

Частное образовательное учреждение высшего образования  
«ИНСТИТУТ БИЗНЕСА И ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»

Одобрено  
решением Ученого совета  
от «29» июля 2023г.  
протокол № 2



УТВЕРЖДАЮ

Ректор Института бизнеса  
и инновационных  
технологий

А.И. Садыкова

«29» июля 2023 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Экономика недвижимости**

Специальность: **38.05.01 Экономическая безопасность**

Специализация: **Экономическая безопасность хозяйствующих  
субъектов**

Квалификация: **Экономист**

Вологда  
2023

Рабочая программа дисциплины составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по специальности 38.05.01 Экономическая безопасность, утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 14.04.2021 № 293, профессионального стандарта 08.043 ЭКОНОМИСТ ПРЕДПРИЯТИЯ, зарегистрированного в Министерстве юстиции РФ 2021.04.29 №63289.

© Частное образовательное учреждение высшего образования  
«Институт бизнеса и инновационных технологий»

## Оглавление

1. Организационно-методический раздел. Аннотация .....	4
2. Перечень планируемых результатов обучения.....	5
3. Примерный тематический план дисциплины .....	6
4. Содержание учебной дисциплины .....	10
5. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....	12
6. Учебно-методическое, информационное и материально-техническое обеспечение дисциплины .....	13
7. Методические рекомендации для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	15
8. Методические рекомендации для преподавателя. Образовательные технологии .....	24
9. Обеспечение доступности освоения программы обучающимися с ограниченными возможностями здоровья. ....	25
10. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	27
11. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта, характеризующих этапы формирования компетенций .....	34
Лист дополнений и изменений, внесенных в рабочую программу дисциплины.....	39

## 1. Организационно-методический раздел. Аннотация

Цель дисциплины «Экономика недвижимости» - формирование у обучающихся комплексных знаний об особенностях функционирования современного рынка недвижимости, основных операциях и видах предпринимательской деятельности на нём, а также ипотечном кредитовании, оценке и налогообложении объектов недвижимости.

Освоение дисциплины способствует подготовке выпускника к решению следующих типов задач профессиональной деятельности:  
расчетно-экономический:

- получение теоретических знаний по оценке объектов недвижимости и их применение в практической деятельности;
- регулирование отношений в сфере недвижимости с учетом нормативно-правовых актов;
- анализ рынка недвижимости и оценка стоимости его объектов;

организационно-управленческий:

- разработка управленческих решений в отношении объектов недвижимости и оценка их эффективности.

Дисциплина относится к части учебного плана, формируемой участниками образовательных отношений.

Изучение дисциплины базируется на знаниях и умениях, полученных при изучении дисциплин: Региональная экономика, Мировая экономика и международные экономические отношения, Экономика организации (предприятия), Логистика, Таможенное дело, Экономика организации сферы услуг, Экономика финансовой сферы, Экономика и управление в бюджетной сфере, а также при прохождении практики по профилю профессиональной деятельности.

Освоение дисциплины необходимо как предшествующее при прохождении преддипломной практики, выполнении выпускной квалификационной работы

## 2. Перечень планируемых результатов обучения

Результаты освоения ООП: код и формулировка компетенции (в соответствии с учебным планом) или ее части	Код и формулировка индикатора достижения компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине
ПК-1 Способен осуществлять анализ финансово-хозяйственной деятельности организации с целью дальнейшей разработки стратегических и оперативных планов	ПК-1.2 Анализирует внутреннюю и внешнюю среду организации, выявляет ее ключевые элементы и оценивает их влияние на организацию	<p><b>Знает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- элементы внутренней и внешней среды определяющие стоимость объектов недвижимости.</li> </ul> <p><b>Умеет:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализировать внутреннюю и внешнюю среду, выявлять ее ключевые элементы и оценивать их влияние на стоимость объектов недвижимости.</li> </ul>
	ПК-1.3 Применяет методы и проводит экономический анализ показателей финансово-хозяйственной деятельности организации	<p><b>Знает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- методы экономического анализа показателей финансово- хозяйственной деятельности агенств недвижимости и оценки стоимости объектов недвижимости.</li> </ul> <p><b>Умеет:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- применять методы и проводить экономический анализ показателей финансово- хозяйственной деятельности агенств недвижимости и оценку стоимости объектов.</li> </ul>
ПК-6 Способен разрабатывать мероприятия по повышению эффективности деятельности организации и предлагать возможные организационно-управленческие решения по результатам проведенного экономического анализа и планирования	ПК-6.1 Исследует и обобщает причины и последствия выявленных отклонений, нарушений и недостатков, готовит предложения, направленные на их устранение	<p><b>Знает:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- причины и последствия выявленных отклонений, нарушений и недостатков в работе агенств недвижимости.</li> </ul> <p><b>Умеет:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- готовить предложения, направленные на устранение выявленных отклонений по результатам проведенного анализа и оценки</li> <li>- исследовать и обобщать причины и последствия выявленных отклонений, нарушений и недостатков в процессе анализа финансово-хозяйственной деятельности агенств недвижимости и оценки стоимости объектов недвижимости.</li> </ul>

### 3. Примерный тематический план дисциплины

#### Очная форма обучения - 9 семестр

Вид занятия	Часов по учебному плану
Контактная работа с преподавателем:	46
-занятия лекционного типа, в том числе:	20
практическая подготовка	0
-занятия семинарского типа:	
-семинарские/практические, в том числе:	24
практическая подготовка	0
-лабораторные, в том числе:	0
практическая подготовка	0
-консультации, в том числе по курсовой работе (проекту)	2
Самостоятельная работа:	62
в т.ч. курсовая работа (проект)	
Промежуточная аттестация:	
зачет	
<b>Общая трудоемкость</b>	<b>108</b>

#### Заочная форма обучения - 6 курс

Вид занятия	Часов по учебному плану
Контактная работа с преподавателем:	16
-занятия лекционного типа, в том числе:	6
практическая подготовка	0
-занятия семинарского типа:	
-семинарские/практические, в том числе:	6
практическая подготовка	0
-лабораторные, в том числе:	0
практическая подготовка	0
-консультации, в том числе по курсовой работе (проекту)	4
Самостоятельная работа:	88
в т.ч. курсовая работа (проект)	

контрольная работа	+
Промежуточная аттестация:	
зачет	4
<b>Общая трудоемкость</b>	<b>108</b>

