринимательской деятельности, путем передачи права пользования недвижимостью.
- ж) Часть рынка, выделенная по какому-либо признаку: виду товара, территории и т.п.
- з) Средство осуществления перехода недвижимости и юридических прав на неё от продавцов к покупателям или пользователям на основе конкурентного спроса и предложения.
- и) Предприниматель, получающий доход путем создания, реконструкции, развития недвижимости и реализующий её потребителям.
- к) Участок территории с принадлежащим ему природными ресурсами (почва, вода, растительные ресурсы), зданиями и сооружениями.

Упражнение по теме 3. «Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства»

Верны ли следующие утверждения:

1. Хозяйственное ведение, лизинг, страхование, приватизация не являются видами сделок с недвижимостью.
2. Государственная регистрация сделки купли-продажи не всегда обязательна.
3. Для признания сделки недействительной не имеет значение, что одна из сторон действовала в состоянии аффекта или заблуждения.
4. Мнимые и притворные сделки являются недействительными.
5. Управление недвижимостью и девелопмент относится к основным видам деятельности риэлтерской фирмы.
6. Расходы на рекламу не имеют большого значения для риэлтерской фирмы.
7. Арендные платежи являются значимыми в структуре расходов риэлтерской фирмы.

Критерии оценки:

Оценка знаний и умений учащихся производится по трех балльной системе.

Ставится отметка:

- «1 балл» – 60% правильно выполнено упражнение;
- «2 балла» – 70 – 80% правильно выполнено упражнение;
- «3 балла» – от 90 до 100% правильно выполнено упражнение.

ЗАДАЧИ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

ЗАДАЧА №1

Инвестиционно-строительная компания строит дома. Величина постоянных затрат для данной серии $Z_{\text{пост.}} = 20\,000\,000$ руб. максимально возможный объем готовой продукции составляет $N_{\text{max}} = 10\,000\text{ м}^2$ общей площади.

Цена единицы (1 м^2) жилой площади $P = 7500$ руб., переменные затраты составляют $V = 2500$ руб. на единицу продукции.

Определить количество (м^2) выпущенной готовой строительной продукции.

Решение

1. Необходимый выпуск готовой строительной продукции составляет

$$N = Z_{\text{пост.}} / (P - V) = 20\,000\,000 / (7500 - 2500) = 4000\text{ м}^2$$

При $N = 4000\text{ м}^2$ компания не теряет убытки, но не имеет прибыли.

2. Постоянные затраты на единицу продукции составляет

$$V_{\text{пост.}} = 20\,000\,000 / 10\,000 = 2000\text{ тыс. руб.}$$

3. Общие затраты $V_{\text{общ.}} = 2000 + 2500 = 4500\text{ тыс. руб.}$

ЗАДАЧА №2

Ипотечная ссуда при покупке недвижимости составляет 75% от необходимого капитала: банк-ссудодатель предполагает получить прибыль в размере 12% на вложенный капитал: инвесторы, вкладывающие собственный капитал предполагают получить прибыль в размере 15%.

Необходимо рассчитать норму прибыли на капитальные вложения методом объединения инвестиций: $E = ?$.

Решение

1. Взвешенная ставка прибыли от использования ипотечной ссуды равна:

$$E_1 = 75\% : 100\% * 12\% : 100\% = 0,09$$

2. Взвешенная ставка прибыли на собственный капитал:

$$E_2 = (100\% - 75\%) : 100\% * 15\% : 100\% = 0,0375$$

3. Ставка дисконта (E) для всего объекта недвижимости равняется:

$$E = E_1 + E_2 = 0,09 + 0,0375 = 0,13\text{ или }13\%$$

ЗАДАЧА №3

Объект недвижимости продан за 600 000 руб. Соотношение стоимости сооружений к стоимости земли составляет 9:1.

Остаточный срок службы объекта недвижимости составляет 25 лет. Норма возврата инвестиций составляет 5% в год. Эффективная налоговая ставка составляет 3%. Годовой чистый операционный доход (NOI) равен 100 000 руб.

