

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:

ФИО: Комарова Светлана Юрьевна

Должность: Проректор по образовательной деятельности

Дата подписания: 19.09.2023 12:41:14

Уникальный программный ключ:

43ba42f5deae4116bbfcb9ac98e39108071077cf1ad4307dbee41149f3098d7a

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

«Омский государственный аграрный университет имени П.А.Столыпина»

Экономический факультет

ОПОП по направлению 38.04.02 Менеджмент

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

по освоению дисциплины

Б1.В.ДВ.02.02 Экономика недвижимости

Направленность (профиль) «Менеджмент организации»

Обеспечивающая преподавание дисциплины кафедра

-

Менеджмента и маркетинга

Разработчик,
канд. экон. наук, доцент

Е.А. Погребцова

Омск 2021

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Место учебной дисциплины в подготовке выпускника
2. Структура учебной работы, содержание и трудоёмкость основных элементов дисциплины
3. Общие организационные требования к учебной работе обучающегося
 - 3.1. Организация занятий и требования к учебной работе обучающегося
 - 3.2. Условия допуска к зачету
4. Лекционные занятия
5. Практические занятия по дисциплине и подготовка к ним
6. Общие методические рекомендации по изучению отдельных разделов дисциплины
7. Общие методические рекомендации по оформлению и выполнению отдельных видов ВАРС
 - 7.1. Рекомендации по написанию реферата
 - 7.2. Рекомендации по самостоятельному изучению тем
8. Входной контроль и текущий (внутрисеместровый) контроль хода и результатов учебной работы
 - 8.1. Вопросы для входного контроля
 - 8.1. Текущий контроль успеваемости
9. Промежуточная (семестровая) аттестация по курсу
10. Информационное и методическое обеспечение учебного процесса по дисциплине

ВВЕДЕНИЕ

1. Настоящее издание является основным организационно-методическим документом учебно-методического комплекса по дисциплине в составе основной профессиональной образовательной программы высшего образования (ОПОП ВО). Оно предназначено стать для них методической основой по освоению данной дисциплины.

2. Содержательной основой для разработки настоящих методических указаний послужила Рабочая программа дисциплины, утвержденная в установленном порядке.

3. Методические аспекты развиты в учебно-методической литературе и других разработках, входящих в состав УМК по данной дисциплине.

4. Доступ обучающихся к электронной версии Методических указаний по изучению дисциплины, обеспечен в информационно-образовательной среде университета.

При этом в электронную версию могут быть внесены текущие изменения и дополнения, направленные на повышение качества настоящих методических указаний.

Уважаемые обучающиеся!

Приступая к изучению новой для Вас учебной дисциплины, начните с вдумчивого прочтения разработанных для Вас кафедрой специальных методических указаний. Это поможет Вам вовремя понять и правильно оценить ее роль в Вашем образовании.

Ознакомившись с организационными требованиями кафедры по этой дисциплине и соизмерив с ними свои силы, Вы сможете сделать осознанный выбор собственной тактики и стратегии учебной деятельности, уберечь самих себя от неразумных решений по отношению к ней в начале семестра, а не тогда, когда уже станет поздно. Используя эти указания, Вы без дополнительных осложнений подойдете к промежуточной аттестации по этой дисциплине. Успешность аттестации зависит, прежде всего, от Вас. Ее залог – ритмичная, целенаправленная, вдумчивая учебная работа, в целях обеспечения которой и разработаны эти методические указания.

1. Место учебной дисциплины в подготовке выпускника

Учебная дисциплина относится к дисциплинам ОПОП университета, состав которых определяется вузом и требованиями ФГОС.

Цель дисциплины: разработка стратегий развития организаций и их отдельных подразделений (в части разработки тенденций развития рынка недвижимости).

В ходе освоения дисциплины обучающийся должен:

знать:

- правовые аспекты экономики недвижимости: основные понятия, виды операций с объектами недвижимости, ориентироваться в вопросах жилищного права

уметь:

- анализировать рынок недвижимости, знать его особенности и закономерности, выявлять тенденции;

- применять принципы и методы доходного, рыночного и затратного подходов к оценке недвижимости.

владеть:

- законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости;

- знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости;

- навыками выполнения государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости.

1.1.Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в результате освоению дисциплины:

Компетенции, в формировании которых задействована дисциплина		Код и наименование индикатора достижений компетенции	Компоненты компетенций, формируемые в рамках данной дисциплины (как ожидаемый результат ее освоения)		
код	наименование		знать и понимать	уметь делать (действовать)	владеть навыками (иметь навыки)
1	2	3	4	5	6
Общепрофессиональные компетенции					
УК-6	Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки	ИД-3 ук-6 планирует профессиональную траекторию с учетом профессиональных особенностей, а также других видов деятельности и требований рынка труда	правовые основы функционирования рынка недвижимости	применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия	методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости
ПК-2	Способен разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений, обеспечивать их реализацию, управлять процессами стратегического и тактического планирования	ИД-1 пк-2 знает основы управления организацией, бизнес-планирования, методы контроля и анализа бизнес-процессов, построения бизнес-планов, основы риск-менеджмента, структуру и принципы организации административной, хозяйственной, документационной и организационной поддержки	особенности использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков	анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки	основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости

1.2. Описание показателей, критериев и шкал оценивания и этапов формирования компетенций в рамках дисциплины

1.2. Описание показателей, критериев и шкал оценивания и статус формирования компетенции в рамках дисциплины								
Индекс и название компетенции	Код индикатора достижений компетенции	Индикаторы компетенции	Показатель оценивания – знания, умения, навыки (владения)	Уровни сформированности компетенций				Формы и средства контроля формирования компетенций
				компетенция не сформирована	минимальный	средний	высокий	
				Оценки сформированности компетенций				
				Не зачтено		Зачтено		
				Характеристика сформированности компетенции				
				Компетенция в полной мере не сформирована. Имеющихся знаний, умений и навыков недостаточно для решения практических (профессиональных) задач	1. Сформированность компетенции соответствует минимальным требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков в целом достаточно для решения практических (профессиональных) задач. 2. Сформированность компетенции в целом соответствует требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков и мотивации в целом достаточно для решения стандартных практических (профессиональных) задач. 3. Сформированность компетенции полностью соответствует требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков и мотивации в полной мере достаточно для решения сложных практических (профессиональных) задач.			
Критерии оценивания								
УК-6 Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки	ИД-3 УК-6	Полнота знаний	Знает особенности использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков	Не знает особенности использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков	1. Поверхностно ориентируется в особенностях использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков 2. Свободно ориентируется в особенностях использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков 3. В совершенстве ориентируется в особенностях использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков			опрос тест, реферат, вопросы к зачету, экономико-аналитический практикум
		Наличие умений	Умеет анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки	Не умеет анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки	1. Поверхностно анализирует организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки 2. Умеет частично анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки 3. Умеет свободно анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки			
		Наличие навыков (владение опытом)	Владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости	Не владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости	1. Поверхностно владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости 2. Хорошо владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости 3. Свободно владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости			

ПК-2 Способен разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений, обеспечивать их реализацию, управлять процессами стратегического и тактического планирования	ИД-1 ПК-2	Полнота знаний	Знает правовые основы функционирования рынка недвижимости	Не знает правовые основы функционирования рынка недвижимости	1. Поверхностно ориентируется в правовых основах функционирования рынка недвижимости 2. Свободно ориентируется в правовых основах функционирования рынка недвижимости 3. В совершенстве владеет правовыми основами функционирования рынка недвижимости	опрос тест, реферат, вопросы к зачету, экономико-аналитический практикум
		Наличие умений	Умеет применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия	Не умеет применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия	1. Умеет поверхностно применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия 2. Умеет частично применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия 3. Умеет свободно применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия	
		Наличие навыков (владение опытом)	Владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости	Не владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости	1. Поверхностно владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости 2. Хорошо владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости 3. Свободно владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости	

2. Структура учебной работы, содержание и трудоёмкость основных элементов дисциплины

2.1 Организационная структура, трудоемкость и план изучения дисциплины

Дисциплина на очной форме обучения изучается во 2 семестре 1 курса.
Продолжительность семестра для очной формы 13 5/6 недель.