### Очная форма обучения

№	Раздел / Тема дисциплины	Количество часов по видам учебной работы					
		ВСЕГО	СР	контактная работа с преподавателем			
				занятия лекционного типа	занятия семинарского типа:		консультации, в том числе по курсовой работе (проекту)
				семинарские/практические	лабораторные		
1	Введение. Понятие недвижимости в российском законодательстве	12	8	2	2	0	
2	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	16	10	2	4	0	
3	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	16	8	4	4	0	
4	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	18	10	4	4	0	
5	Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами: анализ бухгалтерской, финансовой и иной информации	18	10	4	4	0	
6	Основные подходы к оценке недвижимости и использование полученных сведений	14	8	2	4	0	

	при принятии управленческих решений						
7	Особенности оценки земельных участков и использование полученных сведений при принятии управленческих решений	12	8	2	2	0	
Подготовка и защита курсовой работы (проекта)							
Промежуточная аттестация (зачет)		0	0				0
<b>ИТОГО</b>		<b>108</b>	<b>62</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
В том числе: практическая подготовка		0		0	0	0	

### Заочная форма обучения

№	Раздел / Тема дисциплины	Количество часов по видам учебной работы					
		ВСЕГО	СР	контактная работа с преподавателем			
				занятия лекционного типа	семинарские/практические	лабораторные	консультации, в том числе по курсовой работе (проекту)
1	Введение. Понятие недвижимости в российском законодательстве	10	10	0	0	0	
2	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	14	12	2	0	0	
3	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	17	15	2	0	0	
4	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	14	12	0	2	0	
5	Оценка недвижимости в соответствии с	17	15	2	0	0	



	международными стандартами: анализ бухгалтерской, финансовой и иной информации						
6	Основные подходы к оценке недвижимости и использование полученных сведений при принятии управленческих решений	14	12	0	2	0	
7	Особенности оценки земельных участков и использование полученных сведений при принятии управленческих решений	14	12	0	2	0	
	Подготовка и защита курсовой работы (проекта) / подготовка контрольной работы						
	Промежуточная аттестация (зачет)	4	4				0
	<b>ИТОГО</b>	<b>108</b>	<b>92</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
	В том числе: практическая подготовка	0		0	0	0	

#### **4. Содержание учебной дисциплины**

##### *Тема 1. Введение. Понятие недвижимости в российском законодательстве*

Предмет изучения дисциплины «Экономика недвижимости». Объект изучения.

«Экономика недвижимости» – специальная дисциплина. Задачи дисциплины. Её место в системе экономических дисциплин.

Законодательные и нормативно-правовые акты, регулирующие взаимоотношения в сфере недвижимости. Критерии отнесения имущества к разряду недвижимого. Простые и сложные объекты недвижимости. Общие и частные признаки недвижимости.

##### *Тема 2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним*

Виды вещных прав на объекты недвижимости (право собственности, сервитуты, право оперативного управления, право хозяйственного ведения и т.д.) Сделки, совершаемые на рынке недвижимости. Основные этапы процедуры государственной регистрации. Функции Федеральной регистрационной службы. Кадастровый учет.

##### *Тема 3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка*

Понятие и виды рынков недвижимости. Особенности рынка недвижимости как части инвестиционного рынка. Основные элементы системы рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости.

Исследование рынка недвижимости с целью инвестиционных вложений. Показатели эффективности инвестиций в недвижимость.

Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.

##### *Тема 4. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости*

Сущность и основные направления риэлтерской деятельности на рынке недвижимости. Трансакционные издержки. Правовое обеспечение сделок, совершаемых с участием профессиональных посредников.

Система управления недвижимостью. Институт доверительного управления. Комплексное и частичное управление. Основные направления девелоперской деятельности на рынке недвижимости. Виды и типы сервейинга на рынке недвижимости.

##### *Тема 5. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами: анализ бухгалтерской, финансовой и иной информации*

Оценка стоимости объекта недвижимости как важнейшая функция системы управления. Функции и принципы деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. Права и обязанности оценщика. Договор оценки. Объективные и субъективные факторы, влияющие на уровень стоимости объекта недвижимости. Понятие оцениваемой стоимости. Основные принципы оценки. Оформление результатов оценки недвижимости.

Классификация видов стоимости недвижимости. Виды стоимости недвижимости в системе бухгалтерского учета. Стоимость недвижимости по степени рыночности. Виды стоимости недвижимости по порядку оценки и изменениям в состоянии объекта. Виды стоимости исходя из специфики ситуации оценки.

*Тема 6. Основные подходы к оценке недвижимости и использование полученных сведений при принятии управленческих решений*

Сущность и область применения затратного подхода. Недостатки и преимущества затратного подхода. Процедура оценки недвижимости с использованием затратного подхода. Методы определения стоимости воспроизводства и замещения. Виды износа недвижимости и методы его определения.

Особенности и принципы оценки недвижимости с использованием доходного подхода. Метод прямой капитализации. Способы расчета коэффициента капитализации. Оценка с применением техники остатка. Метод дисконтирования денежных потоков. Схема расчета чистого операционного дохода.

Сущность сравнительного подхода. Его достоинства и недостатки. Этапы реализации метода сравнения продаж. Техника и методы корректировок. Основные элементы сравнения. Валовой мультипликатор.

*Тема 7. Особенности оценки земельных участков и использование полученных сведений при принятии управленческих решений*

Правовая характеристика земли. Категории земель. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Факторы, определяющие оптимальное использование земли.

Методы оценки земли: нормативный, метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и т.д.

## **5. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

### **Основная учебная литература**

- 1 Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 423 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/469503>
- 2 Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020. — 336 с.
- 3 Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/473008>

### **Дополнительная учебная литература**

- 4 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.
- 5 Сидоров, В.А. Девелоперские компетенции. Маркетинг и продажи девелоперского проекта : учеб. пособие / В.А. Сидоров. — Москва : Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2016. — 266 с.
- 6 Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для вузов / Р. Гровер, М. М. Соловьев. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2020. - 347 с. - (Высшее образование). - Текст : непосредственный.
- 7 Фокин, С. В. Основы кадастра недвижимости : учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 225 с

### **Нормативные документы**

- 8 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)
- 9 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022)
- 10 Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ

## **6. Учебно-методическое, информационное и материально-техническое обеспечение дисциплины**

При изучении дисциплины используется следующее учебно-методическое, информационное и материально-техническое обеспечение.

### ***Программное обеспечение:***

- тестирующие программные оболочки и контрольно-обучающие программы: АСТ-test; Nova-test;
- программы, обеспечивающие доступ в сеть Интернет («Internet explorer», «Google chrome»);
- программы, демонстрации видео материалов (проигрыватель «Windows Media Player», «Power Point»).