Необходимо найти ставку дисконта методом сравнения продаж: $E = ?$

Решение

1. Стоимость объекта недвижимости составляет:

$$V = 600\,000 * 9 = 540\,000\text{ руб. (из соотношения 9:1)}$$

2. Дисконтированный доход на вложенный капитал составляет:

$$I = 100\,000 - (540\,000 * 0,05) - (600\,000 * 0,03) = 55\,000\text{ руб.}$$

3. Ставка дисконта (E) равна

$$E = I / V = 55\,000 : 540\,000 = 0,102\text{ или }10,2\%$$

ЗАДАЧА №4

Стоимость активов предприятия составляет 12000 руб., срок их жизни - 5 лет, остаточная стоимость – 2000 руб. Дополнительные затраты на инвентарь которые будут полностью возмещены в конце срока жизни активов, составляют 1000руб.. Ожидается, что активы дадут увеличение прибыли до 5000 руб.год, хотя это потребует постоянных затрат на амортизацию в размере 2000 руб.год.

Какова норма прибыли активов? Используйте для определения НП два возможных варианта.

Решение

1. Прибыль до налогообложения, полученная этими активами в течение 5 лет, равна:
 $5000 - 2000 = 3000$ руб.
2. Для определения нормы прибыли используется два различных подхода:
 - а) Первоначальный вложенный капитал:
 $(12\ 000 \text{ руб.} + 1000 \text{ руб.}) = 13\ 000 \text{ руб.}$
 $\text{НП} = 3000 \text{ руб.} / 13\ 000 \text{ руб.} = 0,23$ или 23%
 - б) Средний вложенный капитал :
 $(\text{первоначальный капитал} + \text{конечный капитал}) / 2 = [13\ 000 \text{ руб.} + (2000 \text{ руб.} + 1000 \text{ руб.})] / 2 = 8000 \text{ руб.}$
(Норма прибыли) $\text{НП} = 3000 \text{ руб.} / 8000 \text{ руб.} = 0,375$ или 37,5%

ЗАДАЧА №5

Строительная фирма ведет строительство жилого многоэтажного дома, который частично финансируется за счет средств городского бюджета.

Общая стоимость работ – 432 млн. руб. стоимость работ за январь - июнь отчетного года составила 216 млн. руб., которые распределились следующим образом: январь – 45 млн.руб.; февраль – 25 млн. руб.; март – 15 млн. руб.; апрель – 50 млн. руб.; май – 60 млн.руб.; июнь – 21 млн. руб. Распределение финансирования из бюджета в отчетном периоде: январь – 23 млн. руб., февраль – 13 млн.руб., март – 10 млн. руб., апрель – 20 млн. руб., май - 40 млн.руб., июнь – 12 млн. руб. Определить , в какие налоговые периоды ей будет предоставляться льгота по НДС ?

Решение

1. Необходимо произвести расчет доли бюджетного финансирования нарастающим итогом:

Январь: $23 / 45 = 0,51 * 100\% = 51\% > 50\%$ предоставляется

Январь - Февраль: $(23 + 13) / (45 + 25) = 0,51 * 100\% = 51\% > 50\%$ предоставляется

Январь - март: $(36 + 10) / (70 + 15) = 0,54 * 100\% = 54\% > 50\%$ предоставляется

Январь - апрель: $(46 + 20) / (85 + 50) = 0,49 * 100\% = 49\% < 50\%$ не предоставляется

Январь - май: $(66 + 40) / (135 + 60) = 54\% > 50\%$ предоставляется

Январь - июнь: $(106 + 12) / (195 + 21) = 55\% > 50\%$ предоставляется

ЗАДАЧА №6

Определить размер налоговой базы и системы по единому социальному налогу по Петрову, работающему в службе единого заказчика, за 3 месяца, если ему была начислена заработная плата в январе – 15000 руб., в феврале - 10 000 руб., в марте-15 000 руб. в феврале ему была оказана материальная помощь в размере 3000 руб. а в марте он был направлен на

курсы повышения квалификации, которые стоили согласно договору 10 000руб. включая НДС.

