

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцаев Магомед Шаратович

Должность: Ректор

Дата подписания: 30.12.2025 17:12:05

Уникальный программный ключ:

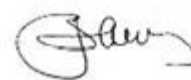
236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ АКАДЕМИКА М.Д.МИЛЛИОНЩИКОВА»

УТВЕРЖДЕН

на заседании кафедры
«04» сентябрь 2025г., протокол № 1

Заведующий кафедрой ЭУНТГ



В.Х. Хадисов

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ
ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление

08.03.01 Строительство

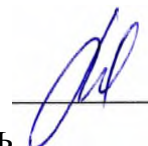
Направленность (профиль)

«Экспертиза и управление недвижимостью»

Квалификация

бакалавр

Составитель



А.А. Тазбиева

Грозный – 2025

ПАСПОРТ
ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ
ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемо й компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
6 семестр			
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений	ПК-4.12	Опрос лекционного материала, тесты
2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	ПК-4.11	Опрос лекционного тесты, упражнения
3.	Характеристики и классификации объектов недвижимости	ПК-4.10	Опрос лекционного материала, тесты, решение задач, упражнения
4.	Государственное регулирование рынка недвижимости	ПК-4.10 ПК-4.12	Опрос лекционного материала, тесты
5.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	ПК-6.1 ПК-6.2	Опрос лекционного материала, решение задач
6.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	ПК-4.10 ПК-4.11 ПК-4.12 ПК-6.1 ПК-6.2	Опрос лекционного материала, тесты, упражнения
7.	Экономика объекта недвижимости	ПК-4.12 ПК-6.1 ПК-6.2	Опрос лекционного материала, тесты, упражнения
8.	Экономические основы развития недвижимости	ПК-4.12	
7 семестр			
9.	Оценочная деятельность	ПК-6.1	Опрос лекционного материала, решение задач
10.	Оформление результатов оценки объектов недвижимости	ПК-6.2	Опрос лекционного материала, упражнения
11.	Земельный участок как основа недвижимости	ПК-6.1	Опрос лекционного материала, решение задач
12.	Земельные отношения	ПК-4.12	Опрос лекционного материала, тесты

13.	Государственное регулирование рынка недвижимости	ПК-4.12	Опрос лекционного материала, тесты
14.	Ипотечное кредитование недвижимости	ПК-6.1	Решение задач, тесты
15.	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	ПК-6.2	Опрос лекционного материала, тесты, упражнения
16.	Субъекты и источники инвестирования	ПК-4.10	Решение задач
17.	Комбинированное финансирование жилищного строительства	ПК-4.12	Опрос лекционного материала, тесты, упражнения

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>Собеседование</i>	Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний, обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	Вопросы для обсуждения
2.	<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>
3.	<i>Тест</i>	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	<i>Фонд тестовых заданий</i>
4.	<i>Упражнение</i>	Многokrратно выполняемые действия, направленные на овладение знаниями, выработку умений и навыков	<i>Задания по упражнениям</i>

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ (В РАМКАХ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ)

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).

ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

1. Что такое недвижимость и какими признаками она характеризуется?
2. Как классифицируются объекты недвижимости?
3. Что понимается под рынком недвижимости и его инфраструктурой?
4. Какие субъекты представлены на рынке недвижимости?
5. Под влиянием каких факторов формируется рынок недвижимости?
6. Какие сделки осуществляются на рынке недвижимости?
7. Как сегментирован рынок недвижимости?
8. Какие особенности характерны для рынка объектов недвижимости?
9. Как развивается рынок жилья и нежилых помещений?
10. Какие особенности рынка коммерческой недвижимости?
11. Какие виды стоимости недвижимости предусматривает федеральный стандарт оценки. Термины и определения?
12. Что такое оценочная деятельность и чем она регламентируется?
13. Из каких этапов состоит процесс оценивания недвижимости?
14. Для каких целей оцениваются объекты недвижимости?
15. Как отбирается и анализируется информация, необходимая для оценки недвижимости?
16. Какие группы принципов используются при оценке объектов недвижимости?
17. Что характерно для принципов пользователя?
18. Что характерно для принципов оценки, связанных с землей и ее освоением?
19. Что является источником компенсации основных факторов производства?
20. Что такое принцип вклада (предельной продуктивности) и как определить размер вклада?
21. В чем сущность принципа экономического (оптимального) разделения имущественных прав?
22. Что характерно для принципов, связанных с рыночной средой?
23. Что такое износ объекта недвижимости?
24. Что такое физический, функциональный, моральный, внешний (экономический) износ?
25. Собственность как экономическая категория.
26. Отношения собственности по поводу недвижимого имущества.
27. Формы собственности.
28. Преобразование форм и отношений собственности.
29. Роль и значение объектов недвижимости в экономике.
30. Имущественный комплекс как объект недвижимости.
31. Предприятие как объект недвижимости.