### ***Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы:***

- Агрегатор научных журналов Directory of Open Access Journals: <https://www.doaj.org>
- Агрегатор дипломных работ и диссертаций Open Access Theses and Dissertations: <https://oatd.org>
- Поисковая система научных публикаций [Google Scholar](https://scholar.google.ru): <https://scholar.google.ru>
- Университетская информационная система РОССИЯ: <https://uisrussia.msu.ru/dp.php>
- Научная электронная библиотека КиберЛенинка: <https://cyberleninka.ru>
- Научная электронная библиотека: <http://elibrary.ru>
- справочно-правовая система: «Гарант»: <https://www.garant.ru>
- справочно-правовая система «Консультант Плюс»: <http://www.consultant.ru>
- Электронно-библиотечная система Znanium.com : [www.znaniy.com](http://www.znaniy.com)
- База данных Ruslana. – Режим доступа: <http://ruslana.bvdep.com/>
- <http://nigma.ru> – интеллектуальная поисковая система (по темам объединяет результаты, полученные из разных поисковых систем).

### ***Материально-техническое обеспечение***

Для осуществления образовательного процесса по дисциплине используются:

- учебные аудитории, оснащенные мультимедийной техникой, позволяющей организовать отработку практических навыков обучающимися, выявить уровень сформированности компетенций методом тестирования и в других интерактивных формах;
- дидактические материалы – презентационные материалы (слайды); бланки анкет и опросов; учебные видеозаписи; комплекты схем, плакатов, стенды;

- технические средства обучения – аудио-, видео-, фотоаппаратура, иные демонстрационные средства; персональный компьютер, множительная техника (МФУ).

Для проведения текущего (рубежного) контроля и промежуточной аттестации (зачета с оценкой) методом компьютерного тестирования используются прошедшие банки тестовых заданий и лицензионная тестирующая программная оболочка типа «АСТ-test», «Nova-test» и(или) другие.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦЕНЗИОННОГО И СВОБОДНО  
РАСПРОСТРАНЯЕМОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ,  
В ТОМ ЧИСЛЕ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА**

№ п/п	Комплект лицензионного программного обеспечения		Комплект свободно распространяемого программного обеспечения	
	лицензионное программное обеспечение	лицензионное программное обеспечение отечественного производства	свободно распространяемое программное обеспечение	свободно распространяемое программное обеспечение отечественного производства
1	Microsoft Excel	Антивирус Kaspersky Endpoint Security для бизнеса – Стандартный	Adobe Acrobat Reader DC	Яндекс.Браузер
2	Microsoft Office 365	Электронный периодический справочник "Система Гарант"	Архиватор 7z	Яндекс.Диск
3	Microsoft Word	Электронный периодический справочник "Система Консультант Плюс"		

## **7. Методические рекомендации для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

### **1.1. Задания для занятий семинарского типа, контрольной и самостоятельной работы**

#### **Тема 1. Введение. Понятие недвижимости в российском законодательстве**

**Цель занятия:** определить предмет, объект, задачи изучения дисциплины

**Вопросы для обсуждения:**

1. Предмет изучения дисциплины «Экономика недвижимости». Объект изучения.
2. «Экономика недвижимости» – специальная дисциплина. Задачи дисциплины. Её место в системе экономических дисциплин.

**Вопросы для самостоятельной работы:**

1. Законодательные и нормативно-правовые акты, регулирующие взаимоотношения в сфере недвижимости.
2. Критерии отнесения имущества к разряду недвижимого. Простые и сложные объекты недвижимости. Общие и частные признаки недвижимости.

**Задачи**

Задача 1. Определите к какому классу качества относятся объекты жилой недвижимости г. Вологды, срок окончания строительства которых не позднее 4 квартала следующего года (выбор самостоятельный).

Задача 2. Дайте качественную характеристику объектам недвижимости, находящимся в различных районах г. Вологды (выбор самостоятельный).

#### **Тема 2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Цель занятия:** дать понятия права и сделок, совершаемых на рынке недвижимости.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Виды вещных прав на объекты недвижимости (право собственности, сервитуты),
2. Право оперативного управления, право хозяйственного ведения.
3. Сделки, совершаемые на рынке недвижимости.

**Вопросы для самостоятельной работы**

1. Основные этапы процедуры государственной регистрации.
2. Функции Федеральной регистрационной службы. Кадастровый учет.

#### **Тема 3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка**

**Цель занятия:** познакомить обучающихся с понятием и видами рынка недвижимости.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие и виды рынков недвижимости.

2. Особенности рынка недвижимости как части инвестиционного рынка. Основные элементы системы рынка недвижимости.
3. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости.
4. Исследование рынка недвижимости с целью инвестиционных вложений. Показатели эффективности инвестиций в недвижимость.

**Вопросы для самостоятельной работы:**

1. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.

**Задачи**

Задача 1. Приведите примеры недействительных сделок, используя различные информационные ресурсы.

Задача 2. Составьте договор-купли продажи объекта жилой недвижимости, существенными условиями которого являются: использование кредитных средств банка, и участники сделки несовершеннолетние граждане

#### **Тема 4. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости**

**Цель занятия:** познакомить обучающихся с предпринимательской деятельностью.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Сущность и основные направления риэлтерской деятельности на рынке недвижимости.
2. Транзакционные издержки.
3. Правовое обеспечение сделок, совершаемых с участием профессиональных посредников.
4. Система управления недвижимостью.

**Вопросы для самостоятельной работы:**

1. Институт доверительного управления.
2. Комплексное и частичное управление.
3. Основные направления девелоперской деятельности на рынке недвижимости.
4. Виды и типы сервейинга на рынке недвижимости.

#### **Тема 5. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами: анализ бухгалтерской, финансовой и иной информации**

**Цель занятия:** дать оценку недвижимости в соответствии с международными стандартами.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Оценка стоимости объекта недвижимости как важнейшая функция системы управления.
2. Функции и принципы деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. Права и обязанности оценщика.
3. Договор оценки. Объективные и субъективные факторы, влияющие на уровень стоимости объекта недвижимости.
4. Понятие оцениваемой стоимости. Основные принципы оценки.



Оформление результатов оценки недвижимости.

5. Классификация видов стоимости недвижимости. Виды стоимости недвижимости в системе бухгалтерского учета.