Решение

Размер налоговой базы за три месяца:

$15\ 000 + 10\ 000 + 15\ 000 = 40\ 000$ руб.- размер заработной платы за 3 месяца;

$3000 - 2000 = 1000$ руб.- сумма материальной помощи, не превышающий 2000

руб.

$40\ 000 + 2000 = 42000$ руб.

Сумма налога за 3 месяца: $42000 * 35,6\% / 100\% = 14952$ руб. т.е. налоговая база меньше 100 000 руб. поэтому налог рассчитывается по максимальным ставкам:

ПФТ - $42000 * 0,28 = 11760$ руб.

ФСС - $42000 * 0,04 = 1680$ руб.

ФОМС - $42000 * 0,036 = 1512$ руб.

ЗАДАЧА №7

Требуется оценить объект недвижимости производственного назначения. С этой целью по сборникам УПВС определены прямые затраты на строительство здания-аналога и с помощью индекса цен на строительно-монтажные работы пересчитаны на дату оценки. В результате они составляют 900 руб. за 1 куб м расчетного объема здания. Оцениваемое здание имеет отличия от аналога, которые выражаются поправочным коэффициентом, равным 0,85. Косвенные затраты при строительстве зданий, подобных оцениваемому, составляют 7% от прямых затрат. Прибыль предпринимателя для рыночных условий, отражающих сложившийся на дату оценки инвестиционный климат в строительном секторе, составляет 18% от прямых затрат. Стоимость права аренды участка земли, на котором расположено здание, установлена в размере 850 тыс. руб. Определить рыночную стоимость оцениваемого объекта, если его расчетный объем составляет 2900 куб. м, а накопленный износ - 26 %.

Решение

$VR = 2900 * 900 * (1 + 0,07 + 0,18) = 3\ 262\ 500$ руб. $VB = VR - D = 3\ 262\ 500 * (1 - 0,26) = 2\ 414\ 250$ руб. $VO = VB + VL = 2\ 414\ 250 + 850\ 000 = 3\ 264\ 250$ руб.

ЗАДАЧА №8

Определить стоимость собственных и заемных средств по проекту, если известно, что чистый операционный доход по проекту равен 300 тысяч рублей в год, собственные средства составляют 1 миллион рублей, рыночные коэффициенты капитализации равны: 0,20 - для собственных средств и 0,25 - для заемных средств.

Решение

$C = C_{\text{соб}} + C_{\text{заем}} = \text{ЧОД}_{\text{соб}} / K_{\text{соб}} + \text{ЧОД}_{\text{заем}} / K_{\text{заем}}$;

$\text{ЧОД}_{\text{соб}} + \text{ЧОД}_{\text{заем}} = 300000$ руб.

$\text{ЧОД}_{\text{соб}} / 0,2 = 1000000$ руб.

$\text{ЧОД}_{\text{соб}} = 200000$ руб.

$\text{ЧОД}_{\text{заем}} = 300000 - 200000 = 100000$ руб.

$C = 1000000 + 100000 / 0,25 = 1000000 + 400000 = 1400000$ руб.

ЗАДАЧА №9

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (методом построения) составила 5 миллионов рублей при суммарной норме дисконтирования 0,185. На сколько процентов изменится рыночная стоимость объекта оценки, если в качестве

безрисковой ставки будет использован процент по государственным ценным бумагам России (который меньше на 1,5 %) вместо процента по депозитам Сбербанка России. Все другие условия, показатели и риски остаются неизменными.

