


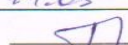
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ФГБОУ ВПО «УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЛЕСОТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра экономики транспорта и логистики

Одобрена:

кафедрой экономики транспорта и логистики
Протокол от 25.01.2012 г. № 6
Зав кафедрой  Р.Н. Ковалев

Методической комиссией
факультета экономики и управления
Протокол от 14.05 2012 г. № 34
Председатель  Д.Ю. Захаров

Утверждаю

и Декан факультета экономики и управления
Часовских Виктор Петрович



" 16 " 05 2012 г.

ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Б3.В2 – ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление 080100.62 "Экономика"

Количество зачетных единиц (Трудоёмкость, час) – 5 (180)

Разработчик программы:  Г.А. Прешкин

Екатеринбург 2012 г.

Содержание

1. Пояснительная записка.....	3
1.1. Введение.....	3
1.1.1. Актуальность и область применения дисциплины.....	3
1.1.2. Роль и место дисциплины в структуре подготовки выпускников.....	3
1.1.3. Особенности изучения дисциплины.....	3
1.1.4. Структура дисциплины.....	4
1.2. Цель и задачи преподавания учебной дисциплины.....	4
1.3. Место дисциплины в учебном процессе.....	4
1.4. Требования к знаниям, умениям и навыкам, которые должны иметь обучающиеся до начала (вход) и после окончания (выход) изучения учебной дисциплины.....	6
2. Перечень и содержание разделов (тематический план) учебной дисциплины.....	7
3. Примерный перечень лабораторных работ, практических, семинарских и других видов учебных занятий.....	11
4. Перечень самостоятельной работы студентов.....	12
5. Контроль результативности учебного процесса по дисциплине.....	12
6. Требования к ресурсам.....	13
7. Учебно-методическое обеспечение дисциплины.....	13
7.1. Учебная литература.....	13
7.2. Методическая литература.....	15
8. Приложения.....	16
9. Лист изменений.....	25

1. Пояснительная записка

1.1. Введение

Учебная программа составлена на основе:

1. Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования (ГОС ВПО) направления подготовки бакалавра 080100 - «Экономика» (Утвержден Минобразованием Российской Федерации 25.04.2000 г., номер государственной регистрации 433 гум/бак).

2. Учебного плана подготовки бакалавра экономики направления 0800100 «Экономика».

3. Стандарта УГЛУТУ СТП 1.2.1.3-00-04 «Система менеджмента качества. Программа учебной дисциплины. Требования к содержанию и оформлению».

1.1.1. Актуальность и область применения дисциплины

Курс «Экономика недвижимости» является одним из общепрофессиональных учебных курсов и изучается в соответствии с утвержденной образовательно-профессиональной программой и рабочим стандартом вуза по экономическому направлению.

Изучение данного курса позволит студентам получить важные на современном этапе развития экономики знания в области недвижимости, особенностям работы с нею, способам заключения сделок, государственному регулированию рынка недвижимости, а также способам и методам оценки недвижимости.

1.1.2. Роль и место дисциплины в структуре подготовки выпускников

Изучение курса обеспечивает реализацию высшего специального образования в экономике по вопросам: организации работы с недвижимостью, правовых особенностей операций с недвижимостью; государственному регулированию рынка недвижимости; учета влияния развития экономики страны на рынок недвижимости; методам и способам оценки объектов недвижимости; оформления результатов оценки недвижимости (отчет об оценке).

1.1.3. Особенности изучения дисциплины

По мере освоения лекционного курса предусмотрено проведение практических занятий, что позволяет углубить и закрепить конкретные теоретические знания, полученные на лекциях. Важной контрольной точкой является подготовка и защита курсовой работы. Для изучения и полного освоения материала по дисциплине должна быть использована нормативно-правовая, учебная, справочная и другая литература, рекомендуемая настоящей программой, а также профильные периодические издания.

1.1.4. Структура дисциплины

Вид учебной работы	Всего часов	Семестры
Общая трудоемкость дисциплины	102	7
Аудиторные занятия	50	
Лекции	26	
Практические занятия	24	
Курсовая работа	30	
Самостоятельная работа	22	
Вид итогового контроля (зачет, экзамен)	экзамен	

1.2. Цель и задачи преподавания учебной дисциплины

Основной **целью** изучения дисциплины является формирование у студентов целостной системы знаний о недвижимости как финансовом активе, получение представления о понятийном аппарате операций с недвижимостью и методах и способах оценки недвижимости.