Дисциплина на заочной форме обучения изучается во 2 семестре 1 курса.
Продолжительность семестра для заочной формы 31 неделя.

Вид учебной работы	Трудоемкость, час	
	семестр, курс*	
	очная форма 2 сем.	заочная форма 1 курс
1. Аудиторные занятия, всего	36	8
- Лекции	14	2
- Практические занятия (включая семинары)	22	6
- Лабораторные занятия	-	-
2. Внеаудиторная академическая работа обучающихся	72	96
2.1 Фиксированные виды внеаудиторных самостоятельных работ:	15	15
- выполнение и сдача реферата	15	15
2.2 Самостоятельное изучение тем/вопросов программы	30	56
2.3 Самоподготовка к аудиторным занятиям	22	20
2.4 Самоподготовка к участию и участие в контрольно-оценочных мероприятиях, проводимых в рамках текущего контроля освоения дисциплины (за исключением учтённых в пп.2.1 – 2.2):	5	5
3. Подготовка и сдача экзамена по итогам освоения дисциплины	-	4
ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины:	Часы Зачетные единицы	108 3

Примечание:
* - **семестр** – для очной и очно-заочной формы обучения, **курс** - для заочной формы обучения;
** - КР/КП, реферата/эссе/презентации, контрольная работа (для обучающихся заочной формы обучения), расчетно-графической (расчетно-аналитической) работы и др.

2.2. Укрупнённая содержательная структура учебной дисциплины и общая схема её реализации в учебном процессе

Номер и наименование раздела дисциплины. Укрупнённые темы раздела		Трудоемкость раздела и её распределение по видам учебной работы, час.						Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации	№№ компетенций, на формирование которых ориентирован раздел	
		Общая	Аудиторная работа				ВРС			
			всего	лекции	занятия		всего			Фиксированн е виды
					практические	лабораторн ые				
очная форма обучения										
1	Основные категории экономики недвижимости: рынок недвижимости, спрос и предложение, характеристика основных сегментов рынка недвижимости	54	18	8	10	-	36	15	Тестиرو вание	УК-6 ПК-2
2	Оценка недвижимости: виды стоимости недвижимости, технология оценки недвижимости, подходы к оценке недвижимости	54	18	6	12	-	36		Тестиро вание	УК-6 ПК-2
Промежуточная аттестация		x	x	x	x	x	x	x	Зачет	
Итого по дисциплине		108	36	14	22	-	72	15		
заочная форма обучения										
1	Основные категории экономики недвижимости: рынок недвижимости, спрос и предложение, характеристика основных сегментов рынка недвижимости	51	3	1	2	-	48	15	Тестиро вание	УК-6 ПК-2
2	Оценка недвижимости: виды стоимости недвижимости, технология оценки недвижимости, подходы к оценке недвижимости	53	5	1	4	-	48		Тестиро вание	УК-6 ПК-2
Промежуточная аттестация		4	x	x	x	x	x	x	Зачет	
Итого по дисциплине		108	8	2	6	-	96	15		

3. Общие организационные требования к учебной работе обучающегося

3.1. Организация занятий и требования к учебной работе обучающегося

Организация занятий по дисциплине носит циклический характер. По трем разделам предусмотрена взаимоувязанная цепочка учебных работ: лекция – самостоятельная работа обучающийся (аудиторная и внеаудиторная). На занятиях студенческая группа получает задания и рекомендации.

Для своевременной помощи обучающимся при изучении дисциплины кафедрой организуются индивидуальные и групповые консультации, устанавливается время приема выполненных работ.

По итогам изучения дисциплины осуществляется аттестация обучающегося в форме тестирования.

Учитывая статус дисциплины к её изучению предъявляются следующие организационные требования:

- обязательное посещение обучающимися всех видов аудиторных занятий;
- ведение конспекта в ходе лекционных занятий;
- качественная самостоятельная подготовка к практическим занятиям, активная работа на них;
- активная, ритмичная самостоятельная аудиторная и внеаудиторная работа обучающихся в течение всего семестра; своевременная сдача преподавателю отчетных документов по аудиторным и внеаудиторным видам работ;
- в случае наличия пропущенных обучающимся занятиям, необходимо получить консультацию по подготовке и оформлению отдельных видов заданий.

Для успешного освоения курса, обучающемуся предлагаются учебно-информационные источники в виде учебной, учебно-методической литературы и комплекта видеофильмов по всем разделам.

3.2 Условия допуска к зачету

Зачет является формой контроля, который выставляется обучающемуся согласно «Положение о текущем контроле успеваемости, промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (бакалавриат, специалитет, магистратура) и среднего профессионального образования в ФГБОУ ВО «Омский ГАУ», выполнившему в полном объеме все перечисленные в п.2-3 требования к учебной работе, прошедший все виды тестирования, выполнения реферата с положительной оценкой. В случае не полного выполнения указанных условий по уважительной причине, студенту могут быть предложены индивидуальные задания по пропущенному учебному материалу.

4. Лекционные занятия

Для изучающих дисциплину читаются лекции в соответствии с планом, представленным в таблице 3.

Таблица 3 - Лекционный курс.

Номер раздела	Лекции	Тема лекции. Основные вопросы темы	Трудоемкость, час.		Применяемые интерактивные формы обучения
			очная форма	заочная форма	
1	2	3	4	5	6
1		Основные категории экономики недвижимости	8	1	Вводная, информационная, лекция- визуализация
	1	1) Предмет, и основные категории науки; понятие недвижимости и ее классификация; правовые и экономические отношения по поводу недвижимости;	2	1	
	2	2) Земля как объект недвижимости: субъекты и объекты земельных отношений; отношения собственности на землю; государственный земельный кадастр; формы платы за землю; определение цены земли; специфика земельных участков как объекта оценки;	2	-	Лекция- визуализация
	3	3) Специфика экономических отношений по поводу жилой недвижимости; основные направления реформы ЖКХ в России;	2	-	Лекция- визуализация
	4	4) Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости; особенности недвижимости как товара; особенности функционирования рынка недвижимости; виды сделок с недвижимостью; характеристика рынка земли, нежилых помещений, жилья	2	-	Лекция- визуализация

2		Оценка недвижимости	6	1	Текущая, проблемная, лекция-визуализация
	5	1) Основы оценки недвижимости: понятие и назначение; виды и принципы определения стоимости имущества; выбор метода оценки недвижимости; информационное обеспечение процесса;	2	1	
	6	2) Затратный подход к оценке недвижимости: сущность и сфера применения; методы определения рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости; определение восстановительной стоимости (стоимости замещения); понятие и способы определения износа зданий и сооружений;	2	-	Текущая, проблемная, лекция-визуализация
	7	3) Сравнительный подход к оценке недвижимости: характеристика сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов недвижимости; технология реализации сравнительного подхода; методы определения и последовательность внесения поправок к цене объекта недвижимости	2	-	Текущая, проблемная, лекция-визуализация
Всего лекций по дисциплине:		час.	Из них в интерактивной форме:		час.
- очная форма обучения		14	- очная форма обучения		14
- заочная форма обучения		2	- заочная форма обучения		

Конспект лекций вместе с материалами учебников и учебных пособий будет весьма ценным подспорьем при подготовке к практическим и семинарским занятиям, контрольным работам, тестированию по дисциплине.