Решение

$$C_0 = \text{ЧОД}_0 / N_0; C_1 = \text{ЧОД}_0 / (N_0 - D N);$$
$$(C_1 / C_0 - 1) \cdot 100 = (N_0 / (N_0 - D N) - 1) \cdot 100$$
$$(0,185 / 0,170 - 1) \cdot 100 @ 8,82 \%$$

Пояснение:

N_0 – норма дисконтирования;

ЧОД – Чистый операционный доход.

$$0,170 = 0,185 - 1,5/100 (1,5\%)$$

ЗАДАЧА №10

На сколько процентов различается рыночная стоимость аналогичных объектов оценки в регионах «А» и «Б», рассчитанная доходным подходом (методом построения) при следующих условиях:

- рыночная стоимость объекта оценки в регионе «А» равна 10 млн. рублей при суммарной норме дисконтирования 15 %;
- годовая инфляция, учтенная при расчете суммарной нормы дисконтирования в регионе «Б» больше, чем в регионе «А» на 3 %.

Все другие условия, показатели и риски одинаковы.

Решение

$$C_a = \text{ЧОД}_a / N_a; C_b = \text{ЧОД}_b / N_b;$$
$$\text{ЧОД}_a = \text{ЧОД}_b$$
$$N_b = N_a + 0,03$$
$$C_b / C_a - 1 = N_a / N_b - 1 = N_a / (N_a + 0,03) - 1;$$
$$0,15 / (0,15 + 0,03) - 1 = 0,15 / 0,18 - 1 @ 0,167 \text{ или } 16,7 \%$$

ЗАДАЧА №11

Определить стоимость объектов недвижимости, если известно, что стоимость земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости составляет 3 миллиона рублей, а чистый операционный доход, получаемый от использования земельного участка составляет 98 тысяч рублей. Известны рыночные коэффициенты капитализации для недвижимости - 0,15 и для земельных участков - 0,07.

Решение

$$C = C_z + C_n$$
$$C_n = C - \text{ЧОД}_z / R_z$$
$$C_n = 3000000 - 98000 / 0,07 = 3000000 - 1400000 = 1600000 \text{ руб.}$$

ЗАДАЧА №12

Определить стоимость собственных и заемных средств по проекту, если известно, что чистый операционный доход по проекту равен 100 тысяч рублей в год, заемные средства составляют 0,5 млн. рублей, рыночные коэффициенты капитализации равны: 0,14 - для заемных средств и 0,10 - для собственных.

Решение

$$C = C_{\text{соб}} + C_{\text{заем}} = \text{ЧОД}_{\text{соб}}/K_{\text{соб}} + \text{ЧОД}_{\text{заем}}/K_{\text{заем}};$$
$$\text{ЧОД}_{\text{соб}} + \text{ЧОД}_{\text{заем}} = 100000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{заем}} / 0,14 = 500000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{заем}} = 70000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{соб}} = 100000 - 70000 = 30000 \text{ руб.}$$

$$C = 30000/0,10 + 500000 = 300000 + 500000 = 800000 \text{ руб.}$$

ЗАДАЧА №13

Инвестор купил складское помещение за 1 млн. руб. и сдал его в аренду на 3 года за ежегодную плату 200 тыс. руб. Через три года инвестор продал помещение за 1300 тыс. руб. Найти доходность инвестиций.

Доход инвестора складывается:

- от сдачи склада в аренду – 600 тыс. (200 тыс.руб./год в течение трёх лет);
- от перепродажи склада – 300 тыс.руб. (1300 тыс.руб. – 1 млн.руб.).

Решение

Доходность инвестиций равна:

$$\frac{600 \text{ т.р.} + 300 \text{ т.р.}}{1000000} \times 100\% = 90\% \text{ за } 3 \text{ года (или } 30\% \text{ годовых).}$$

ЗАДАЧА №14

Инвестор приобрел складское помещение за счет ипотечного кредита, взятого под 12% годовых.

Решение

$$0,12 \times 100000 \text{ руб.} \times 3 \text{ года} = 360 \text{ тыс.руб.}$$

$$\frac{600 + 300 - 360}{1000000} \times 100\% = 54\% \text{ за } 3 \text{ года (} 18\% \text{ годовых).}$$

Критерии оценки:

Оценка знаний и умений учащихся производится по четырёх балльной системе.