Задачи изучения дисциплины - содействовать формированию у студентов пониманию сущности и назначения недвижимости, показать роль государства в регулировании рынка недвижимости, дать представление о различных видах операций с недвижимостью и государственным регулированием этих операций, сформировать представление об основных подходах к оценке недвижимости и способах этой оценки, сформировать умение пользования отчетами об оценке объектов недвижимости.

1.3. Место дисциплины в учебном процессе

№ п/п	Обеспечивающие	Сопутствующие	Обеспечиваемые
1	Экономическая теория		Выпускная квалификационная работа
2	Экономика фирмы		

ПРОТОКОЛ

согласования междисциплинарных входов и выходов

Обеспечивающая дисциплина – **ОПД Ф.01.Экономическая теория**

Курсы – 1,2 Семестры – 2,3 Трудоёмкость – 230 часов

Факультет экономики и управления

Кафедра экономической теории

Заведующий кафедрой – профессор В.М. Пищулов

Преподаватель дисциплины –

Заведующий кафедрой, на которой читается обеспечивающая дисциплина

_____ (подпись)

Обеспечивающая дисциплина - **ОПД.Ф.11. Экономика фирмы**

Курс – 2,3 Семестр – 4,5 Трудоёмкость – 176 часов

Факультет экономики и управления

Кафедра экономики и управления на предприятии транспорта

Заведующий кафедрой – профессор Р.Н.Ковалев

Преподаватель дисциплины –Т.М. Алтунина

Заведующий кафедрой, на которой читается обеспечиваемая дисциплина

_____ (подпись)

Обеспечиваемая дисциплина – **Выпускная квалификационная работа**

Курс – 4 Семестр – 8

Факультет экономики и управления

Кафедра экономики и управления на предприятии транспорта

Заведующий кафедрой – профессор Р.Н.Ковалев

Заведующий кафедрой на которой проводится выпускная квалификационная работа

_____ (подпись)

1. В результате изучения обеспечивающих дисциплин обучающийся должен: *иметь представление* об экономическом содержании понятия "земля" (как экономический ресурс), об основах организации предпринимательской деятельности на предприятии транспорта; об экономическом содержании, цели и воспроизводстве экономических ресурсов на предприятии транспорта.

2. Прочие согласуемые положения – нет.

1.4. Требования к знаниям, умениям и навыкам, которые должны иметь обучающиеся до начала (вход) и после окончания (выход) изучения учебной дисциплины

До начала изучения дисциплины студент должен:

- ✓ *знать* основы предпринимательской деятельности, макроэкономики и микроэкономики;
- ✓ *иметь навыки* уверенного пользователя математическим аппаратом;
- ✓ *иметь представление* об основных экономических ресурсах, используемых в производственно-хозяйственной деятельности предприятия

После окончания изучения дисциплины студент должен:

- *знать*:

- ✓ правовые основы понятия недвижимости и операций с объектами недвижимости;
- ✓ основные принципы организации рынка недвижимости и влияния на него со стороны государства и национальной экономики;
- ✓ основные подходы к оценке недвижимости и основные методы этой оценки для объектов недвижимости, наиболее характерных для автотранспортных предприятий;
- ✓ порядок составления и содержание; отчета об оценке недвижимости автотранспортного предприятия.

- *владеть* терминологией и лексикой данной дисциплины;

- *уметь*:

- ✓ использовать полученные теоретические знания экономики недвижимости в предпринимательской деятельности автотранспортного предприятия;
- ✓ организовать рациональное использование недвижимости на автотранспортном предприятии;
- ✓ выполнять сравнительный анализ объектов недвижимости и предвидеть перспективы развития рынка недвижимости в выбранном секторе;
- ✓ пользоваться отчетом об оценке объектов недвижимости, составленным профессиональным оценщиком и проводить его критический анализ;

- *иметь навыки* самостоятельного овладения новыми знаниями по сущности дисциплины;

- *иметь представление*:

- ✓ о структуре рынка недвижимости и его основных сегментах;
- ✓ об основных методах оценки недвижимости;
- ✓ о возможностях адаптации предприятия (транспорта) к изменяющимся условиям на рынке недвижимости.