**Вопросы для самостоятельной работы:**

1. Стоимость недвижимости по степени рыночной экономики.
2. Виды стоимости недвижимости по порядку оценки и изменениям в состоянии объекта.
3. Виды стоимости исходя из специфики ситуации оценки.

**Тема 6. Основные подходы к оценке недвижимости и использование полученных сведений при принятии управленческих решений**

**Цель занятия:** ознакомить обучающихся с основными подходами к оценке недвижимости.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Сущность и область применения затратного подхода. Недостатки и преимущества затратного подхода.
2. Процедура оценки недвижимости с использованием затратного подхода. Методы определения стоимости воспроизводства и замещения. Виды износа недвижимости и методы его определения.
3. Особенности и принципы оценки недвижимости с использованием доходного подхода. Метод прямой капитализации. Способы расчета коэффициента капитализации. Оценка с применением техники остатка. Метод дисконтирования денежных потоков. Схема расчета чистого операционного дохода.

**Вопросы для самостоятельной работы:**

1. Сущность сравнительного подхода. Его достоинства и недостатки.
2. Этапы реализации метода сравнения продаж.
3. Техника и методы корректировок.
4. Основные элементы сравнения. Валовой мультипликатор.

**Задачи**

Задача 1. Определить с помощью затратного подхода стоимость дачи.

Площадь дома – 115 м<sup>2</sup>.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> здания – 12000 рублей.

Площадь гаража – 60 м<sup>2</sup>.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> гаража – 7800 рублей.

Стоимость всех других сооружений на даче – 28000 рублей.

Неустраняемый физический износ дачи – 9500 рублей.

Устраняемый физический износ – 12000 рублей.

Устраняемое функциональное устаревание – 8500 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка – 35000 рублей

Задача 2. Какова общая стоимость офиса, определяемая с помощью затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 125000 рублей, полная стоимость воспроизводства здания офиса – 1500000 рублей, общий износ здания – 20% от восстановительной стоимости.

Задача 3. Определить общий коэффициент капитализации, если в процессе финансирования инвестиционного проекта по развитию недвижимости 73% вложений составляют заемные средства, полученные у заемщика под 18% годовых. При этом инвестор рассчитывает на 25% прибыли на вложенный капитал.

Задача 4. Определить стоимость складского помещения, расположенного в Ленинском районе, если известны следующие данные о недавних продажах объектов-аналогов (табл. 1).

Таблица 1

Характеристики объектов-аналогов

№ продаж и	Цена продажи, тыс.р.	Характеристики относительно объекта оценки		Район
		подъездные пути	пожарно-охранная сигнализация	
1	8500	Хуже на 15%	Аналогичная	Ленинский
2	10500	Аналогичные	Хуже на 5%	Центральный
3	9350	Лучше на 10%	Аналогичная	Советский

Известно также, что складские помещения в Ленинском районе дешевле, чем в Центральном районе, на 10% и дороже, чем в Советском районе, на 15%.

## Тема 7. Особенности оценки земельных участков и использование полученных сведений при принятии управленческих решений

**Цель занятия:** ознакомить обучающихся с особенностями оценки земельных участков

**Вопросы для обсуждения:**

1. Правовая характеристика земли.
2. Категории земель. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли.
3. Факторы, определяющие оптимальное использование земли.

**Вопросы для самостоятельной работы:**

1. Методы оценки земли: нормативный, метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и т.д.

**Задачи**

Задача 1. На основе информации полученной в результате проведения исследования состояния рынка, опроса риэлторов и оценщиков (табл. 1-4), определить рыночную стоимость участка с улучшениями.

Аналогичный участок был реализован за 85 тыс.р.

Таблица 1

Величина корректировки в зависимости от характеристик объекта

Характер	Величина корректировки, в относительных величинах
Физические характеристики	1,05
Рыночные условия	0,92
Условия продажи	1,10
Переданные права на недвижимость	1,04

Таблица 2

Величина корректировки в зависимости от характеристик объекта

Характер	Величина корректировки, в относительных величинах
Рыночные условия	1,04
Физические характеристики	1,50
Условия продажи	1,04
Переданные права на недвижимость	0,92

Таблица

3

Величина корректировки в зависимости от характеристик объекта

Характер	Величина корректировки, в относительных величинах
Условия продажи	0,95
Рыночные условия	1,05
Физические характеристики	1,10
Переданные права на недвижимость	1,20

Таблица

4

Величина корректировки в зависимости от характеристик объекта

Характер	Величина корректировки, в относительных величинах
Условия продажи	0,95
Рыночные условия	1,05
Физические характеристики	1,10
Переданные права на недвижимость	1,20

### 3.2. Методические указания к выполнению контрольной работы

1. Учебным планом 38.05.01 Экономическая безопасность по дисциплине «Экономика недвижимости» для обучающихся заочной формы обучения запланировано выполнение контрольной работы.

2. Контрольная работа выполняется в виде отдельно распечатанного, в формате А-4, текста с оформлением титульного листа и бланка листа контрольной работы. Сокращения слов допускаются только общепринятые.

3. Контрольная работа предусматривает изложение двух теоретических вопросов.

4. Перед изложением теоретического вопроса дается его точная формулировка. Изложение текста должно быть самостоятельным, без дословного переписывания учебника или дополнительной литературы. По тексту делаются ссылки на литературные источники, которые были использованы для изучения данного вопроса, проблемы. Ссылки размещаются внизу страницы и оформляются как подстрочные, или в процессе изложения материала в тексте в квадратных скобках, с указанием порядкового номера источника информации и номера страницы. Например: [17, с. 5].

5. В конце работы приводится список использованной литературы и перечень нормативно-методических документов, на порядковый номер которых и делаются ссылки по тексту изложения. На последней странице работы ставятся дата выполнения работы и подпись автора.

6. Выполненная работа направляется на проверку преподавателю в период сессии. При положительной оценке обучающийся допускается к собеседованию, в ходе которого проверяются его знания и умения по излагаемым вопросам. В случае отрицательной рецензии контрольная работа возвращается обучающемуся для доработки. При повторном представлении работы на проверку прилагается и первоначальный вариант. На проверку контрольной работы преподавателю отводится 10 рабочих дней.

7. Собеседование по контрольной работе проводится в начале экзаменационной сессии в свободное или предусмотренное расписанием время. Обучающийся может приходить на собеседование к преподавателю и в другое время в течение межсессионного периода, по мере готовности контрольной работы по согласованию с преподавателем или по графику консультаций преподавателя.