Ставится отметка:

«1 балл» – в задаче получен неверный ответ, но в ответе присутствуют отдельные элементы правильного подхода к решению задачи при этом грубых ошибок или непонимания сути объясняемого явления студентом продемонстрировано не было;

«2 балла» – задача решена в основном верно, но была допущена ошибка, приведшая к неправильному ответу;

«3 балла» – записан правильный ответ, решение задачи верное, но есть один-два недочета;

«4 балла» – записан правильный ответ, решение задачи верное.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
для контроля самостоятельной работы
по дисциплине «Экономика недвижимости»

ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ

1. Виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ
2. Регистрация прав на недвижимое имущество РФ: особенности и основные принципы
3. Социально-экономические особенности рынка недвижимости
4. Рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости
5. Ипотечное кредитование как вид залогового права
6. Рынок городского жилья
7. Рынок загородного жилья
8. Рынок нежилых помещений
9. Рынок промышленной недвижимости
10. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности
11. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности
12. Рыночный подход: основные принципы и особенности
13. Риэлтерские фирмы: структура и функции
14. Международные стандарты оценки недвижимости
15. Налогообложение недвижимости в РФ: основная направленность
16. Страхование недвижимости с России и за рубежом (сравнение принципов)
17. Основные характеристики городского пространства
18. Предприятие – как имущественный комплекс
19. Аренда объектов недвижимости
20. Земельные участки – как важнейший объект недвижимости

Структура реферата

Реферат состоит из *«Введения»*, где обосновывается актуальность темы, ставится цель и задачи реферата, определяется уровень исследования проблемы; *2-3 главы* (разделов), при необходимости разбитых на параграфы, и *«Заключения»*, где подводится итог анализа и формулируются некоторые выводы.

Список реферируемой литературы приводится в конце реферата в алфавитном порядке.

План реферата или оглавление приводится в начале реферата перед *«Введением»*.

Структура реферата должна быть обоснована, логична, соответствовать содержанию, целям и задачам.

Объем реферата от 10 до 15 страниц.

Оформление реферата предполагает наличие *титального листа, обложки, обязательного чистого листа* для отзыва преподавателя в конце реферата, *библиографии* после текста реферата.

Реферат должен быть тем или иным способом сброшюрован.

Критерии оценки:

Регламентом БРС предусмотрено 15 баллов за самостоятельную работу студента.

1-2 балла выставляется студенту, если основная идея реферата поверхностная или заимствована. Работа не обладает информационно-образовательными достоинствами. Отсутствует четкая структура, отражающая сущность раскрываемой темы. Логика и последовательность изложения имеют нарушения. Допущены ошибки в раскрытии вопроса и в употреблении научных терминов. Студент затрудняется с выводами по исследуемой работе.

3-5 баллов выставляется студенту, если основная идея реферата очевидна, но слишком проста или неоригинальна, механические и технические ошибки значительны. Студент затрудняется с выводами по исследуемой работе. Не достаточно последовательно изложен материал, но при этом показано умение выделить существенные и несущественные моменты при работе с литературой.

6-8 баллов выставляется студенту, если идея ясна, но возможно шаблонна. Работа оформлена некачественно, имеются методические и технические ошибки. Показано умение выделить существенные и несущественные моменты в исследуемом материале. Выводы сделаны некорректно. При защите реферата студент не показал глубоких знаний материала, давал сбивчивые ответы на дополнительные вопросы преподавателя.

9-11 баллов выставляется студенту, если основная идея содержательна. Работа оформлена хорошо, традиционно. Прослеживается структура реферата и логичность в изложении, отражающая сущность раскрываемой темы, но при этом допущены недочеты, исправленные студентом с помощью преподавателя. В выводах допущены незначительные ошибки. При защите реферата студент излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке теории. Не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения. Излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.

12-14 баллов выставляется студенту, если основная идея содержательна. Работа оформлена хорошо, традиционно. Прослеживается структура реферата и логичность в изложении, отражающая сущность раскрываемой темы, но при этом допущены недочеты, исправленные студентом с помощью преподавателя. В выводах допущены незначительные ошибки. При защите реферата студент полно излагает изученный материал, даёт правильное определение, обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, но при этом допустил 1-2 ошибки, которые сам же исправил и 1-2 недочёта в последовательности и языковом оформлении излагаемого.