7 семестр

1. Что такое оценка стоимости, объект и предмет оценки недвижимого и движимого имущества?
2. Для чего используется результаты оценки недвижимости?
3. Какова взаимосвязь категории стоимость и цена недвижимости?
4. Какой документ регламентирует оценку стоимости недвижимости и назовите его основные положения?
5. Доходный подход в оценке недвижимости?
6. Затратный подход в оценке недвижимости?
7. Сравнительный подход в оценке недвижимости?
8. Согласование результатов полученных при оценке объекта недвижимости?

9. Расчет полной восстановительной стоимости?
10. Назовите методы оценки недвижимости.
11. В чем сущность принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования - объекта недвижимости» {НЭИ)?
12. В чем сущность затратного подхода и в каких случаях он используется для оценки недвижимости?
13. В какой мере стоимость, определенная затратным подходом, соответствует рыночной?
14. Какова последовательность этапов оценки недвижимости затратным подходом?
15. В чем различие между стоимостью замещения и восстановительной стоимостью?
16. Оценка имущественного комплекса и бизнеса предприятия.
17. Доходы и выгоды для собственника недвижимости.
18. Ограничения для использования доходного подхода.
19. Отличия потенциального валового дохода от эффективного или действительного валового дохода.
20. Метод прямой капитализации, случаи его использования.
21. Ставка капитализации на собственный капитал, ее составляющие.
22. Метод дисконтирования денежных потоков, его отличия от метода прямой капитализации.
23. Земельный участок как объект экономической оценки, его отличия от других объектов недвижимости.
24. Необходимость оценки земельного участка.
25. Условия функционирования рынка земельных участков и его нормативно-правовая база.
26. Сделки на рынке земельных участков.
27. Кадастр, кадастровая стоимость и кадастровая оценка земельного участка.
28. Факторы, влияющие на стоимость земельного участка.
29. Для каких целей необходимо знать и учитывать особенности земли как основного средства производства?
30. Какие особенности земли являются условием образования дифференциальной ренты?
31. Виды сельскохозяйственных угодий.
32. Виды плодородия, определяющие ценность земли как средства производства.
33. Факторы, влияющие на рыночную цену земли.

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ (В РАМКАХ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ)

Критерии оценки ответов на теоретические вопросы:

- **0 баллов** *выставляется студенту, если дан неполный ответ*, представляющий собой разрозненные знания по теме вопроса с существенными ошибками в определениях. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь данного понятия, теории, явления с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента не только на поставленный вопрос, но и на другие вопросы дисциплины.

- **1 балл** *выставляется студенту, если дан недостаточно полный и недостаточно развернутый ответ*. Логика и последовательность изложения имеют нарушения. Допущены

ошибки в раскрытии понятий, употреблении терминов. Студент не способен самостоятельно выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. *Студент может конкретизировать обобщенные знания, доказав на примерах их основные положения только с помощью преподавателя. Речевое оформление требует поправок, коррекции.*

- 2 балла выставляется студенту, если дан полный, но недостаточно последовательный ответ на поставленный вопрос, но при этом показано умение выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. Ответ логичен и изложен в терминах науки. Могут быть допущены 1–2 ошибки в определении основных понятий, которые студент затрудняется исправить самостоятельно.

- 3 балла выставляется студенту, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен в терминах науки.

Баллы за тему выводятся как средний балл по заданным студенту вопросам, не считая количество «наводящих» и уточняющих вопросов.

Баллы за текущую аттестацию (по вопросам собеседования) выводятся как средний балл по всем темам.

ЗАДАЧИ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

6 семестр

Тема 3: «Характеристики и классификации объектов недвижимости»

Задача 1

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни – 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Решение

Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят (восстановительная стоимость): $350 \text{ дол./кв. м} \times 2000 \text{ кв. м} = 700000 \text{ дол.}$

Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений: $ОВС = 700000 \times [(60 - 12) / 60] = 560000 \text{ дол.}$ Ответ: ОВС здания составляет 560000 дол.