5. Практические занятия по дисциплине и подготовка к ним

Семинарские занятия по курсу проводятся в соответствии с планом, представленным в таблице 4.

Таблица 4 - Примерный тематический план занятий по разделам учебной дисциплины

Номер		Тема занятия/ Примерные вопросы на обсуждение (для занятий в формате семинарских)	Трудоемкость по разделу, час		Используемые интерактивные формы	Связь занятия с ВАРС*
раздела	занятия		очная форма	заочная форма		
1	2	3	4	5	6	7
1	1	Стоимость недвижимости во времени: капитализация и дисконтирование стоимости недвижимости	4	2	Экономико-аналитический практикум 1	УЗ СРС
1	2	Общая модель рынка недвижимости: Спрос и предложение, тенденции развития рынка недвижимости, анализ рынка жилой, нежилой недвижимости и анализ рынка земли	2	-	Экономико-аналитический практикум 2	УЗ СРС
2	3	Подходы и методы оценки недвижимости Затратный, доходный, рыночный подходы	4	2	Экономико-аналитический практикум 3	УЗ СРС
2	4-5	Недвижимость как объект гражданских прав. 1. Абсолютные и относительные права на недвижимость. 2. Право пожизненного наследуемого владения недвижимостью 3. Ограничения прав на недвижимость	6	-	Семинар-беседа	ОСП
2	6-7	Функционирование рынка недвижимости. 1. Специфические особенности недвижимости как товара. 2. Жизненный цикл рынка недвижимости. 3. Виды сделок. 4. Динамика спроса на землю.	6	2	Семинар-беседа	ОСП
Всего практических занятий по дисциплине:		час.	Из них в интерактивной форме:		час.	
- очная форма обучения		22	- очная форма обучения		10	
- заочная форма обучения		6	- заочная форма обучения		2	
В том числе в форме семинарских занятий						
- очная форма обучения		12				
- заочная форма обучения		2				

Подготовка обучающихся к практическим занятиям осуществляется с учетом общей структуры учебного процесса. На практических занятиях осуществляется текущий аудиторный контроль в виде опроса, по основным понятиям дисциплины.

Подготовка к семинарским занятиям подразумевает выполнение домашнего задания к очередному занятию по заданиям преподавателя, выдаваемым в конце предыдущего занятия.

6. Общие методические рекомендации по изучению отдельных разделов дисциплины

При изучении конкретного раздела дисциплины, из числа вынесенных на лекционные и практические занятия, обучающемуся следует учитывать изложенные ниже рекомендации. Обратите на них особое внимание при подготовке к аттестации.

Работа по теме прежде всего предполагает ее изучение по учебнику или пособию. Следует обратить внимание на то, что в любой теории, есть либо неубедительные, либо чересчур абстрактные, либо сомнительные положения. Поэтому необходимо вырабатывать самостоятельные суждения, дополняя их аргументацией, что и следует демонстрировать на семинарах. Для выработки самостоятельного суждения важным является умение работать с научной литературой. Поэтому работа по теме кроме ее изучения по учебнику, пособию предполагает также поиск по теме научных статей в научных журналах. Такими журналами являются: Вопросы экономики, Российский экономический журнал, Общество и экономика, Экономист и др. Выбор статьи, относящейся к теме, лучше делать по последним в году номерам, где приводится перечень статей, опубликованных за год.

Самостоятельная подготовка предполагает использование ряда методов.

1. Конспектирование. Конспектирование позволяет выделить главное в изучаемом материале и выразить свое отношение к рассматриваемой автором проблеме.

Техника записей в конспекте индивидуальна, но есть ряд правил, которые могут принести пользу его составителю: начиная конспект, следует записать автора изучаемого произведения, его название, источник, где оно опубликовано, год издания. Порядок конспектирования:

- а) внимательное чтение текста;
- б) поиск в тексте ответов на поставленные в изучаемой теме вопросы;
- в) краткое, но четкое и понятное изложение текста;
- г) выделение в записи наиболее значимых мест;
- д) запись на полях возникающих вопросов, понятий, категорий и своих мыслей.

2. Записи в форме тезисов, планов, аннотаций, формулировок определений. Все перечисленные формы помогают быстрой ориентации в подготовленном материале, подборе аргументов в пользу или против какого-либо утверждения.

3. Словарь понятий и категорий. Составление словаря помогает быстрее осваивать новые понятия и категории, увереннее ими оперировать. Подобный словарь следует вести четко, разборчиво, чтобы удобно было им пользоваться. Из приведенного в УМК глоссария нужно к каждому семинару выбирать понятия, относящиеся к изучаемой теме, объединять их логической схемой в соответствии с вопросами семинарского занятия.

Методические рекомендации по изучению тем дисциплины

Тема 1. Основные категории экономики недвижимости

В процессе освоения этой темы студент должен уяснить понятие недвижимости, рассмотреть классификацию недвижимости по нескольким классификационным признакам.

Необходимо усвоить основное содержание правовых и экономических отношений по поводу недвижимости, детально следует рассмотреть способы использования недвижимости как экономического блага. Изучить экономическое содержание доходов, получаемых при использовании недвижимости.

Следует разобраться со специфическими особенностями недвижимости, которыми определяется ее значимость для народного хозяйства страны.

Тема 2. Земля как объект недвижимости

В данной теме студент должен изучить объекты и субъекты земельных отношений. Необходимо ознакомиться с классификацией земли по целевому назначению. Уяснить специфику собственности на землю, содержание основных элементов (правомочий) собственности на землю. Усвоить сущность сервитута, в т.ч. частного и публичного.

Особое внимание следует уделить порядку сбора и использования данных Государственного земельного кадастра, понять сущность кадастровой оценки земель.

Тема 3. Специфика экономических отношений по поводу жилой недвижимости

В процессе изучения этой темы студент должен уяснить понятие жилого фонда, научиться выделять его особенности. Следует иметь представление о сущности социальных связей, возникающих в процессе управления жилищным фондом.

Необходимо изучить правовые и экономические различия следующих видов жилищного фонда: частного, государственного, муниципального, общественного. Особенно важно понять специфику экономических отношений по поводу жилой недвижимости, знать содержание договоров найма и аренды жилья.

Усвоить основные цели реформирования жилищно-коммунального хозяйства России, а также основные способы достижения указанных целей.

Тема 4. Законодательные и нормативные акты, регулирующие рынок недвижимости

Освоение данной темы необходимо начать с уяснения особенностей недвижимости как товара. Следует изучить содержание основных элементов рынка недвижимости: спроса, предложения, цены. Особое внимание целесообразно обратить на специфические характеристики рынка недвижимости, познакомиться с составом участников рынка недвижимости.

Важно усвоить понятие жизненного цикла рынка недвижимости. Необходимо изучить виды сделок с недвижимостью, условия действительности сделок. Знать специфику сделок по распоряжению земельными участками, жильем, а также нежилыми зданиями, помещениями и сооружениями.

Подробно изучить характеристику рынка земли, знать особенности спроса, предложения на землю, порядок формирования цен на нее.

В связи с тем, что рынок недвижимости нежилых помещений принято разделять на первичный и вторичный, необходимо знать сущность каждого из этих двух рыночных сегментов. Изучение рынка жилья следует начинать с выявления особенностей жилья как товара. Необходимо рассмотреть основные способы улучшения жилищных условий граждан с учетом российской действительности.

Тема 5. Основы оценки недвижимости

В данной теме необходимо рассмотреть понятие и назначение оценки недвижимости, иметь представление о составе субъектов оценочной деятельности. Знать наиболее характерные случаи, когда возникает необходимость в оценке недвижимости. Важно изучить порядок (технология) оценки недвижимости.

Следует изучить виды стоимости объектов недвижимости, четко представлять их отличия. Особое внимание необходимо уделить принципам определения стоимости недвижимости, а именно, принципам пользователя и принципам, связанным с рыночной средой.

Необходимо усвоить сущность каждого из трех подходов к оценке недвижимого имущества: затратного, доходного и сравнительного (рыночного). Знать сферу применения каждого подхода.

Тема 6. Затратный подход к оценке недвижимости

В процессе освоения этой темы необходимо уяснить случаи, в которых применяется затратный подход к оценке недвижимости. Рассмотреть технологию реализации затратного подхода, выявить особенности каждого этапа.

Следует изучить методы определения рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости. Знать специфику каждого метода (нормативного; оценки по сопоставимым продажам; соотношения (переноса); развития земельного участка; капитализации земельной ренты; техники остатка для земли).

Необходимо рассмотреть содержание каждого из четырех способов определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости: поэлементного, сметного, индексного и способа сравнительной единицы.

Важно усвоить понятие и способы определения износа зданий и сооружений. Знать специфику оценки физического, функционального (морального) и внешнего (экономического) износа. Иметь представления о процессах реконструкции и модернизации недвижимости.

Тема 7. Сравнительный подход к оценке недвижимости

При изучении данной темы следует уяснить сущность, цель использования сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов недвижимости. Освоить технологию применения сравнительного подхода. Познакомиться с источниками информации о недавних продажах, на основе которой подход реализуется.

Усвоить каждый из трех методов определения величины поправок к стоимости объекта недвижимости: анализа парных продаж, регрессионного анализа, расчета стоимости элемента для которого необходима поправка.

Важно изучить элементы сравнения объектов недвижимости, которые составляют основу для внесения поправок в стоимость недвижимости. Необходимо разобраться с порядком корректировки цен сопоставимых объектов при внесении поправок в денежном эквиваленте, в процентах и в форме общей группировки.

7. Общие методические рекомендации по оформлению и выполнению отдельных видов ВАРС

7.1. Рекомендации по написанию реферата

Место реферата в структуре дисциплины

Разделы дисциплины, освоение которых обучающимися сопровождается или завершается выполнением реферата		Компетенции, формирование/развитие которых обеспечивается в ходе выполнения и сдачи реферата
№	Наименование	
1	Основные категории экономики недвижимости	УК-6 Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки
2	Оценка недвижимости	ПК-2 Способен разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений, обеспечивать их реализацию, управлять процессами стратегического и тактического планирования

5.1.1.2 Перечень примерных тем реферата

1. Понятие недвижимости.
2. Место недвижимости в рыночной системе.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Жизненный цикл объектов недвижимости.
5. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка.
6. Функции, виды и инфраструктура рынка недвижимости.
7. Этапы формирования и особенности функционирования российского рынка недвижимости.
8. Государственная политика в развитии недвижимости.
9. Виды стоимости объектов недвижимости.
10. Виды и этапы оценки объектов недвижимости.
11. Сущность затратного подхода к оценке объектов недвижимости.
12. Экономическое содержание доходного подхода, область его применения. .
13. Экономическое содержание и область применения сравнительного подхода.
14. Алгоритм расчетов сравнительного метода при оценке объектов недвижимости.
15. Понятие и классификация инвестиций в недвижимость.
16. Инвестирование, основанное на корпоративных заимствованиях.
17. Субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.
18. Паевые инвестиционные фонды недвижимости
19. Лизинг объектов недвижимости, его функции.
20. Право собственности на недвижимость и способы его приобретения.
21. Виды сделок с объектами недвижимости.
22. Государственная регистрация прав на недвижимость.
23. Принципы государственной регистрации.
24. Единый государственный реестр прав.
25. Налогообложение недвижимости.

Этапы работы над рефератом

Выбор темы. Очень важно правильно выбрать тему. Выбор темы не должен носить формальный характер, а иметь практическое и теоретическое обоснование.

Автор реферата должен осознанно выбрать тему с учетом его познавательных интересов или он может увязать ее с темой будущей магистерской работы. В этом случае магистранту предоставляется право самостоятельного (с согласия преподавателя) выбора темы реферата из списка тем, рекомендованных кафедрой по данной дисциплине (см. выше). При этом весьма полезными могут оказаться советы и обсуждение темы с преподавателем, который может оказать помощь в правильном выборе темы и постановке задач.

Если интересующая тема отсутствует в рекомендательном списке, то по согласованию с преподавателем студенту предоставляется право самостоятельно предложить тему реферата, раскрывающую содержание изучаемой дисциплины. Тема не должна быть слишком общей и глобальной, так как небольшой объем работы (до 20 страниц) не позволит раскрыть ее.

При выборе темы необходимо учитывать полноту ее освещения в имеющейся научной литературе. Для этого можно воспользоваться тематическими каталогами библиотек и библиографическими указателями литературы, периодическими изданиями и ежемесячными указателями психолого - педагогической литературы, либо справочно-библиографическими ссылками изданий посвященных данной теме.

После выбора темы составляется список изданной по теме (проблеме) литературы, опубликованных статей, необходимых справочных источников.

Знакомство с любой научной проблематикой следует начинать с освоения имеющейся основной научной литературы. При этом следует сразу же составлять библиографические выходные данные (автор, название, место и год издания, издательство, страницы) используемых источников. Названия работ иностранных авторов приводятся только на языке оригинала.

Начинать знакомство с избранной темой лучше всего с чтения обобщающих работ по данной проблеме, постепенно переходя к узкоспециальной литературе.

На основе анализа прочитанного и просмотренного материала по данной теме следует составить тезисы по основным смысловым блокам, с пометками, собственными суждениями и оценками. Предварительно подобранный в литературных источниках материал может превышать необходимый объем реферата, но его можно использовать для составления плана реферата.

Составление плана. Автор по предварительному согласованию с преподавателем может самостоятельно составить план реферата, с учетом замысла работы, либо взять за основу рекомендуемый план, приведенный в данных методических указаниях по соответствующей теме. Правильно построенный план помогает систематизировать материал и обеспечить последовательность его изложения.

Наиболее традиционной является следующая структура реферата:

Титульный лист.

Оглавление (план, содержание).

Введение.

Глава 1 (полное наименование главы).

1.1. (полное название параграфа, пункта);

1.2. (полное название параграфа, пункта).

Глава 2 (полное наименование главы).

2.1. (полное название параграфа, пункта);

2.2. (полное название параграфа, пункта).

Заключение (или выводы).

Список использованной литературы.

Приложения (по усмотрению автора).

} Основная часть

Титульный лист заполняется по единой форме (Приложение 1).

Оглавление (план, содержание) включает названия всех разделов (пунктов плана) реферата и номера страниц, указывающие начало этих разделов в тексте реферата.

Введение. В этой части реферата обосновывается актуальность выбранной темы, формулируются цели работы и основные вопросы, которые предполагается раскрыть в реферате, указываются используемые материалы и дается их краткая характеристика с точки зрения полноты освещения избранной темы. Объем введения не должен превышать 1-1,5 страницы.

Основная часть реферата может быть представлена одной или несколькими главами, которые могут включать 2-3 параграфа (подпункта, раздела).

Здесь достаточно полно и логично излагаются главные положения в используемых источниках, раскрываются все пункты плана с сохранением связи между ними и последовательности перехода от одного к другому.

Автор должен следить за тем, чтобы изложение материала точно соответствовало цели и названию главы (параграфа). Материал в реферате рекомендуется излагать своими словами, не допуская дословного переписывания из литературных источников. В тексте обязательны ссылки на первоисточники, т.е. на тех авторов, у которых взят данный материал в виде мысли, идеи, вывода, числовых данных, таблиц, графиков, иллюстраций и пр.

Работа должна быть написана грамотным литературным языком. Сокращение слов в тексте не допускается, кроме общеизвестных сокращений и аббревиатуры. Каждый раздел рекомендуется заканчивать кратким выводом.

Заключение (выводы). В этой части обобщается изложенный в основной части материал, формулируются общие выводы, указывается, что нового лично для себя вынес автор реферата из работы над ним. Выводы делаются с учетом опубликованных в литературе различных точек зрения по проблеме рассматриваемой в реферате, сопоставления их и личного мнения автора реферата. Заключение по объему не должно превышать 1,5-2 страниц.

Приложения могут включать графики, таблицы, расчеты. Они должны иметь внутреннюю (собственную) нумерацию страниц.

Библиография (список литературы) здесь указывается реально использованная для написания реферата литература, периодические издания и электронные источники информации. Список составляется согласно правилам библиографического описания.

Шкала и критерии оценивания

- оценка «отлично» по реферату присваивается за глубокое раскрытие темы, качественное оформление работы;
- оценка «хорошо» по реферату присваивается при соответствии выше перечисленным критериям, но при наличии в содержании работы и ее оформлении небольших недочетов или недостатков;
- оценка «удовлетворительно» по реферату присваивается за неполное раскрытие темы, выводов и предложений, носящих общий характер;
- оценка «неудовлетворительно» по реферату присваивается за слабое и неполное раскрытие темы, несамостоятельность изложения материала, выводы и предложения, носящие общий характер.

7.2. Рекомендации по самостоятельному изучению тем

ВОПРОСЫ для самостоятельного изучения

Тема 1. Понятие бизнеса предприятия / Бизнес предприятия как элемент рынка недвижимости

1. Субъекты и объекты права собственности.
2. Содержание и функции права собственности на недвижимость.
3. Виды и формы собственности на недвижимость.
4. Основное содержание и вид частной и общей собственности на землю.
5. Гражданский кодекс, как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости.
6. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков.

Тема Земля как объект недвижимости.

1. Субъекты и объекты земельных отношений
2. Отношения собственности на землю.
3. Понятие государственной земельной кадастр.
4. Формы платы за землю; определение цены земли.
5. Специфика земельных участков как объекта оценки;

Тема Специфика экономических отношений по поводу жилой недвижимости.

1. Понятие «жилая недвижимость».
2. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
3. Перспективы развития рынков недвижимости.
4. Правовые основы функционирования рынка недвижимости.
5. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
5. Особенности реформы ЖКХ в России

Тема Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости.

1. Особенности недвижимости как товара.
2. Особенности функционирования рынка недвижимости.
3. Виды сделок с недвижимостью.
4. Характеристика рынка земли, нежилых помещений, жилья

Тема. Понятие бизнеса предприятия / Бизнес предприятия как элемент рынка недвижимости

1. Субъекты и объекты права собственности.
2. Содержание и функции права собственности на недвижимость.
3. Виды и формы собственности на недвижимость.
4. Основное содержание и вид частной и общей собственности на землю.
5. Гражданский кодекс, как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости.
6. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков.

Тема Затратный подход к оценке недвижимости.

1. Особенности затратного метода определения рыночной стоимости земельного участка
2. Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения).
3. Понятие и способы определения износа зданий и сооружений.
4. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости, его применение.

Тема Сравнительный подход к оценке недвижимости.

1. Характеристика сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов недвижимости.
2. Технология реализации сравнительного подхода

3. Методы определения и последовательность внесения правок к цене объекта недвижимости

Тема. Особенности оценки предприятия как имущественного комплекса / Определение полной восстановительной стоимости недвижимости

1. Понятие «имущественный комплекс»
2. Основные этапы оценки предприятия как имущественного комплекса
3. Понятие восстановительная стоимость недвижимости.

Общий алгоритм самостоятельного изучения вопросов:

- 1) Ознакомиться с рекомендованной учебной литературой и электронными ресурсами по теме, с нормативно-правовыми актами (ориентируясь на вопросы для самоконтроля)
- 2) На этой основе составить развёрнутый план изложения темы
- 3) Оформить отчётный материал в установленной форме и выступить с ним на семинарском занятии;
- 4) Подготовиться к предусмотренному контрольно-оценочному мероприятию по результатам самостоятельного изучения темы;
- 5) Принять участие в указанном мероприятии, пройти рубежный контроль (опрос) по разделу на аудиторном занятии и заключительный опрос в установленное для внеаудиторной работы время.

ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ самостоятельного изучения темы

Задание оценивается по следующим критериям:

- качество содержания сообщения (раскрытие темы, актуальность представленного материала, правильные выводы);
- самостоятельность выполнения задания (устанавливается при ответе на вопросы);
- задание выполнено в установленные сроки и по установленной форме.
- оценка «*зачтено*» выставляется, если обучающийся на основе самостоятельного изученного материала, смог всесторонне раскрыть теоретическое содержание темы.
- оценка «*не зачтено*» выставляется, если обучающийся на основе самостоятельного изученного материала, не смог всесторонне раскрыть теоретическое содержание темы.

8. Входной контроль и текущий (внутрисеместровый) контроль хода и результатов учебной работы

8.1 Вопросы для входного контроля

1. Назовите способы принятия управленческих решений
2. Что такое инновации? Каково их значение в современной экономике?
3. Дайте определение понятию «производственный менеджмент».
4. Что собой представляет структурно-функциональный подход к управлению предприятием?
5. Дайте определение понятиям «производственные ресурсы», «человеческий капитал», «основной капитал», «оборотный капитал».
6. Перечислите основные функции управления.
7. Назовите основные характеристики административно-управленческого персонала.
8. Чем основной производственный персонал отличается от вспомогательного производственного персонала?
9. Назовите основные причины возникновения конфликтных ситуаций в коллективе.
10. Какими основными показателями характеризуется эффективность сельскохозяйственного производства?
11. Назовите основные этапы разработки перспективного плана развития сельскохозяйственной организации.
12. Чем стратегическое управление организацией отличается от тактического управления?
13. Охарактеризуйте сферы АПК (первую, вторую, третью)
14. Дайте определение управленческого решения и охарактеризуйте данное понятие
15. Какие особенности сельскохозяйственного производства вы можете назвать?
16. Перечислите известные вам организационные структуры предприятий.
17. Назовите основные этапы жизненного цикла предприятия
18. Охарактеризуйте такой современный процесс, как «глобализация»
19. Дайте определение понятий «товар», «услуга»
20. Назовите основные инструменты стратегического менеджмента
21. Перечислите основные этапы внедрения нового товара на рынок

Процедура проведения входного контроля

Входной контроль знаний обучающихся является частью общего контроля и предназначен для определения уровня готовности каждого обучающегося и группы в целом к дальнейшему

обучению, а также для выявления типичных пробелов в знаниях, умениях и навыках обучающихся с целью организации работы по ликвидации этих пробелов.

Одновременно входной контроль выполняет функцию первичного среза обученности и качества знаний по дисциплине и определения перспектив дальнейшего обучения каждого обучающегося и группы в целом с целью сопоставления этих результатов с предшествующими и последующими показателями и выявления результативности работы.

Являясь составной частью педагогического мониторинга качества образования, входной контроль в сочетании с другими формами контроля, которые организуются в течение изучения дисциплины, обеспечивает объективную оценку качества работы каждого преподавателя независимо от контингента обучающихся и их предшествующей подготовки, т. к. результаты каждого обучающегося и группы в целом сравниваются с их собственными предшествующими показателями. Таким образом, входной контроль играет роль нулевой отметки для последующего определения вклада преподавателя в процесс обучения.

Входной контроль проводится в учебной группе в аудиторное время без предварительной подготовки обучающихся. Время проведения входного контроля не должно превышать 45 минут.

При проведении входного контроля обучающиеся не должны покидать аудиторию до его окончания, пользоваться учебниками, конспектами и другими справочными материалами.

По окончании времени, отведенного для входного контроля в группе, преподаватель собирает ответы на проверку. Оценка уровня знаний обучающегося производится в виде «зачтено и незачтено».

Результаты входного контроля оформляются преподавателем в журнале учета посещаемости и текущей успеваемости студентов.

ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ответов на вопросы входного контроля

Развернутый ответ магистранта должен представлять собой связное, логически последовательное сообщение на заданную тему, показывать его умение применять определения, правила в конкретных случаях. Критерии оценивания:

- 1) полноту и правильность ответа;
- 2) степень осознанности, понимания изученного;
- 3) языковое оформление ответа.

Оценка «отлично» ставится, если магистрант полно излагает материал (отвечает на вопрос), дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.

Оценка «хорошо» ставится, если магистрант дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «отлично», но допускает 1–2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1–2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если магистрант обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если магистрант обнаруживает незнание большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

Оценка «неудовлетворительно» отмечает такие недостатки в подготовке, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

8.2. Текущий контроль успеваемости

В течение семестра, проводится текущий контроль успеваемости по дисциплине, к которому обучающийся должен быть подготовлен.

Отсутствие пропусков аудиторных занятий, активная работа на семинарских и лабораторных занятиях, общее выполнение графика учебной работы являются основанием для получения положительной оценки по текущему контролю.

ВОПРОСЫ для самоподготовки к семинарским занятиям

Тема 1 Недвижимость как объект гражданских прав.

1. Абсолютные и относительные права на недвижимость.
2. Право пожизненного наследуемого владения недвижимостью
3. Ограничения прав на недвижимость

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимается под абсолютным правом на недвижимость?
2. Чем отличаются абсолютное от относительного права на недвижимость?

3. Назовите особенности права на пожизненного наследуемого владения недвижимостью
4. Назовите примеры ограничения прав на недвижимость

Тема 2 Функционирование рынка недвижимости.

1. Специфические особенности недвижимости как товара.
2. Жизненный цикл рынка недвижимости.
3. Виды сделок.
4. Динамика спроса на землю.

Вопросы для самоконтроля

1. Назовите особенности недвижимости как товара.
2. Опишите основные этапы развития рынка недвижимости.
3. Какие виды сделок Вы знаете?
4. Ипотечный рынок и его виды.
5. Жилищные сертификаты как ценные бумаги
6. Ограничение прав на землю.

8.2.2 Общий алгоритм самоподготовки к семинарскому занятию

В процессе подготовки к семинарскому занятию обучающийся изучает представленные вопросы по темам. На занятии обучающийся демонстрирует свои знания по изученным вопросам в форме устного ответа.

Работа по теме прежде всего предполагает ее изучение по учебнику или пособию. Необходимо вырабатывать самостоятельные суждения, дополняя их аргументацией, что и следует демонстрировать на семинарах. Для выработки самостоятельного суждения важным является умение работать с научной литературой.

8.2.3 КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ самоподготовки по темам семинарских занятий

Оценку «отлично» выставляют студенту, глубоко и прочно освоившему теоретический и практический материал семинарско-практического занятия. На вопросы к семинарскому занятию студент дает логичный, грамотный ответ. Студенту необходимо показать знание не только основного, но и дополнительного материала, быстро ориентироваться, отвечая на дополнительные вопросы. Студент должен свободно решать предложенную ему практическую задачу.

Оценку «хорошо» заслуживает студент, твердо знающий материал семинарско-практического занятия, грамотно и по существу отвечает на вопросы. Не допускает существенных неточностей при ответах на вопросы, правильно применяет теоретические знания при решении практических задач, владеть определенными навыками и приемами их выполнения.

Оценку «удовлетворительно» получает студент, который имеет знания только основного материала, но не усвоил его детали, испытывает затруднения при решении практических задач. В ответах на поставленные вопросы семинара студентом допущены неточности, даны недостаточно правильные формулировки, нарушена последовательность в изложении программного материала.

Оценка «неудовлетворительно» говорит о том, что студент не знает значительной части материала по дисциплине, допускает существенные ошибки в ответах, не может решить практические задачи или решает их с затруднениями.

9. Промежуточная (семестровая) аттестация по курсу

9.1 Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины:	
1) действующее «Положение о текущем контроле успеваемости, промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (бакалавриат, специалитет, магистратура) и среднего профессионального образования в ФГБОУ ВО Омский ГАУ»	
9.2 Основные характеристики промежуточной аттестации обучающихся по итогам изучения дисциплины	
Цель промежуточной аттестации -	установление уровня достижения каждым обучающимся целей и задач обучения по данной дисциплине, изложенным в п.2.2 настоящей программы
Форма промежуточной аттестации -	зачёт
Место процедуры получения зачёта в графике учебного процесса	1) участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на изучение дисциплины
	2) процедура проводится в рамках ВАРО, на последней неделе семестра
Основные условия получения	1) обучающийся выполнил все виды учебной работы (включая

обучающимся зачёта:	самостоятельную) и отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине; 2) прошёл заключительное тестирование; 3) подготовил полнокомплектное учебное портфолио.
Процедура получения зачёта - Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков:	Представлены в Фонде оценочных средств по данной учебной дисциплине (см. – Приложение 9)

9.3. Заключительное тестирование по итогам изучения дисциплины

По итогам изучения дисциплины, обучающиеся проходят заключительное тестирование. Тестирование является формой контроля, направленной на проверку владения терминологическим аппаратом и конкретными знаниями в области фундаментальных и прикладных дисциплин.

9.3.1 Подготовка к заключительному тестированию по итогам изучения дисциплины

Тестирование осуществляется по всем темам и разделам дисциплины, включая темы, выносимые на самостоятельное изучение. Процедура тестирования ограничена во времени и предполагает максимальное сосредоточение обучающегося на выполнении теста, содержащего несколько тестовых заданий.

Тестирование проводится в электронной форме. Тест включает в себя 35 вопросов. Время, отводимое на выполнение теста - 35 минут. В каждый вариант теста включаются вопросы разных типов (одиночный и множественный выбор, открытые (ввод ответа с клавиатуры), на упорядочение, соответствие и др.). На тестирование выносятся вопросы из каждого раздела дисциплины.

Бланк теста

Образец

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина»

Тестирование по итогам освоения дисциплины «Экономика недвижимости» Для обучающихся направления подготовки 38.04.02 Менеджмент

ФИО _____ группа _____

Дата _____

Уважаемые обучающиеся!

Прежде чем приступить к выполнению заданий внимательно ознакомьтесь с инструкцией:

1. Отвечая на вопрос с выбором правильного ответа, правильный, на ваш взгляд, ответ (ответы) обведите в кружок.
2. В заданиях открытой формы впишите ответ в пропуск.
3. В заданиях на соответствие заполните таблицу.
4. В заданиях на правильную последовательность впишите порядковый номер в квадрат.

4. Время на выполнение теста – 30 минут

5. За каждый верный ответ Вы получаете 1 балл, за неверный – 0 баллов.

Желаем удачи!

Вариант № 1

1 Какие признаки являются фундаментальными свойствами недвижимости:

- а) функциональное назначение;
- б) неподвижность и материальность;
- в) прибыльность;
- г) перемещаемость;
- д) духовное начало.

2 Что является основным, базовым объектом недвижимости:

- а) здания;
- б) сооружения;
- в) воздушное пространство;
- г) земля;
- д) фиксчерс.

- 3 Какой особый статус имеет земля:
- а) социальный;
 - б) юридический;
 - в) экономический;
 - г) географический;
 - д) экологический.
- 4 Какая категория недвижимости отражает возможность быстро и без потерь превратить товар в денежные средства:
- а) ликвидность;
 - б) доходность;
 - в) надежность;
 - г) материалоемкость;
 - д) полезность.
- 5 Как называется числовой код, присеваемый каждому земельному участку и позволяющий определить его местоположение на местности:
- а) кадастровый номер;
 - б) штрих-код;
 - в) маркер;
 - г) баланс;
 - д) таблица.
- 6 Как называется всеобъемлющий, высший способ реализации отношений между объектом и субъектом собственности:
- а) пользование;
 - б) владение;
 - в) распоряжение;
 - г) наблюдение;
 - д) контроль.
- 7 Что устанавливается для продаваемых застроенных земельных участков:
- а) публичные торги;
 - б) продажа на бирже;
 - в) комиссия;
 - г) некоммерческое использование;
 - д) публичные сервитуты.
- 8 Какое содержание носят операции на рынке недвижимости:
- а) экономическое;
 - б) правовое;
 - в) хозяйственное;
 - г) частное;
 - д) инвестиционное.
- 9 Что составляет основу рынка недвижимости:
- а) здания;
 - б) сооружения;
 - в) оборудование;
 - г) земельные участки;
 - д) товары народного потребления.
- 10 Что является одной из главных функций рынка недвижимости:
- а) управление недвижимым имуществом;
 - б) совершение сделок купли-продажи;
 - в) объективная информация об объектах недвижимости;
 - г) регистрация совершаемых сторонами сделок с недвижимостью;
 - д) установление равновесных цен.
- 11.Какая функция рынка недвижимости является уникальным рыночным способом оперативного сбора и распространения обобщенной информации:
- а) санирования;
 - б) информационная;
 - в) регулирующая;
 - г) посредническая;
 - д) стимулирующая.

- 12 Какую функцию рынка недвижимости чаще выполняют органы государственной власти:
- а) социальную;
 - б) информационную;
 - в) стимулирующую;
 - г) санирования;
 - д) регулируемую.
- 13 Как называется лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, включая совершение сделок с недвижимым имуществом:
- а) дилер;
 - б) маклер;
 - в) брокер;
 - г) риэлтер;
 - д) оценщик.
- 14 Кто является субъектом инвестиционной деятельности на рынке недвижимости:
- а) вкладчик;
 - б) заказчик;
 - в) физические и юридические лица;
 - г) кредитор;
 - д) покупатель.
- 15 Какой рынок формируется в России за счет приватизации государственных и муниципальных предприятий:
- а) первичный;
 - б) организованный;
 - в) биржевой;
 - г) внебиржевой;
 - д) стихийный.
- 16 Что является наиболее существенным условием любой сделки с недвижимостью:
- а) сохранение профиля приватизируемых предприятий;
 - б) предмет договора;
 - в) способ владения и пользования недвижимым имуществом;
 - г) цена помещения;
 - д) точный адрес.
- 17 Каким актом должны быть оформлены передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем:
- а) исполнительным;
 - б) договорным;
 - в) согласования условий;
 - г) передаточным;
 - д) финансовым.
- 18 Какой вариант коммерческого использования земли является наиболее распространенным:
- а) мена;
 - б) залог;
 - в) продажа;
 - г) дарение;
 - д) аренда.
- 19 Какие объекты приобретаются гражданами в собственность для удовлетворения личных или общественных интересов:
- а) недвижимые;
 - б) автомобили;
 - в) ювелирные изделия;
 - г) антиквариат;
 - д) предметы роскоши.
- 20 Что является объектом взимания земельного налога:
- а) здания;
 - б) сооружения;
 - в) объекты социальной инфраструктуры;
 - г) земельные участки;

д) дороги.

21 Рынок недвижимости – это:

а) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;

б) комплекса отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;

в) а и б.

22 Рынок недвижимости характеризуется:

а) спросом и предложением;

б) ценой и инфраструктурой;

в) всем перечисленным.

23 Рынок недвижимости является частью рыночного пространства:

а) да;

б) нет;

в) не имеет отношения к рыночному пространству.

24 При пересыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:

а) повышение активности;

б) рынок не изменяется;

в) спад.

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

а) постепенно растет;

б) постепенно снижается;

в) не изменяется.

26 Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);

б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;

в) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.

27 Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки совершаемые с данными объектами недвижимости:

а) впервые;

б) не впервые.

28 Рынок недвижимости схож:

а) с рынком товаров;

б) рынком инвестиций;

в) рынком услуг;

г) это интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг.

29 Лица, оказывающие услуги по управлению недвижимостью:

а) девелоперы;

б) риэлторы;

в) редевелоперы.