8. Консультации по выполнению контрольных заданий проводятся по расписанию в конце экзаменационной сессии за предшествующий курс, а также в межсессионный период по графику на кафедре.

9. Контрольная работа, выполненная по неправильно выбранному варианту, не рецензируется, и обучающийся не допускается к собеседованию. Обучающиеся, имеющие академическую задолженность по данной дисциплине за прошлые годы, выполняют задания по варианту текущего года. Темы контрольной работы включают 29 вариантов. Контрольная работа составлена в нескольких вариантах. Конкретный вариант обучающийся выбирает по двум последним цифрам номера личного дела (зачетной книжки). Например, номер личного дела ЭБЗ-96-12. Ему соответствует вариант контрольной работы с заданиями на пересечении строки 1 с колонкой 2, то есть № 3.

Предпоследняя цифра шифра	Последняя цифра шифра личного дела студента									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
4	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
5	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
6	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21
8	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
9	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
0	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

### Темы контрольной работы

1. Недвижимость и ее роль в общей системе потребностей людей.
2. Понятие собственности и анализ структуры права собственности на недвижимость.
3. Виды объектов недвижимости и их характеристика.
4. Существенные и частные признаки недвижимости.
5. Основные этапы процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Рынок недвижимости и его особенности.
7. Основные субъекты рынка недвижимости и их характеристика.
8. Основные функции рынка недвижимости.
9. Классификация рынков недвижимости по различным признакам.

10. Характеристика первичного и вторичного рынка недвижимости.
11. Управление недвижимостью.
12. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.
13. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
14. Классификация видов стоимости недвижимости.
15. Принципы оценки, связанные с пользователем.
16. Принципы оценки, связанные с внешней средой.
17. Принципы оценки, связанные с объектом недвижимости.
18. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
19. Основные этапы оценки объекта недвижимости.
20. Технология оценки объектов недвижимости.
21. Содержание основных разделов плана оценки.
22. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости.
23. Методы расчета стоимости улучшений (полной восстановительной стоимости) применяемые в рамках затратного подхода.
24. Виды и методы расчета износа.
25. Метод срока жизни как один из способов определения износа.
26. Метод разбиения на виды износа.
27. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости.
28. Алгоритм расчета чистого операционного дохода.
29. Методы расчета коэффициента капитализации.
30. Сущность метода прямой капитализации.
31. Достоинства и недостатки доходного подхода.
32. Особенности метода дисконтирования денежного потока.
33. Сущность сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости.
34. Основные элементы сравнения оцениваемого и аналогичного объекта.
35. Мультипликатор валовой ренты.
36. Методы выполнения корректировок, используемые при применении сравнительного подхода.
37. Особенности оценки земельных участков.
38. Методы оценки земельных участков.
39. Ипотека и ее характеристика.
40. Залог и его характеристика.
41. Содержание метода аннуитетного кредитования.
42. Сущность метода кредитования с регулируемой отсрочкой платежей.
43. Виды недвижимости, подлежащие залого.
44. Субъекты ипотечного кредитования и их характеристика.
45. Основные направления развития ипотеки в России.

Самостоятельная (аудиторная и внеаудиторная) работа обучающихся является одним из основных видов познавательной деятельности, направленной на более глубокое и разностороннее изучение материалов учебной дисциплины и включает: обязательное ведение конспектов лекций; подготовку выступлений (сообщений, докладов) к практическим занятиям, семинарам; подготовку письменных контрольных работ (реферата, эссе, презентации).

Результаты выполнения самостоятельной работы представляются обучающимися во время аудиторных занятий, проверяются и оцениваются преподавателем в ходе аудиторных занятий, текущего (рубежного) контроля и промежуточной аттестации.

Для повышения эффективности самостоятельной работы обучающимся рекомендуется пользоваться расширенным поиском в национальном цифровом ресурсе РУКОНТ – межотраслевой электронной библиотеке. Доступ к ресурсу осуществляется на сайте: <http://www.rucont.ru>

Важной формой самостоятельной исследовательской работы, углубленного изучения той или иной проблемы учебного курса является подготовка и написание рефератов и эссе. Данная форма самостоятельной работы является важным элементом подготовки обучающихся к оформлению и написанию дипломной работы.

Виды самостоятельной работы:

- поиск и изучение нормативных правовых актов, в том числе с использованием электронных баз данных;
- поиск и изучение научной литературы, в том числе с использованием сети Интернет;
- решение задач из практикума;
- подготовка рефератов, докладов, эссе, презентаций;

Модель (особенности) самостоятельной работы обучающихся по отдельным разделам и темам курса:

- составление проектов профессиональных документов;
- обобщение материалов профессиональной практики по определенным вопросам;
- подготовка к проведению ролевой игры;
- подготовка для обсуждения дискуссионных вопросов;
- составление схем, сравнительных таблиц;
- решение практических ситуаций;
- подготовка к практическим занятиям.

## **8. Методические рекомендации для преподавателя. Образовательные технологии**

Перед началом изучения дисциплины (на первом занятии) преподаватель обязан сообщить обучающимся порядок освоения тем (разделов) дисциплины, сроки и формы отчетностей, процедуры оценки системы учета уровня сформированности компетенций. Преподавание ведется методом комплексного и системно-проблемного изучения проблемных явлений и процессов, а также анализа их последствий применительно к современной профессиональной практике. Изложение материала должно строиться как с использованием теоретической подачи материала в виде лекций, так и в виде проведения семинаров (практических занятий). В ходе лекционных занятий рекомендуется использовать презентационные материалы (слайды).

На лекциях излагаются основные актуальные проблемы, раскрываются наиболее сложные вопросы дисциплины, активизируется мыслительная деятельность путем постановки проблемных вопросов и вовлечения, обучаемых в их решение, развиваются их творческие способности.

В ходе семинарских и практических занятий для реализации компетентностного подхода рекомендуется использование активных и интерактивных форм обучения (решения задач, деловых и ролевых игр, разбора конкретных ситуаций) в сочетании с внеаудиторной самостоятельной работой (подготовка устных выступлений (докладов, сообщений), что позволит углубить понимание наиболее сложных теоретических и прикладных проблем, рассмотренных в ходе лекций, и сформировать навыки и умения использования необходимых нормативных правовых актов для регулирования профессиональных ситуаций.

Преимущественной формой текущего контроля успеваемости обучающихся является тестирование, которое должно быть обязательным и которым должно быть завершено изучение каждого раздела учебной программы дисциплины.

При подготовке обучающихся к промежуточной аттестации необходимо провести консультацию по курсу и акцентировать внимание обучающихся на использовании рекомендованной основной и дополнительной литературы, содержания конспектов лекций, а также необходимости составления тезисов ответов на вопросы, выносимые на зачет.



## **9. Обеспечение доступности освоения программы обучающимися с ограниченными возможностями здоровья.**

Условия организации и содержание обучения и контроля знаний обучающихся с ограниченными возможностями здоровья (далее – ОВЗ) определяются программой дисциплины, адаптированной при необходимости для обучения указанных обучающихся.

Организация обучения, текущей и промежуточной аттестации обучающихся с ОВЗ осуществляется с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся. Исходя из психофизического развития и состояния здоровья обучающихся с ОВЗ, организуются занятия совместно с другими обучающимися в общих группах, используя социально-активные и рефлексивные методы обучения создания комфортного психологического климата в учебной группе или, при соответствующем заявлении такого обучающегося, по индивидуальной программе, которая является модифицированным вариантом основной рабочей программы дисциплины. При этом содержание программы дисциплины не изменяется. Изменяются, как правило, формы обучения и контроля знаний, образовательные технологии и учебно-методические материалы.

Обучение лиц с ОВЗ также может осуществляться индивидуально и/или с применением элементов электронного обучения. Электронное обучение обеспечивает возможность коммуникаций с преподавателем, а также с другими обучаемыми посредством вебинаров (например, с использованием программы Skype), что способствует сплочению группы, направляет учебную группу на совместную работу, обсуждение, принятие группового решения. В образовательном процессе для повышения уровня восприятия и переработки учебной информации обучающимися с ОВЗ применяются мультимедийные и специализированные технические средства приема-передачи учебной информации в доступных формах для обучающихся с различными нарушениями, обеспечивается выпуск альтернативных форматов печатных материалов (крупный шрифт), электронных образовательных ресурсов в формах, адаптированных к ограничениям здоровья обучающихся, наличие необходимого материально-технического оснащения. Подбор и разработка учебных материалов производится преподавателем с учетом того, чтобы обучающиеся с нарушениями слуха получали информацию визуально, с нарушениями зрения – аудиально (например, с использованием программ-синтезаторов речи).

Для осуществления процедур текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся лиц с ОВЗ фонд оценочных средств по дисциплине, позволяющий оценить достижение ими результатов обучения и уровень сформированности компетенций, предусмотренных учебным планом и рабочей программой дисциплины, адаптируется для лиц с ограниченными возможностями здоровья с учетом индивидуальных психофизиологических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.). При необходимости

обучающимся предоставляется дополнительное время для подготовки ответа при прохождении всех видов аттестации.

Особые условия предоставляются обучающимся с ограниченными возможностями здоровья на основании заявления, содержащего сведения о необходимости создания соответствующих специальных условий.

## 10. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

### 1.2 Этапы формирования компетенций и оценочные материалы для проверки хода освоения дисциплины и достижения планируемых результатов обучения.

Перечень формируемых компетенций (код и содержание)	Перечень формируемых индикаторов достижения компетенций (код и содержание)	Этапы формирования компетенций (з, у,)	Оценочные материалы	Темы дисциплины, обеспечивающие этапы формирования компетенции
ПК 1. Способен осуществлять анализ финансово-хозяйственной деятельности организации с целью дальнейшей разработки стратегических и оперативных планов	ПК -1.2 Анализирует внутреннюю и внешнюю среду организации, выявляет ее ключевые элементы и оценивает их влияние на организацию	<b>Знает:</b> элементы внутренней и внешней среды, определяющие стоимость объектов недвижимости	ОЗСТ-тема 1-3 ВЗ-1-8 Кр 1-9	Тема 1-3
		<b>Умеет:</b> анализировать внутреннюю и внешнюю среду, выявлять ее ключевые элементы и оценивать их влияние на стоимость объектов недвижимости	ОЗСТ тема 1-3 ВЗ-9-15 Кр-10-15	Тема 1-3
	ПК -1.3 Применяет методы и проводить экономический анализ показателей финансово-хозяйственной деятельности организации	<b>Знает:</b> методы экономического анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности агентств недвижимости и оценки стоимости объектов недвижимости	ОЗСТ-тема 4-5 ВЗ-16-22 Кр-16-22	Тема 4-5
		<b>Умеет:</b> применять	ОЗСТ-тема 4-5 ВЗ-23-30	Тема 4-5

		методы и проводить экономический анализ показателей финансово-хозяйственной деятельности агентств недвижимости и оценку стоимости объектов	Кр-23-30	
ПК- 6 Способен разрабатывать мероприятия по повышению эффективности деятельности организации и предлагать возможные организационно-управленческие решения по результатам проведенного экономического анализа и планирования	ПК -6.1 Исследует и обобщает причины и последствия выявленных отклонений, нарушений и недостатков, готовит предложения, направленные на их устранение	<b>Знает:</b> причины и последствия выявленных отклонений, нарушений и недостатков в работе агентств недвижимости	ОЗСТ-тема 6-7 ВЗ-31-38 Кр-31-38	Тема 6-7
		<b>Умеет:</b> исследовать и обобщать причины и последствия выявленных отклонений, нарушений и недостатков в процессе анализа финансово-хозяйственной деятельности агентств недвижимости и оценки стоимости объектов недвижимости; готовить предложения, направленные на устранение выявленных отклонений по результатам проведенного анализа и оценки	ОЗСТ-тема 6-7 ВЗ-39-44 Кр-39-45	Тема 6-7

ВЗ – вопросы к зачету

КР – контрольная работа для обучающихся з/о

## **Содержание фонда оценочных средств для текущего контроля и промежуточной аттестации**

### **2.1. Оценочные материалы: текущий контроль**

Текущий контроль знаний предусматривает систематическую проверку качества получаемых обучающимися умений, знаний. Текущий контроль: систематическая проверка и оценка самостоятельной работы на занятиях семинарского типа. Это обеспечивает своевременный и полноценный контроль хода освоения дисциплины и проводится в рамках семинарских занятий, самостоятельной работы.

#### **2.1.1. Вопросы для собеседования по теме семинарского занятия**

##### **Тема 1. Введение. Понятие недвижимости в российском законодательстве**

1. Предмет изучения дисциплины «Экономика недвижимости». Объект изучения.
2. «Экономика недвижимости» – специальная дисциплина. Задачи дисциплины. Её место в системе экономических дисциплин.
3. Законодательные и нормативно-правовые акты, регулирующие взаимоотношения в сфере недвижимости.
4. Критерии отнесения имущества к разряду недвижимого. Простые и сложные объекты недвижимости. Общие и частные признаки недвижимости.

##### **Тема 2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

1. Виды вещных прав на объекты недвижимости (право собственности, сервитуты),
2. право оперативного управления, право хозяйственного ведения и т.д.)
3. Сделки, совершаемые на рынке недвижимости.
4. Основные этапы процедуры государственной регистрации.
5. Функции Федеральной регистрационной службы. Кадастровый учет.

##### **Тема 3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка**

5. Понятие и виды рынков недвижимости.
6. Особенности рынка недвижимости как части инвестиционного рынка. Основные элементы системы рынка недвижимости.
7. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости.
8. Исследование рынка недвижимости с целью инвестиционных вложений. Показатели эффективности инвестиций в недвижимость.
5. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.

##### **Тема 4. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости**

5. Сущность и основные направления риэлтерской деятельности на рынке недвижимости.
6. Транзакционные издержки.
7. Правовое обеспечение сделок, совершаемых с участием профессиональных посредников.

8. Система управления недвижимостью.
9. Институт доверительного управления.
10. Комплексное и частичное управление.
11. Основные направления девелоперской деятельности на рынке недвижимости.
12. Виды и типы сервейинга на рынке недвижимости.

**Тема 5. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами: анализ бухгалтерской, финансовой и иной информации**

6. Оценка стоимости объекта недвижимости как важнейшая функция системы управления.
7. Функции и принципы деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. Права и обязанности оценщика.
8. Договор оценки. Объективные и субъективные факторы, влияющие на уровень стоимости объекта недвижимости.
9. Понятие оцениваемой стоимости. Основные принципы оценки. Оформление результатов оценки недвижимости.
10. Классификация видов стоимости недвижимости. Виды стоимости недвижимости в системе бухгалтерского учета.

**Тема 6. Основные подходы к оценке недвижимости и использование полученных сведений при принятии управленческих решений**

1. Сущность и область применения затратного подхода. Недостатки и преимущества затратного подхода.
2. Процедура оценки недвижимости с использованием затратного подхода. Методы определения стоимости воспроизводства и замещения. Виды износа недвижимости и методы его определения.
3. Особенности и принципы оценки недвижимости с использованием доходного подхода. Метод прямой капитализации.
4. Способы расчета коэффициента капитализации. Оценка с применением техники остатка. Метод дисконтирования денежных потоков. Схема расчета чистого операционного дохода.

**Тема 7. Особенности оценки земельных участков и использование полученных сведений при принятии управленческих решений**

1. Правовая характеристика земли.
2. Категории земель. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли.
3. Факторы, определяющие оптимальное использование земли.
4. Методы оценки земли: нормативный, метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и т.д.

**Описание оценочного материала**

**Форма предъявления:** Устный и письменный опрос.

**Процедура:** Устный опрос обучающихся проводится по вопросам, относящимся к теме семинарского занятия. Письменный опрос проводится в форме контрольной работы или диктанта, позволяет преподавателю оценить степень усвоения обучающимися лекционного материала по изучаемой теме.

**Шкала оценивания /критерии:**

«Зачтено	заслуживает обучающийся, обнаруживший знания учебного материала от достаточных до всесторонних и глубоких, умеющий свободно выполнять задания, предусмотренных программой, усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой.
----------	--

	Обучающийся демонстрирует уверенное владение понятийно-терминологический аппаратом дисциплины, отсутствуют ошибки в употреблении терминов.
«Не зачтено»	заслуживает обучающийся, не усвоивший большую часть программного материала, не ответивший на большинство дополнительных и основных вопросов, либо отказавшийся отвечать на вопросы.

### 2.1.2. Контрольная работа

Для обучающихся заочной формы обучения предусмотрено выполнение контрольной работы.

#### *Перечень заданий контрольной работы (темы контрольной работы)*

46. Недвижимость и ее роль в общей системе потребностей людей.
47. Понятие собственности и анализ структуры права собственности на недвижимость.
48. Виды объектов недвижимости и их характеристика.
49. Существенные и частные признаки недвижимости.
50. Основные этапы процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
51. Рынок недвижимости и его особенности.
52. Основные субъекты рынка недвижимости и их характеристика.
53. Основные функции рынка недвижимости.
54. Классификация рынков недвижимости по различным признакам.
55. Характеристика первичного и вторичного рынка недвижимости.
56. Управление недвижимостью.
57. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.
58. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
59. Классификация видов стоимости недвижимости.
60. Принципы оценки, связанные с пользователем.
61. Принципы оценки, связанные с внешней средой.
62. Принципы оценки, связанные с объектом недвижимости.
63. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
64. Основные этапы оценки объекта недвижимости.
65. Технология оценки объектов недвижимости.
66. Содержание основных разделов плана оценки.
67. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости.
68. Методы расчета стоимости улучшений (полной восстановительной стоимости) применяемые в рамках затратного подхода.
69. Виды и методы расчета износа.
70. Метод срока жизни как один из способов определения износа.
71. Метод разбиения на виды износа.
72. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости.
73. Алгоритм расчета чистого операционного дохода.
74. Методы расчета коэффициента капитализации.
75. Сущность метода прямой капитализации.
76. Достоинства и недостатки доходного подхода.
77. Особенности метода дисконтирования денежного потока.
78. Сущность сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости.
79. Основные элементы сравнения оцениваемого и аналогичного объекта.
80. Мультипликатор валовой ренты.
81. Методы корректировок, используемые при применении сравнительного подхода.
82. Особенности оценки земельных участков.

83. Методы оценки земельных участков.
84. Ипотека и ее характеристика.
85. Залог и его характеристика.
86. Содержание метода аннуитетного кредитования.
87. Сущность метода кредитования с регулируемой отсрочкой платежей.
88. Виды недвижимости, подлежащие залогоу.
89. Субъекты ипотечного кредитования и их характеристика.
90. Основные направления развития ипотеки в России.

### Описание оценочного материала

**Форма предъявления:** контрольная работа

**Процедура:** Контрольные работы выполняются обучающимися в период самостоятельной работы с использованием учебной и научной литературы. Приступая к выполнению контрольной работы обучающемуся необходимо подробно изучить учебную и специальную литературу. Защита контрольной работы проходит в форме устного собеседования, либо в интерактивной форме для обучающихся по образовательной программе с применением дистанционных образовательных технологий.