Задача 2

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию: известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.; в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.; экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы – 80 лет.

Решение

Считая, что оснащение "замещающей" больницы оптоволоконными средствами связи не является функционально необходимым при сравнении с оцениваемым объектом, а также считая динамику его износа линейной, получим следующее значение оценки остаточной стоимости замещения: $СЗО = (4500000 \text{ дол.} - 300000 \text{ дол.}) \times [(80 - 20) / 80] = 3150000 \text{ дол.}$ Ответ: СЗО больницы составляет 3150000 дол.

7 семестр

Тема 9. «Оценочная деятельность»

Задача 1

Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных средств не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около 3 месяцев. Срок предполагаемого возврата капитал 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации.

Решение

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала

Ставка доходности = Безрисковая ставка + Надбавка за риск инвестирования + Надбавка за низкую ликвидность

Безрисковая ставка = 8,4%

Надбавка за риск инвестирования = 5%

Надбавка за низкую ликвидность = 2,1% (расчет ниже)

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

$\Pi = (R_b \times L) / Q$, где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = (8,4 \times 3) / 12 = 2,1\%$$

Ставка доходности инвестиций = 8,4% + 5% + 2,1% = 15,5%

Норма возврата капитала (метод Ринга) = 100%/10 лет = 10%

Ставка капитализации = 15,5% + 10% = 25,5%

Вывод: т.о., коэффициент капитализации составляет 25,5%

Задача 2

При проведении оценки используется сравниваемый объект, имеющий 70%-ное отношение заемных средств к стоимости объекта. Ставка дисконта для заемных средств составляет 16%. Объект является типичным для данного рынка, общие ставки дисконта на котором составляют 18%. Определите ставку дисконта для собственных средств.

Решение

Общую ставку капитализации также можно определить по формуле:

$$R = M \times R_m + (1 - M) \times R_E,$$

где: R – общая ставка капитализации;

M – доля заемных средств в стоимости;

R_m – коэффициент капитализации для заемного капитала;
 R_E – коэффициент капитализации для собственного капитала.

$$\text{Отсюда } R_E = (R - M \times R_m) / (1-M) = (0,18 - 0,70 \times 0,16) / (1-0,70) = 0,227$$

Вывод: таким образом, ставка дисконта для собственных средств равна 22,7 %.

Задача 3

Здание имеет срок жизни 35 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 8% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.

Решение

Ставка доходности инвестиций – 8 %

Срок жизни здания – 35 лет

Ставка капитализации – ?

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (метод Ринга) = $100\% / 35 \text{ лет} = 2,86\%$

Ставка капитализации = $8\% + 2,86\% = 10,86\%$

Вывод: коэффициент капитализации здания составил 10,86%

Тема 14. «Ипотечное кредитование недвижимости»

Задача 1

Банк выдает кредиты под покупку недвижимости на следующих условиях:

- ипотечная постоянная – 18%

- коэффициент покрытия долга – 1,25

- отношение величины кредита к стоимости – 75%

Какова общая ставка капитализации? Какова ставка капитализации для собственных средств?

Решение

Коэффициент капитализации для заемного капитала (ипотечная постоянная) = 18%

Доля заемных средств в стоимости = 75%

Коэффициент капитализации для собственного капитала – ?

Общая ставка капитализации – ?

Техника коэффициента покрытия долга предполагает определение общей ставки капитализации с учетом требуемого покрытия долга по формуле:

$$R = R_M \times M \times DCR = 0,18 \times 0,75 \times 1,25 = 0,169 = 16,9 \%$$

где: R – общий коэффициент капитализации

M – доля величины заемного капитала

DCR – коэффициент покрытия долга

R_M – коэффициента капитализации для заемного капитала

Общую ставку капитализации также можно определить по формуле:

$$R = M \times R_m + (1 - M) \times R_E$$

где: M – доля заемных средств в стоимости;

R_m – коэффициент капитализации для заемного капитала.