15 баллов выставляется студенту, если ключевая идея отражает глубокое понимание, содержание работы соответствует теме; работа оформлена с высоким качеством, оригинально. Студент показал совокупность осознанных знаний, умение выделить существенные и несущественные моменты в исследуемом материале. Выводы корректны и обоснованы. При защите реферата студент полно излагает изученный материал, даёт правильные определения понятий. Обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения. Излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм научного языка.

**Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной
работы студентов:**

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов / [и др.]. – Электрон. текстовые данные. – СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014. – 432 с. – 978-5-91460-044-7. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html> – ЭБС «IPRbooks»
2. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Б. Денисенко. – Электрон. текстовые данные. – Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016. – 77 с. – 978-5-7795-0785-1. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html> – ЭБС «IPRbooks»
3. Коланьков С.В. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Коланьков С.В.– Электрон. текстовые данные. – М.: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013. – 480 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/26846>. – ЭБС «IPRbooks»
4. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. – Электрон. текстовые данные.– Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 189 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30845>. – ЭБС «IPRbooks»

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для рубежного контроля

по дисциплине «Экономика недвижимости»

**Вопросы к первой рубежной аттестации по дисциплине
«Экономика недвижимости»**

1. Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств.
2. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
3. Понятие недвижимости.
4. Краткая классификация объектов недвижимости.
5. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество.
6. Экономический оборот недвижимости и его особенности.
7. Срок жизни искусственного объекта недвижимости.
8. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
9. Определение рынка недвижимости.
10. Участники рынка недвижимости.
11. Основные особенности недвижимости как товара.
12. Основные особенности рынка недвижимости.
13. Сегментация рынка недвижимости.
14. История возникновения рынка недвижимости.
15. Классификация субъектов приватизации.

16. Ценообразование на рынке недвижимости.
17. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.
18. Определение и функции девелопера.
19. Деление на секторы недвижимого имущества.
20. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными.
21. Недействительные сделки с недвижимостью.
22. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
23. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.

Образец билета первой рубежной аттестации

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства
Группа « ____ » Семестр 7**

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»

Дисциплина Экономика недвижимости

- 1 Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
2. Определение рынка недвижимости.
3. Участники рынка недвижимости.
4. Основные особенности недвижимости как товара.

Подпись преподавателя _____

**Вопросы ко второй рубежной аттестации по дисциплине
«Экономика недвижимости»**

1. Персонал риэлтерской фирмы.
2. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
3. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
4. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
5. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
6. Основные принципы арендных отношений.
7. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
8. Структура и состав арендной платы.
9. Операционные расходы.
10. Три группы недвижимости, приносящий доход.
11. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.
12. Источники финансирования недвижимости.
13. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.

14. Ипотека.
15. Процедура оценки стоимости объекта недвижимости.
16. Виды и подвиды стоимости недвижимости.
17. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости.
18. Принципы оценки недвижимости.
19. Технология оценки стоимости недвижимости.
20. Сравнительный метод оценки.
21. Доходный метод оценки.
22. Затратный метод оценки.

Образец билета второй рубежной аттестации

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства
Группа «_____» Семестр 7**

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»

Дисциплина Экономика недвижимости

1. Персонал риэлтерской фирмы.
2. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
3. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
4. Основные принципы арендных отношений.

Подпись преподавателя _____

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ (В РАМКАХ ПРОМЕЖУТОЧНОГО КОНТРОЛЯ)

Рубежная аттестация по дисциплине принимается в письменной форме – раздаются билеты студентам. В билете 4 вопроса – за каждый правильный письменный ответ дается 5 баллов.

Критерии оценки: При оценке работы студента на аттестации учитываются: правильность и полнота ответа на вопрос; логика изложения материала вопроса; точность использования терминологии дисциплины; правильность выполнения практических заданий.