2. Перечень и содержание разделов (тематический план) учебной дисциплины

№ раз-дела	Содержание	Количество часов						Рекомендуемая литература /примечание/
		Аудиторная			Самостоятельная			
		Очное	Заочное	Заочное (3,5 года)	Очное	Заочное	Заочное (3,5 года)	
1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ								
1.1	<p>Понятие недвижимости. Понятие недвижимости по Гражданскому Кодексу РФ. Объекты прав на недвижимость. Другие законы, определяющие виды недвижимости и особенности работы с ними.</p> <p>Недвижимость как часть национального богатства, экономический ресурс и объект собственности. Физические, юридические и экономические особенности недвижимости. Влияние физических и правовых характеристик объекта недвижимости на характеристики недвижимости как экономического актива.</p>	2			0,4			[1-23]
1.2	<p>Экономический оборот недвижимости и его особенности. Физическое, юридическое и экономическое пространства функционирования и развития объектов недвижимости. Место оборота недвижимости в воспроизводственном процессе. Операции с недвижимостью и их внешние эффекты. Особенности экономико-правового оборота недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимость как необходимое условие для экономического оборота недвижимости.</p>	2			0,4			[4,22,23]
2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ								
2.1	<p>Рынок недвижимости. Рынок недвижимости в рыночной экономике. Связь рынка недвижимости с финансовым рынком и реальной экономикой.</p> <p>Национальные особенности рынков недвижимости. Региональная</p>	4			0,8			[22,23]

№ раз-дела	Содержание	Количество часов					Рекомендуемая литература /примечание/
		Аудиторная			Самостоятельная		
		Очное	Заочное	Заочное (3,5 года)	Очное	Заочное	
	<p>экономика и рынок недвижимости. Физические и юридические особенности недвижимости и их влияние на функционирование рынка недвижимости. Транзакционные издержки и проблема ликвидности на рынке недвижимости.</p> <p>Локальность рынка недвижимости. Цикличность рынка недвижимости и связь с цикличностью развития реальной экономики и финансового рынка.</p> <p>Основные принципы сегментации рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынки недвижимости и их взаимодействие. Рынок жилой и коммерческой недвижимости. Другие рынки недвижимости. Рынок лесных земель и земель сельскохозяйственного назначения. Рынок месторождений природных ископаемых. Рынок водных ресурсов и т.д.</p> <p>Виды недвижимости, используемые на предприятии транспорта</p>						
2.2	<p>Ценообразование на рынке недвижимости. Спрос и предложение на рынке недвижимости: особенности формирования и взаимодействия. Основные факторы, определяющие динамику спроса и предложения на рынке: физические, юридические, экономические, социальные.</p> <p>Формирование цен спроса: ожидания доходов от эксплуатации и от реверсии, предпочтения при выборе норм отдачи на капитал в условиях неопределенности. Недвижимость как инвестиционный ресурс.</p> <p>Формирование цен предложения: размеры и график оплаты издержек на новое строительство, ожидания застройщиков по норме отдачи на капитал и прибыли проекта. Понятие равновесной цены и особенности его использования для анализа рынка недвижимости. Зависимость равновесной цены от ценообразующих</p>	2			0,4		[22,23]

№ раз-дела	Содержание	Количество часов						Рекомендуемая литература /примечание/
		Аудиторная			Самостоятельная			
		Очное	Заочное	Заочное (3,5 года)	Очное	Заочное	Заочное (3,5 года)	
	факторов. Рынок продаж и рынок аренды. Особенности сделок с отдельными видами недвижимости. Процедуры выбора объектов-аналогов для сравнительного анализа цен продаж и арендных ставок. Использование рыночной информации при анализе особенностей ценообразования в различных рыночных структурах. Особенности недвижимости, используемой на транспортном предприятии							
3. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ								
3.1	Понятие оценки. Понятие и назначение оценки недвижимости. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Основные пользователи отчетов об оценке. Основные законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ. Стандарты оценки Основные факторы, влияющие на стоимость оценки. Основные принципы и технологии оценки недвижимости. Принципа наилучшего и наиболее эффективного использования - основополагающий принцип в оценке недвижимости.	4			0,8			[7-21,24,25]
3.2	Доходный подход к оценке недвижимости. Особенности доходного подхода. Концепция временной стоимости денег. Недвижимость как инвестиционный товар. Основные методы доходного подхода. Основные отличия в оценке земли, зданий и сооружений и земельного участка в целом.	2			0,4			[7-21,24,25]
3.3	Сравнительный подход к оценке недвижимости. Недвижимость как рыночный товар. Сбор и обработка рыночной информации, выбор объектов-аналогов, элементов сравнения и единиц сравнения. Основные методы сравнительного подхода.	2			0,4			[7-21,24,25]
3.4	Затратный подход к оценке недвижимости. Сущность и	4			0,8			[7-21,24,25]