R_E – коэффициент капитализации для собственного капитала

$$\text{Отсюда } R_E = (R - M \times R_m) / (1 - M) = (0,169 - 0,75 \times 0,18) / (1 - 0,75) = 0,136 = 13,6\%$$

Вывод: таким образом, общая ставка капитализации составляет 16,9%, а ставка капитализации для собственных средств равна 13,6 %.

Задача 2

Определить вероятную цену продажи объекта недвижимости.

Исходные данные :

Оценивается рыночная стоимость объекта недвижимости, чистый операционный доход которого в прогнозном году составит 250 000 руб.

Аналог	Чистый операционный доход, руб.	Рыночная цена, руб.
1	230 000	1 150 000
2	260 000	1 200 000
3	270 000	1 500 000

Решение

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, возможно, определить как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему общему коэффициенту капитализации по отобранным аналогам:

$$\text{Цоб} = \text{ЧОДоц} : \text{ОККср} \text{ или } \text{Цоб} = \text{ЧОДоц} : (\text{ЧОД1} : \text{Цан} + \dots + \text{ЧОДи} : \text{Цани}) : i,$$

где Цоб – расчетная рыночная цена объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

Цан – цена аналога; оц – оцениваемый объект; ан – аналог; i – число аналогов, используемых для оценки.

1. Определяем общий коэффициент капитализации для оцениваемого объекта:

$$(230\,000 : 1\,150\,000 + 260\,000 : 1\,200\,000 + 270\,000 : 1\,500\,000) : 3 = 0,1989.$$

2. Расчет вероятной цены продажи оцениваемого объекта:

$$250\,000 : 0,1989 = 1\,256\,913 \text{ руб.}$$

Задача 3

Определить рыночную стоимость земельного участка методом капитализации земельной арендной платы.

Исходные данные:

Земельный участок площадью 0,4 га продается под застройку «колхозного рынка».

Базовая ставка арендной платы составляет 20 руб. за кв. м в год.

$$K_d = 3; K_m = 2;$$

требуемая ставка доходности составляет 20%.

Решение

Годовая арендная плата за земельный участок рассчитывается по формуле:

$$A = Cб \times Kд \times Kм \times S,$$

где A – величина годовой арендной платы за земельный участок;

$Cб$ – базовая ставка арендной платы за 1 кв. м.;

$Kд$ – коэффициент вида деятельности арендатора;

$Kм$ – коэффициент коммерческой ценности месторасположения земельного участка;

S – площадь земельного участка.

Определяем величину годовой арендной платы за участок:

1. $A = 20 \times 3 \times 2 \times 4000 = 480\,000$ руб.
2. Расчет стоимости земельного участка $V = 2\,400\,000$ руб.

Задача 4

Инвестиционно-строительная компания строит дома. Величина постоянных затрат для данной серии $З_{\text{пост.}} = 20\,000\,000$ 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 $V_{\text{пост.}} = 20\,000\,000 / 10\,000 = 2000$ тыс. руб.
3. Общие затраты $V_{\text{общ.}} = 2000 + 2500 = 4500$ тыс. руб.

Задача 5

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:
 $E_1 = 75\% : 100\% \times 12\% : 100\% = 0,09$
2. Взвешенная ставка прибыли на собственный капитал:
 $E_2 = (100\% - 75\%) : 100\% \times 15\% : 100\% = 0,0375$
3. Ставка дисконта (E) для всего объекта недвижимости равняется:
 $E = E_1 + E_2 = 0,09 + 0,0375 = 0,13$ или 13%

Задача 5

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 6

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 1000 руб.. 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:

$$5000 - 2000 = 3000 \text{ руб.}$$

2. Для определения нормы прибыли используется два различных подхода:

- а) Первоначальный вложенный капитал:

$$(12\,000 \text{ руб.} + 1000 \text{ руб.}) = 13\,000 \text{ руб.}$$

$$\text{НП} = 3000 \text{ руб.} / 13\,000 \text{ руб.} = 0,23 \text{ или } 23\%$$

- б) Средний вложенный капитал :

$$(\text{первоначальный капитал} + \text{конечный капитал}) / 2 = [13\,000 \text{ руб.} + (2000 \text{ руб.} + 1000 \text{ руб.})] / 2 = 8000 \text{ руб.}$$

$$(\text{Норма прибыли}) \text{ НП} = 3000 \text{ руб.} / 8000 \text{ руб.} = 0,375 \text{ или } 37,5\%$$

Задача 7

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: $42000 \times 35,6\% / 100\% = 14952$ руб. т.е. налоговая база меньше 100 000 руб. поэтому налог рассчитывается по максимальным ставкам:

ПФТ - $42000 \times 0,28 = 11760$ руб.