Деятельность студента за 1 и 2 промежуточную рубежную аттестацию – по 20 баллов.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для промежуточного контроля

Вопросы к зачету по дисциплине «Экономика недвижимости»

1. Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств.
2. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
3. Понятие недвижимости.
4. Краткая классификация объектов недвижимости.
5. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество.
6. Экономический оборот недвижимости и его особенности.
7. Срок жизни искусственного объекта недвижимости.
8. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
9. Определение рынка недвижимости.
10. Участники рынка недвижимости.
11. Основные особенности недвижимости как товара.
12. Основные особенности рынка недвижимости.
13. Сегментация рынка недвижимости.
14. История возникновения рынка недвижимости.
15. Классификация субъектов приватизации.
16. Ценообразование на рынке недвижимости.
17. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.
18. Определение и функции девелопера.
19. Деление на секторы недвижимого имущества.
20. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными.
21. Недействительные сделки с недвижимостью.
22. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
23. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
24. Персонал риэлтерской фирмы.
25. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
26. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
27. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
28. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
29. Основные принципы арендных отношений.
30. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
31. Структура и состав арендной платы.
32. Операционные расходы.
33. Три группы недвижимости, приносящий доход.
34. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.
35. Источники финансирования недвижимости.
36. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.
37. Ипотека.
38. Процедура оценки стоимости объекта недвижимости.
39. Виды и подвиды стоимости недвижимости.

40. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости.
41. Принципы оценки недвижимости.
42. Технология оценки стоимости недвижимости.
43. Сравнительный метод оценки.
44. Доходный метод оценки.
45. Затратный метод оценки.

КОМПЛЕКТ БИЛЕТОВ ДЛЯ ЗАЧЕТА:

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 1

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Сегментация рынка недвижимости.
2. Три группы недвижимости, приносящий доход.
3. Затратный метод оценки.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 2

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств.
2. Ценообразование на рынке недвижимости.
3. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 3

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
2. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.
3. Операционные расходы.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 4

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Понятие недвижимости.
2. Определение и функции девелопера.
3. Три группы недвижимости, приносящий доход.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 5

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Ипотечное кредитование как вид залогового права
2. Рынок городского жилья
3. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 6

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество.
2. Экономический оборот недвижимости и его особенности.
3. Срок жизни искусственного объекта недвижимости.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 7

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Срок жизни искусственного объекта недвижимости.
2. Определение рынка недвижимости.
3. Основные особенности недвижимости как товара.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 8

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Участники рынка недвижимости.
2. Основные особенности недвижимости как товара.
3. Сегментация рынка недвижимости.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 9

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Сегментация рынка недвижимости.
2. История возникновения рынка недвижимости.
3. Классификация субъектов приватизации.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 10

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Классификация субъектов приватизации.
2. Ценообразование на рынке недвижимости.
3. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 11

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Определение и функции девелопера.
2. Деление на секторы недвижимого имущества.
3. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 12

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными.
2. Недействительные сделки с недвижимостью.
3. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 13

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
2. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
3. Персонал риэлтерской фирмы.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 14

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
2. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
3. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 15

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Основные принципы арендных отношений.
2. Операционные расходы.
3. Три группы недвижимости, приносящий доход.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 16

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Основные принципы арендных отношений.
2. Операционные расходы.
3. Три группы недвижимости, приносящий доход.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 17

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.
2. Источники финансирования недвижимости.
3. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 18

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Ипотека.
2. Процедура оценки стоимости объекта недвижимости.
3. Виды и подвиды стоимости недвижимости.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 19

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости.
2. Принципы оценки недвижимости.
3. Сравнительный метод оценки.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 20

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр 7

1. Технология оценки стоимости недвижимости.
2. Доходный метод оценки.
3. Затратный метод оценки.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

Критерии оценки ответов на зачете:

Оценка «**зачтено**» выставляется студенту, если он знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей. В ответе могут быть допущены неточности или незначительные ошибки, исправленные студентом в ходе ответа на дополнительные вопросы преподавателя.

Оценка «**не зачтено**» выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы.