

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:

ФИО: Кудрявцев Максим Геннадьевич

Должность: Проректор по образовательной деятельности

Дата подписания: 01.07.2025 10:08:05

Уникальный программный ключ:

790a1a8df2525774421adc1fc96453f0e902bfb0

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

Кафедра Экономического развития сельских территорий

Принято Ученым советом
Университета Вернадского
«21» ноября 2024 г. протокол №4



Рабочая программа дисциплины Экономика и управление недвижимостью

Направление подготовки **38.04.01 Экономика**

Направленность (профиль) программы **Экономическая оценка и управление инвестиционной деятельностью**

Квалификация **магистр**

Форма обучения **заочная**

Балашиха 2025г.

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.04.01 Экономика

Рабочая программа дисциплины разработана к.э.н., доцентом кафедры Экономического развития сельских территорий Макеевой Т.Ю.

Рецензент: д.э.н., профессор кафедры Экономического развития сельских территорий Степаненко Е.И.

1 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в ОПОП ВО индикаторами достижения компетенций

1.1 Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной

Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения
Профессиональная компетенция	
ПК-4 Определение стоимости движимого и недвижимого имущества, стоимости организаций как имущественного комплекса; определение стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Знать (З): основы бухгалтерского учета, принципы бюджетирования в рамках реализации инвестиционного проекта
	Уметь (У): собирать, анализировать, систематизировать сведения и данные, разрабатывать документы, отчеты по инвестиционному проекту
	Владеть (В): навыками осуществления поиска и анализа информации для реализации инвестиционного проекта

2. Цели и задачи освоения учебной дисциплины, место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Экономика и управление недвижимостью» относится к обязательной части профессиональной образовательной программы высшего образования 38.04.01 Экономика, направленность (профиль) Экономическая оценка и управление инвестиционной деятельностью.

Цель изучения – овладение теоретическими знаниями и практическими навыками в области экономики недвижимости, усвоение сущности и признаков недвижимости, ее места в рыночной экономике, особенностей как товара и объекта инвестирования, уяснения роли и значения оценки недвижимости в современных условиях.

Задачами дисциплины:

- изучение основных понятий экономики недвижимости
 - изучение юридических основ управления недвижимостью: законодательных и нормативно-правовых актов;
 - приобретение навыков анализа для оценки влияния стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости;
 - овладение основами управления недвижимостью;
- приобрести знания для практической реализации на предприятии современных методов оценки стоимости недвижимости и оформления результатов оценки недвижимости

3. Объем учебной дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий, текущий и промежуточный контроль по дисциплине) и на самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	2 курс
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	3
часов	108
Аудиторная (контактная) работа, часов	12,25
в т.ч. занятия лекционного типа	6
занятия семинарского типа	6
промежуточная аттестация	0,25
Самостоятельная работа обучающихся, часов	91,75

Контроль	4
Вид промежуточной аттестации	зачет

4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.

4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Наименование оценочного средства	Код компетенции
	всего	в том числе			
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы		
Раздел 1. Рынок недвижимости	34	4	30	Доклад Практическое задание	ПК-4
Раздел 2. Операции с недвижимостью	34	4	30	Доклад Практическое задание	ПК-4
Раздел 3. Оценка недвижимости	35	4	31	Доклад Практическое задание	ПК-4
Итого за семестр	104	12	91,75	Итоговое тестирование	Итоговое тестирование
Промежуточная аттестация	4	0,25	-		
ИТОГО по дисциплине	108	12,25	91,75		

4.2 Содержание дисциплины по разделам и темам

Раздел 1. Рынок недвижимости

Перечень учебных элементов раздела:

Тема 1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав

Понятие и признаки недвижимости. Место недвижимости в рыночной системе хозяйствования. Особенности недвижимости как товара и объекта инвестирования. Классификация объектов недвижимости. Понятие и формы собственности на объекты недвижимости. Использование недвижимости.

Тема 2. Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты

Рынок - недвижимости как часть инвестиционного рынка. Сегменты рынка недвижимости в городах: рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок промышленных объектов, земельный рынок. Законодательные и нормативные правовые акты. Спрос и предложение: механизм рыночного регулирования. Роль государства как участника и субъекта регулирования рынка недвижимости. Особенности функционирования и развития рынка недвижимости в России. Обзор зарубежного опыта развития рынков недвижимости.

Тема 3. Ценообразование на рынке недвижимости

Факторы (экономические, социальные, административно-правовые, природные, экологические, инфраструктурные), определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости. Взаимозависимость цен на рынке услуг в сфере недвижимости и размеров издержек на проведение операций. Методология сбора и обработки рыночной информации, формирование и использование базы данных о рынке недвижимости.

Раздел 2. Операции с недвижимостью

Перечень учебных элементов раздела:

Тема 4. Виды операций (сделок) с недвижимостью

Понятие сделок с недвижимостью. Основные виды сделок с объектами недвижимости. Осуществление сделок в различных сферах. Документальное оформление наиболее распространенных сделок. Государственная регистрация сделок с недвижимостью.

Тема 5. Управление объектами недвижимости

Структура и функции системы управления недвижимостью. Принципы и критерии эффективности управления различными объектами недвижимости в городах. Обзор зарубежного и отечественного опыта управления недвижимостью в городах.

Виды налогов в сфере недвижимости. Налогообложение недвижимости юридических лиц. Налог на недвижимое имущество физических лиц. Земельный налог. Налоги и платежи при совершении сделок с недвижимостью. Субъекты, источники и формы кредитования недвижимости. Участие государства и органов местного самоуправления в кредитовании объектов недвижимости. Понятие ипотеки и виды ипотечных кредитов. Договор об ипотеке. Закладная. Государственная регистрация ипотеки. Особенности ипотеки жилых домов и квартир. Оценка эффективности привлечения заемных средств для кредитования объектов.

Раздел 3. Оценка недвижимости

Перечень учебных элементов раздела:

Тема 6. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости. Оформление результатов оценки недвижимости

Понятие и цели оценки недвижимости. Виды стоимости. Принципы оценки. Основы финансовой математики. Этапы процесса оценки. Порядок составления отчета об оценке объекта недвижимости.

Тема 7. Подходы и методы оценки недвижимости и их практическое использование

Затратный подход: алгоритм расчета и область применения; виды износа и методы его оценки. Сравнительный подход: оценка недвижимости методом сравнительного анализа продаж. Доходный подход: метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков - алгоритм и область применения. Определение стоимости земельных участков.

5. Оценочные материалы по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств.

6. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

6.1 Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц, режим доступа
1	Методические указания по изучению дисциплины

6.2 Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины

Основная литература:

1. Петрова Е.Е., Бикезина Т.В., Арапов С.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие / Е.Е. Петрова, Т.В. Бикезина, С.В. Арапов. – Санкт-Петербург : РГГМУ, 2023. – 308 с. http://elib.rshu.ru/files_books/pdf/rid_f94c77472068457e9dab2f5c5d47d2c1.pdf

2. Экономика недвижимости : учеб. пособие / [О. П. Кузнецова и др.] ; Минобрнауки России, ОмГТУ. – Омск : Изд-во ОмГТУ, 2020. – 256 с. : ил. https://www.omgtu.ru/general_information/faculties/faculty_of_liberal_education/departments_of_quot_images/news/2020/%D0%AD%D0%BA-%D0%BA%D0%B0_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6.pdf

3. Жулькова, Ю.Н., Экономика недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Ю.Н. Жулькова, О.В. Степанова; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т – Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. – 114 с. https://bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/economy_trade/864867.pdf

4. Яроцкая Е. В. Я76 Основы оценки объектов недвижимости : учеб. пособие / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 66 с. - <https://old.kubsau.ru/upload/iblock/634/634211776e9c03f5c3d9afa9e9cef122.pdf>

Дополнительная литература:

1. Бобков, А.В. Анализ инвестиционной привлекательности: учеб. пособие [Электронный ресурс] / А.В. Бобков, Н.П. Паздникова.- Пермь, 2021.- 152 с.- Режим доступа: <http://www.psu.ru/files/docs/science/books/uchebnie-posobiya/bobkov-pazdnikova-analiz-investicionnoj-privlekatelnosti.pdf>

Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 539 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16679-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/531479>

6.3 Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы и лицензионное программное обеспечение

Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, цифровые электронные библиотеки и другие электронные образовательные ресурсы

1. Договор о подключении к Национальной электронной библиотеке и предоставлении доступа к объектам Национальной электронной библиотеки №101/НЭБ/0502-п от 26.02.2020 5 лет с пролонгацией

2. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 27.04.2016 бессрочно

3. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 02.03.2020 бессрочно

4. Информационно-справочная система «Гарант» – URL: <https://www.garant.ru/> Информационно-справочная система Лицензионный договор № 261709/ОП-2 от 25.06.2021

5. «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> свободный доступ

6. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgunh.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014).

Доступ к электронной информационно-образовательной среде, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Система дистанционного обучения Moodle www.portfolio.rgunh.ru (свободно распространяемое)

2. Право использования программ для ЭВМ Mirapolis HCM в составе функциональных блоков и модулей: Виртуальная комната.

3. Инновационная система тестирования – программное обеспечение на платформе 1С (Договор № К/06/03 от 13.06.2017). Бессрочный.

4. Образовательный интернет – портал Университета Вернадского (свидетельство о регистрации средства массовых информации Эл № ФС77-51402 от 19.10.2012).

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

1. OpenOffice – свободный пакет офисных приложений (свободно распространяемое)

2. linuxmint.com <https://linuxmint.com/> (свободно распространяемое)

3. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgunh.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014) собственность университета.

4. Официальная страница ФГБОУ ВО МСХ РФ «Российский государственный университет народного хозяйства имени В.И. Вернадского» <https://vk.com/rgunh.ru> (свободно распространяемое)

5. Портал ФГБОУ ВО МСХ РФ «Российский государственный университет народного хозяйства имени В.И. Вернадского» (свободно распространяемое) <https://zen.yandex.ru/id/5fd0b44cc8ed19418871dc31>

6. Антивирусное программное обеспечение Dr. WEB Desktop Security Suite (Сублицензионный договор №13740 на передачу неисключительных прав на программы для ЭВМ от 01.07.2021).

6.4 Перечень учебных аудиторий, оборудования и технических средств обучения

Учебная аудитория для проведения лекционных занятий (поточная). Специализированная мебель, доска меловая, мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный	143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д.50, каб. 129 Площадь помещения 118,1 кв.м № по технической инвентаризации 140, этаж 1
Учебная аудитория для занятий лекционного типа, семинарского типа (семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы), для проведения групповых консультаций и индивидуальной работы обучающихся с педагогическими работниками, для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации. Специализированная мебель, доска меловая. Мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный	143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, каб. 125 Площадь помещения 51,6 кв.м № по технической инвентаризации 136, этаж 1
Помещение для самостоятельной работы. Персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет.	143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, читальный зал Площадь помещения 497,4 кв. м. № по технической инвентаризации 177, этаж 1
Помещение для самостоятельной работы. Специализированная мебель, персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет.	143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Юлиуса Фучика д.1, каб. 320 Площадь помещения 49,7 кв. м. № по технической инвентаризации 313, этаж 3
Учебная аудитория для учебных занятий обучающихся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ. Специализированная мебель. Автоматизированное рабочее место для инвалидов-колясочников с коррекционной техникой и индукционной системой ЭлСис 290; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей со стационарным видеоувеличителем ЭлСис 29 ON; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с портативным видеоувеличителем ЭлСис 207 CF; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с читающей машиной ЭлСис 207 CN; Аппаратный комплекс с функцией видеоувеличения и чтения для слабовидящих и незрячих пользователей ЭлСис 207 OS.	143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, каб. 105 Площадь помещения 52,8 кв. м. № по технической инвентаризации 116, этаж 1

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной
аттестации обучающихся по дисциплине**

Экономика и управление недвижимостью

Направление подготовки **38.04.01 Экономика**

Направленность (профиль) программы **Экономическая оценка и управление
инвестиционной деятельностью**

Квалификация **магистр**

Форма обучения **заочная**

Балашиха 2025г.

1 Описание показателей и критериев оценивания планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Код и наименование компетенции	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
ПК-4 Определение стоимости движимого и недвижимого имущества, стоимости организаций как имущественного комплекса; определение стоимостей нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Пороговый (удовлетворительно)	Знает: основы бухгалтерского учета, принципы бюджетирования в рамках реализации инвестиционного проекта Умеет: собирать, анализировать, систематизировать сведения и данные, разрабатывать документы, отчеты по инвестиционному проекту Владеет: навыками осуществления поиска и анализа информации для реализации инвестиционного проекта	Доклад Практическое задание Итоговое тестирование
	Продвинутый (хорошо)	Знает твердо: основы бухгалтерского учета, принципы бюджетирования в рамках реализации инвестиционного проекта Умеет уверенно: собирать, анализировать, систематизировать сведения и данные, разрабатывать документы, отчеты по инвестиционному проекту Владеет уверенно: навыками осуществления поиска и анализа информации для реализации инвестиционного проекта	Доклад Практическое задание Итоговое тестирование
	Высокий (отлично)	Имеет сформировавшееся систематические знания: основ бухгалтерского учета, принципов бюджетирования в рамках реализации инвестиционного проекта Имеет сформировавшееся систематическое умение: собирать, анализировать, систематизировать сведения и данные, разрабатывать документы, отчеты по инвестиционному проекту Показал сформировавшееся систематическое владение: навыками осуществления поиска и анализа информации для реализации инвестиционного проекта	Доклад Практическое задание Итоговое тестирование

2 Описание шкал оценивания

2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Форма текущего контроля	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение практического задания	не выполнено или все задания решены неправильно	Решено более 50% задания, но менее 70%	Решено более 70% задания, но есть ошибки	все задания решены без ошибок
Тест	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

* Студенты, показавшие уровень усвоения ниже порогового, не допускаются к промежуточной аттестации по дисциплине.

2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (зачет)

Форма промежуточной аттестации	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение итоговых тестов (не менее 15 вопросов на вариант)	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине

Задача № 1. Чистый операционный доход составляет 500 тыс. д.е., при этом стоимость земли составляет 20% от стоимости недвижимости. Ставка капитализации для земли составляет 25%, зданий 20%. Требуется определить общую ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости.

Задача № 2. Определить стоимость недвижимости и норму дохода при покупке доходной недвижимости (по модели оценки капитальных активов). Известно, что доходность государственных облигаций составляет 10%, среднерыночная доходность на фондовом рынке – 25%, уровень систематического риска – 2,5, дополнительная премия за закрытость компании – 5%, за инвестиции в малый бизнес – 8%. Норма возврата капитала – 10%, чистый операционный доход составляет 800 тыс.д.е.

Задача № 3. В качестве ставки дисконтирования, применяемой для оценки недвижимости, используется показатель средневзвешенной стоимости капитала (WACC). Известно, что компания выпустила 3 млн. обычных акций, 500 тыс. привилегированных акций с доходностью 8% и с номиналом 120 руб. и 300 тыс. облигаций с доходностью 12 % и номиналом 1000 руб. Обычные акции продаются по цене 50 руб. за штуку и имеют коэффициент бета -1,5. Рыночная надбавка за риск- 5%, доходность государственных облигаций – 8%. Налоговая ставка – 30%. Определите ставку дисконтирования (WACC).

Задача № 4. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды бизнес-центра площадью 50 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 450 у.е./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости офисов арендаторами в 85%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 500 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,5 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 15%.

Задача № 5. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1200 кв. м; здание построено 7 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 60 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 300 у.е./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса 20%, удельные затраты на строительство подобного нового здания 850 у.е./кв.м. Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, на котором расположено здание.

ТЕМЫ ДОКЛАДОВ по дисциплине

1. Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации, ее цель и задачи.
2. Государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации
3. Объекты и субъекты стоимостной оценки имущества. Права и обязанности оценщика на рынке оценочных услуг.
4. Понятие и значение, цели оценки стоимости предприятий.
5. Информационная база оценки, ее состав и структура.
6. Этапы процесса оценки бизнеса.
7. История возникновения оценочной деятельности в Российской Федерации.
8. Виды организаций занимающихся оценочной деятельностью.
9. Нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность.
10. Информационная корректировка отчетности: нормализация и трансформация бухгалтерской отчетности.
11. Особенности оценки стоимости предприятия в целях инвестирования.
12. Особенности оценки стоимости предприятия в целях налогообложения.

13. Особенности оценки стоимости предприятий в целях реструктуризации.
14. Оценка бизнеса в целях антикризисного управления предприятием.
15. Правовой режим земельного участка, определение рыночной стоимости земельных участков.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

КОМПЛЕКТ ТЕСТОВ для промежуточной аттестации (зачет) по дисциплине

Зачет проводится в виде итогового теста. Для выполнения теста отводится 60 минут.

Раздел 1.

1. Какие группы перечисленных объектов полностью относятся к объектам недвижимости:

- а) земельные угодья, мосты, автомобили;
- б) полезные ископаемые, заводы, многолетние насаждения;
- в) шахты, земля, космические корабли.

2. Дайте определение понятию «сервитут»:

а) систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного учёта земельных участков

б) это право ограниченного пользования чужим имуществом

в) законное право на недвижимость, регламентирующее права и обязанности владельца

3. Какие из перечисленных объектов относятся к движимому имуществу:

а) суда внутреннего плавания; б) предприятия; в) деньги, ценные бумаги

4. Стоимость недвижимости имеет тенденцию со временем:

а) увеличиваться; б) уменьшаться; в) не изменяется.

5. Возникновение прав собственности возникает на основании:

а) договора о приватизации, о переходе имущества в собственность, наследования

б) только договора о переходе имущества в собственность

в) договора финансового лизинга

Раздел 2.

1. К объективным факторам изменения стоимости относятся:

а) осведомленность покупателя об объекте продажи;

б) местоположение недвижимости;

в) поведение конкретного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки.

2. К субъективным факторам изменения стоимости относятся:

а) налоги, пошлины, инфляция, курс доллара, уровень безработицы;

б) параметры окружающей среды, влияющие на эффективность и полезность объекта недвижимости;

в) поведение конкретного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки.

3. Ссуда выдаваемая под залог недвижимости называется:

а) лизинг;

б) форфейтинг;

в) ипотека.

4. При ипотечном кредитовании объектом залога является:

а) товары в обороте и переработке;

б) недвижимое имущество;

в) ценные бумаги и нематериальные активы.

5. Налог на объекты недвижимости уплачивается:

а) ежеквартально; б) ежегодно; в) раз в полгода.

Раздел 3.

1. Принцип вклада основан:

а) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта;

б) на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим образом;

в) на определении стоимости последовательно внесенных улучшений.

2. Как называется принцип, показывающий, чем более гармоничны элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке:

а) принцип предельной продуктивности;

б) принцип сбалансированности;

в) принцип вклада.

3. Осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости, чем за объект подобной полезности:

а) больше; б) меньше; в) стоимость не зависит от осведомленности покупателя.

4. Принцип, характеризующий зависимость достижения максимальной стоимости объекта недвижимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования называется:

а) принцип полезности; б) принцип конкуренции; в) принцип соответствия.

5. По мере роста предложения на рынке недвижимости цена на объекты:

а) уменьшается; б) увеличивается; в) остается неизменной.