ФСС - $42000 \times 0,04 = 1680$ руб.

ФОМС - $42000 \times 0,036 = 1512$ руб.

Задача 8

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:

а) от сдачи склада в аренду – 600 тыс. (200 тыс. руб./год в течение трёх лет);

б) 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 9

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 (В РАМКАХ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ)

Критерии оценки выполнения практических заданий (решение задач):

- **0 баллов** – задание не выполнено (не найдено правильное решение);
- **1 балл** – правильно выполнена запись «Дано»;
- **2 балла** – правильно выполнена запись «Дано» и найдена исходная формула для расчета;
- **3 балла** – правильно выполнена запись «Дано», найдена исходная формула для расчета, сам расчет выполнен менее чем на 50%;
- **4 балла** – правильно выполнена запись «Дано», найдена исходная формула для расчета, сам расчет выполнен на 50% и более, но правильное решение не найдено;
- **5 баллов** – задание выполнено (найденное правильное решение).

Баллы за текущую аттестацию по практическим заданиям (решение задач) выводятся как средний балл по всем задачам.

ОБРАЗЕЦ ТЕСТА К РАЗДЕЛАМ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

6 семестр

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.

7 семестр

Тест по теме №7: «Основы оценки стоимости имущества»

1. Оценочная деятельность – это:

- а) деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них;
- б) деятельность по расчету доходов от объектов оценки;
- в) деятельность по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- г) анализ объекта оценки с целью его продажи.

2. Основные объекты оценочной деятельности:

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

3. К какому подходу относятся метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков?

- а) затратному;
- б) доходному;
- в) сравнительному.

4. Субъектами оценочной деятельности являются:

- а) предприятия, учреждения, организации;
- б) российские и иностранные юридические и физические лица;
- в) заказчики;
- г) юридические и физические лица - оценщики и потребители их услуг – заказчики;
- д) индивидуальные предприниматели без образования юридического лица.

Какой документ является основанием для проведения оценки бизнеса?

- а) договор;
- б) акт;
- в) сертификат.

6. Цель оценки недвижимости - это:

- а) определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
- б) передача прав на объект недвижимости;
- в) наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

7. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) цена, за которую что-то продано;
- б) ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) будущая полезность объекта;
- г) текущая стоимость объекта;
- д) мера того, сколько покупатель готов заплатить за объект.

8. Подходы к оценке недвижимости:

- а) сравнительный;
- б) с учетом износа;
- в) доходный;
- г) затратный.

9. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) физический износ, функциональный износ, внешний износ;
- б) неустраняемый физический износ, устранимое устаревание, устранимое устаревание по местоположению;
- в) физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

10. Какому методу оценки будет отдано предпочтение при определении рыночной стоимости гостиницы:

- а) метод продаж;
- б) капитализации дохода;
- в) затратный метод.

12. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение отдается:

- а) сравнительному подходу;
- б) затратному подходу;
- в) доходному подходу.

13. Выберите документы, при наличии которых специалист может осуществлять оценку объектов недвижимости от своего имени:

- а) диплом о высшем образовании;
- б) лицензия на оценочную деятельность;
- в) диплом о профильном дополнительном образовании;
- г) свидетельство о членстве в СРО.

14. Что является основанием для проведения оценки объекта недвижимости?

- а) судебный иск;
- б) договор на оценку объекта;
- в) заявление собственника.

15. В результате оценки объекта недвижимости оценщик передает заказчику:

- а) численное значение рассчитанного вида стоимости объекта недвижимости;
- б) отчет об оценке объекта недвижимости;
- в) экспертное заключение.

16. Какая форма составления отчета предусмотрена в РФ?

- а) устная;
- б) письменная;
- в) устная или письменная.

17. При определении цены объекта оценки определяется?

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;
- в) стоимость объекта недвижимости, заявленная заказчиком в договоре на оценку.

18. В оценочной деятельности износ принимается как основной фактор, влияющий на стоимость объекта недвижимости при использовании:

- а) затратного подхода;
- б) доходного подхода;
- в) сравнительного подхода.