30 Комната в квартире может быть объектом недвижимости:

а) нет;

б) да;

в) такая ситуация возможна при определенном наборе документов, состав и содержание которых регламентируются законом о недвижимости.

31 Понятие «застройщик»:

а) шире понятия «девелопер»;

б) эквивалентно понятию «девелопер»;

в) эквивалентно понятию «девелопер» в предпринимательской деятельности, связанной со строительством жилых домов, зданий, сооружений;

г) используется в связи с предпринимательской деятельностью, связанной с приобретением земли и улучшением ее качеств.

32 Вид деятельности риэлтера:

- а) операции, предусмотренные законом (брокерская деятельность);
- б) управление недвижимостью;
- в) финансовый анализ инвестиционных проектов;
- г) исследования, анализ и прогнозирование рынка.

33 Стоимость услуг риелторской организации по сведению арендатора и арендодателя, обычно составляет:

- а) одну месячную арендную ставку по сдаваемому в аренду объекту недвижимости;
- б) от 6 до 12 % от рыночной стоимости объекта;
- в) сумму по договоренности;
- г) сумму, равную выплачиваемой за два месяца аренды.

34 Страхование объектов недвижимости является:

- а) добровольным;
- б) обязательным;
- в) а и б.

35 Титульное страхование предназначено:

- а) для защиты от потерь при нарушении закона;
- б) распространяется на все случаи;
- в) распространяется на все случаи, кроме форсмажорных.

ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ

ответов на тестовые вопросы тестирования по итогам освоения дисциплины

- оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если получено более 81% правильных ответов.
- оценка «хорошо» - получено от 71 до 80% правильных ответов.
- оценка «удовлетворительно» - получено от 61 до 70% правильных ответов.
- оценка «неудовлетворительно» - получено менее 60% правильных ответов.

9.4 Перечень примерных вопросов к зачету

1. Понятие недвижимости.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка.
5. Функции и виды рынка недвижимости.
6. Инфраструктура рынка недвижимости.
7. Экономические субъекты рынка недвижимости.
8. Государственная политика в развитии недвижимости.
9. Виды стоимости объектов недвижимости.
10. Принципы оценки недвижимости.
11. Виды оценки объектов недвижимости.
12. Этапы оценки объектов недвижимости.
13. Сущность затратного подхода к оценке объектов недвижимости.
14. Методы оценки восстановительной стоимости.
15. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
16. Методы измерения износа объектов недвижимости.
17. Экономическое содержание доходного подхода, область его применения.
18. Экономическое содержание метода дисконтирования денежного потока.
19. Экономическое содержание и область применения сравнительного подхода.
20. Принципы и формы кредитования недвижимости.
21. Субъекты финансирования недвижимости.
22. Виды и формы банковского кредита.
23. Принципы, предмет и виды залога.
24. Сущность ипотеки и оценка предмета ипотеки.
25. Виды ипотечных кредитов.
26. Жилищно-накопительный кооператив.
27. Понятие и классификация инвестиций в недвижимость.
28. Инвестирование, основанное на корпоративных заимствованиях.
29. Субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.
30. Паевые инвестиционные фонды недвижимости
31. Лизинг объектов недвижимости, его функции.
32. Право собственности на недвижимость и способы его приобретения.
33. Виды сделок с объектами недвижимости.
34. Государственная регистрация прав на недвижимость.

35. Принципы государственной регистрации.
36. Единый государственный реестр прав.
37. Налогообложение недвижимости.
38. Зонирование городского пространства и территорий.
39. Географические информационные системы.
40. Государственный кадастровый учет.

ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ответов на вопросы промежуточного контроля

Зачтено - Магистрант правильно, аргументировано ответил на все вопросы задаваемые преподавателем, если необходимо, то привел примеры / В ответах им были несущественные недочеты / Магистрант изначально затруднился ответить на вопрос, но при получении от преподавателя «наводящего» вопроса дал приемлемый ответ

Не зачтено - Магистрант не ответил на вопросы, задаваемые преподавателем / Он ответил на вопросы не по существу (дал неправильный ответ)

10. Информационное и методическое обеспечение учебного процесса по дисциплине

В соответствии с действующими государственными требованиями для реализации учебного процесса по дисциплине обеспечивающей кафедрой разрабатывается и постоянно совершенствуется учебно-методический комплекс (УМКД), соответствующий данной рабочей программе и прилагаемый к ней. При разработке УМКД кафедра руководствуется установленными университетом требованиями к его структуре, содержанию и оформлению. В состав УМКД входят перечисленные ниже и другие источники учебной и учебно-методической информации, средства наглядности.

Электронная версия актуального УМКД, адаптированная для обучающихся, выставляется в информационно-образовательной среде университета.

ПЕРЕЧЕНЬ литературы, рекомендуемой для изучения дисциплины Б1.В.ДВ.02.02 Экономика недвижимости 38.04.02 Менеджмент (на 2021/2021 уч.год)	
Автор, наименование, выходные данные	Доступ
1. Основная литература	
Бурмакина, Н. И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций / Н. И.Бурмакина. - Москва : РГУП, 2018. - 104 с. - ISBN 978-5-93916-665-2. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1007397 . – Режим доступа: по подписке.	http://znanium.com
Лужина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : учебное пособие / А. Н. Лужина. - 2-е изд., испр. и дополн. - Москва : РГУП, 2020. - 152 с. - ISBN 978-5-93916-814-4. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1689592 . – Режим доступа: по подписке.	http://znanium.com
Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020. — 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1085897 . – Режим доступа: по подписке.	http://znanium.com
Сизов, А. П. Классические методы оценки недвижимости: Лекция / Сизов А.П. - Москва :РГУП, 2017. - 40 с.: ISBN 978-5-93916-647-8. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1007032 . – Режим доступа: по подписке.	http://znanium.com
Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / Е. А. Савельева. - Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2013. - 335, [1] с.	НСХБ
АПК: экономика, управление : ежемес. теорет. и науч.-практ. журн. - М. : [б. и.], 1921 -	НСХБ

Форма титульного листа реферата

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина»
Экономический факультет

ОПОП по направлению
38.04.02 Менеджмент
Кафедра менеджмента и маркетинга

РЕФЕРАТ
по дисциплине
«Экономика недвижимости»
на тему «НАЗВАНИЕ ТЕМЫ»

обучающегося очной (заочной) формы обучения
_____ группы в рамках направления 38.04.02 менеджмент

Фамилия Имя Отчество

(Набор 201____г.)

Проверил	(подпись)	
----------	-----------	--

Омск 20__

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Результаты проверки реферата					
№ п/п	Оцениваемая компонента реферата и/или работы над ним	Оценочное заключение преподавателя			
		по данной компоненте			
		Она сформирована на уровне			
		высоком	среднем	минимально приемлемом	ниже приемлемого
1	Соблюдение срока сдачи работы				
2	Оценка содержания реферата				
3	Оценка оформления реферата				
4	Оценка качества подготовки реферата				
5	Оценка выступления с докладом и ответов на вопросы				
6	Степень самостоятельности обучающегося при подготовке реферата				

Общие выводы и замечания по реферату		
Реферат принят с оценкой:	_____	_____
	(оценка)	(дата)
Ведущий преподаватель дисциплины	_____	_____
	(подпись)	И.О. Фамилия
Обучающийся	_____	_____
	(подпись)	И.О. Фамилия