№ раз-дела	Содержание	Количество часов						Рекомендуемая литература /примечание/
		Аудиторная			Самостоятельная			
		Очное	Заочное	Заочное (3,5 года)	Очное	Заочное	Заочное (3,5 года)	
	ограничения затратного подхода. Стоимость замещения и стоимость воспроизведения. Понятие и виды износа в оценочной деятельности. Методы расчета износа. Методы затратного подхода							
3.5	Отчет об оценке. Понятие, цели создания и структура отчета об оценке. Основные требования к отчету, согласно действующему законодательству РФ. Согласование результатов оценки. Методы согласования результатов. Особенности отчета об оценке недвижимости. Хранение и предоставление отчета об оценке	2			0,4			[7-21,24,25]
3.6	Кадастровая оценка. Понятие, особенности и цель кадастровой оценки. Основные математические методы, используемые в кадастровой оценке. Правовое регулирование кадастровой оценки и ответственность оценщика.	2			0,4			[20,21, 24,25]
	Всего	26			5,2			

3. Примерный перечень лабораторных работ, практических, семинарских и других видов учебных занятий

№ п/п	№ раз-дела	Наименование лабораторных (практических, семинарских) и других видов учебных занятий	Количество часов	Рекомендуемая литература /примечание/
1	2.1,2.2	Порядок ценообразования на рынке недвижимости, факторы, влияющие на цену	2	[7-21,24,25]
2	3.1	Основные принципы оценки недвижимости. Принцип НЭИ	2	[7-21,24,25]
3	3.2	Оценка объектов недвижимости методами доходного подхода	6	[7-21,24,25]
4	3.3	Оценка объектов недвижимости методами сравнительного подхода	6	[7-21,24,25]
5	3.4	Оценка объектов недвижимости методами затратного подхода	6	[7-21,24,25]
6	3.5	Защита курсовой работы	2	
		Всего	24	

4. Перечень самостоятельной работы студентов

№ п/п	Наименование затрат самостоятельной работы	Количество часов	Расчет	Примечание (расшифровка расчета)
1	Текущая проработка теоретического материала (лекций)	5,2	0,2*26	20% от объема лекций
2	Подготовка к практическим занятиям	4,8	0,2*24	20% от объема практических занятий
3	Курсовая работа	30		30 часов на работу
3	Подготовка к экзамену	10		10 часов
5	Другие виды работ	2		2 часа в неделю
	Общий объем часов самостоятельной работы	52		

5. Контроль результативности учебного процесса по дисциплине

По мере освоения лекционного курса предусмотрено проведение практических занятий по тематике дисциплины, что позволяет углубить и закрепить конкретные теоретические знания, полученные на лекциях.

Курсовая работа

По данному курсу предусмотрено выполнение курсовой работы, целью которой является формирование у студентов навыков самостоятельной работы, повышение теоретической и профессиональной подготовки, лучшее освоение и закрепление учебного материала.

При подготовке курсовой работы студент должен показать умение применять на практике полученные в процессе обучения знания, делать обоснованные выводы.

Курсовая работа представляет собой оформление предпринимательской идеи и выбор этапов создания нового предприятия. Требования к курсовой работе представлены в "Методических указаниях по выполнению курсовой работы". Студенты, не сдавшие или не сумевшие защитить курсовую работу, к зачету не допускаются.

Экзамен

Экзамен проводится с применением технологии тестового контроля знаний. Тестовые билеты включают 10 вопросов. Продолжительность экзамена 20 минут (2 минуты времени на каждый вопрос). Экзамен считается не сданным, если студент правильно ответил на половину или менее, чем на половину вопросов (5 вопросов). Если студент правильно ответил на 5-6 вопросов выставляется оценка "удовлетворительно", на 7-8 вопросов - оценка "хорошо", на 9-10 вопросов - "отлично".

6. Требования к ресурсам

Материально-техническое обеспечение дисциплины не предусмотрено.

Для изучения и полного освоения программного материала по дисциплине должна быть использована нормативная, учебная, справочная и другая литература, рекомендуемая настоящей программой, а также профильные периодические издания.

7. Учебно-методическое обеспечение дисциплины

7.1. Учебная литература:

нормативная литература

1. Гражданский Кодекс РФ (текущая редакция).
2. Земельный Кодекс РФ (текущая редакция).
3. Налоговый Кодекс РФ (текущая редакция).
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон РФ от 21.07.97 г. N 122-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
5. О приватизации государственного и муниципального имущества. Федеральный закон РФ от 21.12.2001 № 178-ФЗ (с изменениями).
6. Об инвестиционной деятельности в РСФСР. Закон РСФСР от 26.06.1991 (с изменениями).
7. Об инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (с изменениями)
8. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями).
9. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износ жилых зданий. Утв. приказом Госкомстроительства при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446
10. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения. Утв. приказом Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 № 358
11. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения. Утв. приказом Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 № 358
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утв. распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утв. распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р

14. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Утв. приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39
15. Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, Постановление Правительства РФ от 31.05.2002 № 369
16. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (Вторая редакция, исправленная и дополненная). Утверждены Минэкономки РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ от 21.06.1999 № ВК 477
17. Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ", введен приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256
18. Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", введен приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255
19. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", введен приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254
20. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 1 июля 2005 г. N 145
21. О государственном кадастре недвижимости. Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изменениями и дополнениями)

основная

22. Асаул, Анатолий Николаевич. Экономика недвижимости : учеб. для студ. вузов, обуч. по спец. 060800 "Экономика и управление на предприятии (по отраслям)" / А. Н. Асаул. - СПб. : ПИТЕР Пресс, 2008.
23. Горемыкин. Экономика недвижимости. Учебник, 5-е изд. - М.: Высшее образование, 2008.
24. Оценка недвижимости : учеб. для студ. вузов, обуч. по спец. "Финансы и кредит" / Финан. академия при Прав-ве РФ, Ин-т профес. оценки ; ред. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, изд. 2-е. - М. : Финансы и статистика, 2010.
25. Есипов. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: КноРус, 2010.

дополнительная

26. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью. Уч. пособие. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.
27. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости. - СПб: СПбГУИТМО, 2008.
28. Белокрылова. Экономика недвижимости. - М.: Феникс, 2009

7.2. Методическая литература

Опубликованной методической литературы нет. Для преподавания дисциплины и проведения практических работ используются кафедральные разработки в печатном и электронном виде.

8. Приложение. Тесты для экзамена

1. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости:
 - а) наиболее вероятная цена сделки;
 - б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
 - в) продажа осуществляется в кредит с отсрочкой платежа;
 - г) цена продажи рассчитывается на конкретную дату;
 - д) покупатель и продавец достаточно информированы об условиях сделки.
2. Укажите правильное определение чистого операционного дохода:
 - а) это доход, получаемый от недвижимости при полной ее загруженности без учета потерь и расходов;
 - б) это доход, получаемый от недвижимости при полной ее загруженности минус потери от недозагрузки помещений, смены арендаторов и неплатежей арендаторов;
 - в) это доход, получаемый от недвижимости при полной ее загруженности минус потери от недозагрузки помещений, смены арендаторов и минус операционные расходы и отчисления в резерв на замещение;
 - г) это действительный валовой доход минус потери от недозагрузки помещения, смены арендаторов и неплатежей арендаторов;
 - д) это потенциальный валовой доход минус операционные расходы и отчисления в резерв на замещение.
3. Физический износ здания проявляется:
 - а) в устаревшей архитектуре здания;
 - б) в повреждении окраски здания;
 - в) в непосредственной близости здания к малопривлекательным объектам, например, к бензоколонке;
 - г) в морально устаревшем инженерном обеспечении;
 - д) в общем упадке района, в котором находится здание.
4. Функциональный износ здания проявляется:
 - а) в устаревшей архитектуре здания;
 - б) в повреждении окраски здания;
 - в) в непосредственной близости здания к малопривлекательным объектам, например, очистным сооружениям;
 - г) в общем упадке района, в котором находится здание;
 - д) все ответы неверны.
5. Внешний износ офисного здания проявляется:
 - а) в устаревшем инженерном оборудовании;
 - б) в непосредственной близости к малопривлекательным объектам, например, к очистным сооружениям;
 - в) в устаревшей архитектуре здания;
 - г) в физическом разрушении фундамента здания;
 - д) все ответы неверны.

6. Укажите, в каком из нижеперечисленных случаев затратный подход является наиболее приемлемым:

- а) для оценки объектов специального назначения не имеющих аналогов;
- б) для оценки новых или планируемых объектов;
- в) для оценки недоходных объектов;
- г) во всех перечисленных случаях;
- д) а и б.

7. К недвижимости относятся:

- а) земля;
- б) здания, строения;
- в) нефть в переработке;
- г) дороги;
- д) самолеты;
- е) чугун.

8. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:

- а) является собственником переданной недвижимости;
- б) утратил право на собственность недвижимости.

9. Право собственности на недвижимость возникает:

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

10. Совместная собственность на недвижимость может быть:

- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
- б) делимой по решению суда;
- в) делиться не может.

11. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:

- а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
- б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

12. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:

- а) пользоваться вверенным ему имуществом;
- б) распоряжаться вверенным ему имуществом;
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.

13. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:

- а) осуществляют права владения;
- б) осуществляют права пользования;
- в) осуществляют права распоряжения;
- г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

14. При доверительной собственности:

- а) передается в траст имущество;
- б) передается в траст пакет акций ОАО;
- в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов, получаемых по акциям.

15. При доверительном управлении:

- а) доверительный управляющий от своего имени имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться всем доверенным ему имуществом;
- б) доверительный управляющий может распоряжаться доверенным ему имуществом только с согласия доверителя.

16. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

17. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

18. Договор купли – продажи недвижимости производится:

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

19. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

20. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) возраст;
- в) дефицитность;
- г) передаваемость.

21. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:

- а) жилья;
- б) коммерческой недвижимости;
- в) дачных участков;

- г) земельных участков;
- д) наземного транспорта.

22. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

- а) спрос;
- б) количество предложений;
- в) качество предлагаемой недвижимости;
- г) цена;
- д) разновидность предлагаемой недвижимости;
- е) возраст недвижимости.

23. Выставление на конкурс объектов недвижимости это:

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

24. Посредниками рынка недвижимости являются:

- а) риэлтерские компании;
- б) страховые компании;
- в) банки;
- г) брокеры;
- д) службы технической инвентаризации недвижимости.

25. Текущая стоимость объекта оценки это:

- а) отношение потока доходов к дисконту;
- б) отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества;
- в) отношение чистого текущего дохода к норме капитализации.

26. Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору:

- а) за риск;
- б) за стоимость денег с учетом дохода будущих периодов;
- в) эффективную налоговую ставку.

27. Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:

- а) равной ставке процента по денежным вкладам;
- б) ниже ставки процента по денежным вкладам;
- в) выше ставки процента по денежным вкладам.

28. При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- а) сметный;
- б) доходный;
- в) индексный.

29. Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) восстановительный;
- г) замещение;
- д) с учетом износа;

е)затратный.

30.Верно ли утверждение: “Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами”:

- а)верно;
- б)неверно.

31.Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а)полезность;
- б)возраст;
- в)дефицитность;
- г)передаваемость.

32.Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:

- а)сравнительный;
- б)доходный;
- в)затратный;
- г)все вышеперечисленные.

33.Критерий в оценке недвижимости это:

- а)признак, обозначающий предмет оценки;
- б)признак оценки;
- в)элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости.

34.Пользователь недвижимости подбирает для себя:

- а)определенный вид и участок земли;
- б)участок, обладающий значительным потенциалом повышения стоимости;
- в)участок, обеспечивающий значительную остаточную стоимость.

35.Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- а)чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
- б)если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
- в)если он обеспечен инженерными сетями;
- г)если он вдали от транспортных сетей.