19. Стоимостной основой любого объекта недвижимости является:

- а) цена объекта недвижимости;
- б) стоимость земельного участка;
- в) градостроительный регламент.

20. Субъектами оценочной деятельности в России – оценщиками – признаются физические лица, которые:

- а) являются членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- б) застраховали свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона;
- в) являются членами Международного комитета по стандартам оценки;
- г) являются членами Европейской группы ассоциаций оценщиков.

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ (В РАМКАХ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ)

Критерии оценки выполнения тестовых заданий:

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 (В РАМКАХ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ)

Критерии оценки выполнения практических заданий (упражнения):

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.

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

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1.	<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>

ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ

№ п/п	6 семестр
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений.
2.	Рынок недвижимости и его особенности.
3.	Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
4.	Роль основных средств в развитии предприятия (на примере объекта недвижимости).
5.	Особенности операций с земельными участками.
6.	Особенности формирования стоимости объекта недвижимости. (на примере предприятия, банка и т.д.).
7.	Оценка инвестиций в недвижимость (на примере предприятия).
8.	Ипотека как механизм финансирования недвижимости (на примере предприятия).
9.	Проблемы ипотечного кредитования.
10.	Проблемы переоценки основных фондов (на примере предприятия).
11.	Обременение земельных участков.
12.	Налогообложение недвижимости.
13.	Страхование объектов недвижимой собственности.
14.	Операции на рынке недвижимости.
15.	Продажа объектов недвижимости.
16.	Посредническая деятельность на рынке недвижимости.
17.	Инвестиции в недвижимость.
18.	Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.
19.	Экономическая эффективность инвестиций направленных на развитие предприятия (на примере предприятия).
20.	Жизненный цикл объектов недвижимости
21.	Спрос и предложение на рынке недвижимости.
22.	Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
23.	Формы продаж на рынке жилой недвижимости.
24.	Технологии управления недвижимостью

25.	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.
26.	Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
27.	Приватизация недвижимости.
28.	Технология купли-продажи квартир.
29.	Обмен и мена жилыми помещениями.
30.	Дарение и наследование жилья.
31.	Рента и пожизненное содержание с иждивением.
32.	Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах.
33.	Понятие, функции и принципы аренды недвижимости.
34.	Условия и порядок купли-продажи земельных участков.
35.	Понятие и виды залога недвижимости.
36.	Ипотечное кредитование.
37.	Доверительное управление недвижимым имуществом.
38.	Государственное регулирование земельных отношений.
39.	Риски в операциях с недвижимостью.
40.	Оценка стоимости недвижимости: понятие и принципы оценки.
41.	Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости.
42.	Маркетинговые исследования рынков недвижимости
43.	Налогообложение сделок с недвижимостью
№ п/п	7 семестр
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
21.	Инфраструктура рынка недвижимости.
22.	Роль рынка недвижимости в социально-экономической системе России.
23.	Влияние инфляции на развитие рынка недвижимости.

24.	Принципы и формы финансирования строительства, эксплуатации и модернизации объектов недвижимости.
25.	Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы реформирования.
26.	Предприятие – как имущественный комплекс.
27.	Оценочная и консалтинговая деятельность на рынке недвижимости.
28.	Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риэлторов.
29.	Ценообразование на рынке недвижимости.
30.	Технические и социально – экономические особенности недвижимости.
31.	Недвижимость как объект инвестиций.
32.	Государственное регулирование рынка недвижимости.
33.	Налогообложение операций с недвижимостью.
34.	Совершенствование системы налогообложения недвижимости (проект главы 40 Налогового кодекса РФ).
35.	Современные проблемы развития земельных отношений в Российской Федерации
36.	Виды сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой.
37.	Правовое регулирование купли-продажи недвижимости
38.	Правовое регулирование мены и дарения недвижимости
39.	Правовое регулирование наследования недвижимости
40.	Ипотечное кредитование жилищного фонда.
41.	Этапы формирования Российского рынка недвижимости.
42.	Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие
43.	Спрос и предложение на рынке 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 *титульного 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 В РАМКАХ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ (РЕФЕРАТ)

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.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для рубежного контроля

по дисциплине «Экономика недвижимости»

ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1.	<i>Вопросы к первой рубежной аттестации</i>	Средство контроля усвоения учебного материала разделов дисциплины	Билеты к первой рубежной аттестации
2.	<i>Вопросы ко второй рубежной аттестации</i>	Средство контроля усвоения учебного материала разделов дисциплины	Билеты ко второй рубежной аттестации.

Вопросы к первой рубежной аттестации по дисциплине «Экономика недвижимости»

6 семестр

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. Системы классификаций объектов недвижимости
19. Классификации жилых объектов недвижимости
20. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений
21. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход
22. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

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

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

1. Плата за землю и налогообложение недвижимости
2. Государственная регистрация прав на недвижимость
3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней
4. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
5. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости
6. Определение и функции девелопера.
7. Деление на секторы недвижимого имущества.
8. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными. Недействительные сделки с недвижимостью.
9. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
10. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
11. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
12. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
13. Персонал риэлтерской фирмы.
14. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
15. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
16. Основные принципы арендных отношений.
17. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
18. Структура и состав арендной платы.
19. Операционные расходы.
20. Три группы недвижимости, приносящий доход.
21. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.

22. Источники финансирования недвижимости.
23. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.

Образец билета второй рубежной аттестации

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

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

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 _____

7 семестр

1. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.
2. Виды стоимости объектов недвижимости.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.
4. Методы оценки объектов недвижимости.
5. Этапы оценки объектов недвижимости
6. Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке.
7. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.
8. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости
9. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
10. Целевое назначение земель в РФ.
11. Зонирование земель и городское пространство.
12. Государственный земельный кадастр.
13. Земельные отношения.
14. Градостроительный регламент.
15. Основы землеустройства
16. Плата за землю и налогообложение недвижимости
17. Государственная регистрация прав на недвижимость
18. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
19. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
20. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

Группа «_____» Семестр _____

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»

Дисциплина Экономика недвижимости

1. Земельные отношения.
2. Градостроительный регламент.
3. Основы землеустройства
4. Плата за землю и налогообложение недвижимости

Подпись преподавателя _____

Вопросы ко второй рубежной аттестации

1. Ипотечный кредит.
2. Основные этапы ипотечного кредитования.
3. Методы ипотечного кредитования недвижимости.
4. Профессиональные участники рынка недвижимости
5. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент).
6. Содержание и основные направления риелторской деятельности.
7. Регулирование риелторской деятельности.
8. Страхование объектов недвижимости
9. Инвестирование в объекты недвижимости
10. Основные схемы жилищного инвестирования
11. Паевые инвестиционные фонды.
12. Фонды развития жилищного строительства
13. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей.
14. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство).
15. Накопительные и потребительские схемы.
16. Лизинг объектов недвижимости.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства
Группа «_____» Семестр ____

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»

Дисциплина Экономика недвижимости

1. Методы ипотечного кредитования недвижимости.
2. Профессиональные участники рынка недвижимости.
3. Лизинг объектов недвижимости.
4. Содержание и основные направления риелторской деятельности.

Подпись преподавателя _____

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ (В РАМКАХ РУБЕЖНОЙ АТТЕСТАЦИИ)

Регламентом БРС ГГНТУ предусмотрено 20 баллов за рубежную аттестацию.

Критерии оценки выполнения рубежной аттестации:

20 баллов – ставится за полный исчерпывающий ответ по всем вопросам билета. Студент обязан глубоко знать программный материал, литературно грамотно излагать свои мысли, точно и полно отвечать на дополнительные вопросы преподавателя.

От 15 до 19 баллов – ставится в том случае, если в ответе допущены незначительные ошибки, неточности в изложении фактического материала, нарушена структура и логика ответа.

От 10 до 14 баллов – выставляется студенту, если значительная часть материала была изложена, но ответ был поверхностным; допущены отдельные грубые фактические ошибки, а также в случае отсутствия четкой структуры, логики ответа и навыка грамотной речи.

От 1 до 9 баллов – выставляется при наличии только фрагментарных знаний; допуске грубых фактических ошибок.

0 баллов ставится в том случае, если студент не отвечает по вопросам билета.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
для промежуточного контроля
по дисциплине «Экономика недвижимости»

ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1.	<i>Зачет</i>	Средство контроля усвоения учебного материала дисциплины	Вопросы к зачету. Комплект билетов к зачету
2.	<i>Экзамен</i>	Средство контроля усвоения учебного материала дисциплины	Вопросы к экзамену. Комплект билетов к экзамену

Вопросы к зачету по дисциплине «Экономика недвижимости»

6 семестр

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. Системы классификаций объектов недвижимости
19. Классификации жилых объектов недвижимости
20. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений
21. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход
22. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для

получения прибыли

23. Плата за землю и налогообложение недвижимости
24. Государственная регистрация прав на недвижимость
25. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней
26. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
27. Программы экономического и социального развития на рынке жилой

недвижимости

28. Определение и функции девелопера.
29. Деление на секторы недвижимого имущества.
30. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными. Недействительные сделки с недвижимостью.
31. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
32. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
33. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
34. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
35. Персонал риэлтерской фирмы.
36. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
37. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
38. Основные принципы арендных отношений.
39. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
40. Структура и состав арендной платы.
41. Операционные расходы.
42. Три группы недвижимости, приносящий доход.
43. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.
44. Источники финансирования недвижимости.
45. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.

КОМПЛЕКТ БИЛЕТОВ ДЛЯ ЗАЧЕТА:

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 1

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 (В РАМКАХ ПРОМЕЖУТОЧНОГО КОНТРОЛЯ)

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.

Вопросы к экзамену по дисциплине «Экономика недвижимости»

7 семестр

1. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.
2. Виды стоимости объектов недвижимости.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.
4. Методы оценки объектов недвижимости.
5. Этапы оценки объектов недвижимости
6. Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке.
7. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.
8. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости
9. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
10. Целевое назначение земель в РФ.
11. Зонирование земель и городское пространство.
12. Государственный земельный кадастр.
13. Земельные отношения.
14. Градостроительный регламент.
15. Основы землеустройства
16. Плата за землю и налогообложение недвижимости
17. Государственная регистрация прав на недвижимость
18. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
19. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
20. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.
21. Ипотечный кредит.
22. Основные этапы ипотечного кредитования.
23. Методы ипотечного кредитования недвижимости.
24. Профессиональные участники рынка недвижимости
25. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент).
26. Содержание и основные направления риелторской деятельности.
27. Регулирование риелторской деятельности.
28. Страхование объектов недвижимости

29. Инвестирование в объекты недвижимости
30. Основные схемы жилищного инвестирования
31. Паевые инвестиционные фонды.
32. Фонды развития жилищного строительства
33. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей.
34. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство).
35. Накопительные и потребительские схемы.
36. Лизинг объектов недвижимости

КОМПЛЕКТ БИЛЕТОВ ДЛЯ ЭКЗАМЕНА:

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 1

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность _____ семестр _____

1. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.
2. Виды стоимости объектов недвижимости.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.

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 _____

1. Методы оценки объектов недвижимости.
2. Этапы оценки объектов недвижимости
3. Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке.

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 _____

1. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.
2. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости
3. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.

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 _____

1. Целевое назначение земель в РФ.
2. Зонирование земель и городское пространство.
3. Государственный земельный кадастр.

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 _____

4. Ипотечное кредитование как вид залогового права
5. Рынок городского жилья
6. 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 _____

1. Земельные отношения.
2. Градостроительный регламент.
3. Основы землеустройства

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 _____

1. Плата за землю и налогообложение недвижимости
2. Государственная регистрация прав на недвижимость
3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

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 _____

1. Основные этапы ипотечного кредитования.
2. Методы ипотечного кредитования недвижимости.
3. Профессиональные участники 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 _____

1. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент).
2. Содержание и основные направления риелторской деятельности.
3. Регулирование риелторской деятельности.

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 _____

1. Страхование объектов недвижимости
2. Инвестирование в объекты недвижимости
3. Основные схемы жилищного инвестирования

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ (В РАМКАХ ПРОМЕЖУТОЧНОГО КОНТРОЛЯ)

Критерии оценки ответов на экзамене:

Оценка «отлично» – выставляется студенту, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания учебной программы дисциплины и умение уверенно применять их на практике при решении конкретных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений.

Оценка «хорошо» – выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе или в решении задач некоторые неточности, которые может устранить с помощью дополнительных вопросов преподавателя.

Оценка «удовлетворительно» – выставляется студенту, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными разделами учебной программы, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации.

Оценка «неудовлетворительно» – выставляется студенту, который не знает большей части основного содержания учебной программы дисциплины, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий дисциплины и не умеет использовать полученные знания при решении типовых практических задач.