36.Недвижимость как товар на рынке недвижимости:

- а)со временем сохраняет свои потребительские качества;
- б)цена на недвижимость практически стабильна;
- в)с течением времени теряет свои качественные потребительские качества.

37.Частные инвестиции в недвижимость направлены на:

- а)получение прибыли;
- б)регулирование экономики;
- в)создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей.

38.Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость это:

- а) объемом средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;
- б) размер капиталовложений предусмотренных инвестиционным проектом;
- в) работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект.

39. На инвестиционную привлекательность влияют:

- а) чистая текущая стоимость доходов;
- б) характеристика объекта;
- в) ставка дохода финансового менеджмента;
- г) ассортимент выпускаемой продукции.

40. На социальную эффективность недвижимости влияет:

- а) прирост населения;
- б) уровень занятости;
- в) количество строящихся объектов недвижимости;
- г) достижения научно-технического прогресса.

41. Эффективность заемного капитала обеспечивается при условии:

- а) пока соотношение собственного и заемного капитала будет обеспечивать увеличение нормы отдачи собственного капитала;
- б) пока доходность по депозитным вложениям будет выше доходности инвестиционного проекта;
- в) пока стоимость заемного капитала будет меньше, чем норма отдачи инвестиционного проекта в целом.

42. Доходный подход это:

- а) оценка нежилой недвижимости;
- б) оценка жилой недвижимости;
- в) метод оценки используемой для любой вещи;
- г) метод оценки интеллектуальной собственности.

43. Метод прямой капитализации это:

- а) расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта;
- б) расчет будущей стоимости аннуитета.

44. Чистый операционный доход это:

- а) рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
- б) потенциально валовый доход;
- в) эффективный валовый доход.

45. Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:

- а) расходы, зависящие от степени загруженности объекта;
- б) расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
- в) расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта.

46. Для расчета ставки дисконтирования используется:

- а) метод цены капитальных вложений;
- б) метод динамики роста цен на недвижимость;
- в) метод суммирования;

г) метод сложных процентов.

47. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

- а) при выборе профиля объекта недвижимости;
- б) при оценке зданий специального назначения
- в) при приобретении объекта в спекулятивных целях;
- г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

48. Для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей необходимо иметь следующую информацию:

- а) физические характеристики участка;
- б) экономические факторы характеризующие участок;
- в) отведенное место в заповедной зоне.

49. Объектом оценки земельного участка является:

- а) право собственности на земельный участок;
- б) право использования на правах аренды.

50. При оценке земельного участка методом развития используются:

- а) данные капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
- б) данные соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений;
- в) данные анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах.

51. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:

- а) по условиям продажи;
- б) права на земельный участок;
- в) местоположения;
- г) физические характеристики.

52. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

- а) всего объекта подлежащего восстановлению;
- б) поэлементно;
- в) только реконструируемых узлов, элементов, объектов.

53. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

- а) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;
- б) укрупненный расчет сметы.

54. Величина накопленного совокупного износа это:

- а) стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта недвижимости;
- б) определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом;

в) возможность реконструкции рассматриваемого объекта.

55. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

- а) незавершенного строительства;
- б) страхуемого объекта;
- в) реконструируемого объекта;
- г) объекта сдаваемого в аренду;
- д) уникальных объектов.

56. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

- а) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;
- б) объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми.

57. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:

- а) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;
- б) отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;
- в) отношение продажной цены объекта к чистой прибыли.

58. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:

- а) выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
- б) проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
- в) проверка достоверности информации о сделке.

59. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:

- а) процентную ставку;
- б) условия продаж;
- в) порядок проплаты за приобретаемый объект;
- г) договоры об участии.

60. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:

- а) внесение количественных и качественных корректировок;
- б) выявление подходящих объектов для сравнения;
- в) сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.

61. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:

- а) валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);
- б) общего коэффициента капитализации;
- в) коэффициента будущей стоимости аннуитета;
- г) коэффициента приведения финансовой ренты.

62. В какой последовательности проводится корректировка показателей при сравнительном подходе к оценке недвижимости:

- а) базовая цена;

- б) условия финансирования;
- в) местоположение;
- г) права собственности;
- д) физическая характеристика;
- е) степень износа;
- ж) условия рынка;
- з) состояние окружающей среды;
- и) экономические характеристики;
- к) иные факторы.