**Шкала оценивания/ Критерии:**

«Зачтено»	заслуживает обучающийся, обнаруживший знания учебного материала от достаточных до всесторонних и глубоких, умеющий свободно выполнять задания, предусмотренных программой, усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой. Обучающийся демонстрирует уверенное владение понятийно-терминологический аппаратом дисциплины, отсутствуют ошибки в употреблении терминов.
«Не зачтено»	заслуживает обучающийся, не усвоивший большую часть программного материала, не ответивший на большинство дополнительных и основных вопросов, либо отказавшийся отвечать на вопросы.

### 2.2.Оценочные материалы: промежуточная аттестация

Промежуточная аттестация обеспечивает оценивание окончательных результатов обучения по дисциплине. Промежуточная аттестация осуществляется в форме зачета. Знания и умения обучающихся, характеризующие этапы формирования компетенций, по данным контроля оцениваются по шкале «зачтено/не зачтено».

#### Вопросы к зачету

1. Недвижимость и ее роль в общей системе потребностей людей.
2. Понятие собственности и анализ структуры права собственности на недвижимость.
3. Виды объектов недвижимости и их характеристика.
4. Существенные и частные признаки недвижимости.
5. Основные этапы процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Рынок недвижимости и его особенности.
7. Основные субъекты рынка недвижимости и их характеристика.
8. Основные функции рынка недвижимости.
9. Классификация рынков недвижимости по различным признакам.
10. Характеристика первичного и вторичного рынка недвижимости.
11. Управление недвижимостью.
12. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.
13. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
14. Классификация видов стоимости недвижимости.
15. Принципы оценки, связанные с пользователем.



16. Принципы оценки, связанные с внешней средой.
17. Принципы оценки, связанные с объектом недвижимости.
18. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
19. Основные этапы оценки объекта недвижимости.
20. Технология оценки объектов недвижимости.
21. Содержание основных разделов плана оценки.
22. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости.
23. Методы расчета стоимости улучшений (полной восстановительной стоимости) применяемые в рамках затратного подхода.
24. Виды и методы расчета износа.
25. Метод срока жизни как один из способов определения износа.
26. Метод разбиения на виды износа.
27. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости.
28. Алгоритм расчета чистого операционного дохода.
29. Методы расчета коэффициента капитализации.
30. Сущность метода прямой капитализации.
31. Достоинства и недостатки доходного подхода.
32. Особенности метода дисконтирования денежного потока.
33. Сущность сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости.
34. Основные элементы сравнения оцениваемого и аналогичного объекта.
35. Мультипликатор валовой ренты.
36. Методы выполнения корректировок, используемые при применении сравнительного подхода.
37. Особенности оценки земельных участков.
38. Методы оценки земельных участков.
39. Ипотека и ее характеристика.
40. Залог и его характеристика.
41. Сущность метода кредитования с регулируемой отсрочкой платежей.
42. Виды недвижимости, подлежащие залогу.
43. Субъекты ипотечного кредитования и их характеристика.
44. Основные направления развития ипотеки в России.

#### **Описание оценочного материала:**

**Форма предъявления:** собеседование по вопросам к зачету.

**Процедура проведения:** формирование компетенций по данной форме контроля оцениваются по шкале «зачтено/не зачтено». Зачет проводится в конце семестра по завершению аудиторной и самостоятельной работы по дисциплине. Для получения зачета обучающийся должен отработать все пропущенные семинарские занятия и выполнить задания самостоятельной работы. Контроль за выполнением самостоятельной работы, преподаватель осуществляет на занятиях и в процессе консультаций.

#### **Шкала оценивания/критерии**

«Зачтено»	заслуживает обучающийся, проявивший знания учебного материала от достаточных до всесторонних, умеющий выполнять задания, предусмотренные программой, усвоивший основную и дополнительную литературу. Обучающийся демонстрирующий уверенное владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины, отсутствуют ошибки в употреблении терминов.
«Не зачтено»	выставляется обучающемуся, не усвоившему большую часть учебного материала, не владеющий понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины, не отвечающий на основные и дополнительные вопросы и отказавшийся сдавать зачет.

## 11. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта, характеризующих этапы формирования компетенций

### *Текущий контроль*

Текущий контроль успеваемости по дисциплине осуществляется для проверки хода и качества усвоения учебного материала, стимулирования учебной деятельности обучающихся, совершенствования методики проведения занятий и проводится в ходе всех видов занятий в форме устного опроса на лекционных, семинарских и практических занятиях, выполнения устных и письменных практических заданий, в форме рубежного контроля и в форме выполнения контрольных работ.

### **Критерии оценки устных ответов в ходе проведения семинарских и практических занятий**

<b>Шкала оценивания и отметка</b>	<b>Показатели оценивания</b>
<b>Отлично</b>	Содержание материала раскрыто в полном объеме, предусмотренном учебной программой. Речь последовательна, хорошо продумана, изложена грамотным языком, с точным использованием терминологии. Обучающийся продемонстрировал умение иллюстрировать материал конкретными примерами, в том числе на основе ранее изученного материала, показано умение делать обобщение, выводы, сравнение. Изложение ответа осуществляется самостоятельно, без наводящих вопросов. Обучающийся принимает активное участие в изложении или в обсуждении изучаемого материала.
<b>Хорошо</b>	Обучающийся не полно раскрыл содержание материала, но показано общее понимание вопроса, достаточное для дальнейшего изучения программного материала. Изложение материала недостаточно последовательное, имеются затруднения и допущены ошибки в определении понятий и в использовании терминологии, однако обучающийся активно участвует в обсуждении изучаемого материала.
<b>Удовлетворительно</b>	Обучающийся затрудняется в изложении

	материала, делает обобщения, выводы, сравнения с помощью преподавателя, отвечает с помощью наводящих вопросов и подсказок, затрудняется в приведении примеров. С трудом вспоминает пройденный материал, не активен, в обсуждении материала участвует эпизодически.
<b>Неудовлетворительно</b>	Обучающийся не раскрыл основное содержание учебного материала или содержание материала излагалось с многочисленными подсказками, показавшими незнание или непонимание большей части учебного материала, допущены путаница и ошибки в определении понятий, продемонстрировано полное неумение приводить примеры при объяснении материала, в обсуждении материала пассивен.

Рубежный контроль является одним из видов текущего контроля. Рубежный контроль осуществляется с целью систематической проверки достижения обучающимися обязательных результатов обучения по дисциплине – минимума, который необходим для дальнейшего обучения, выполнения программных требований к уровню подготовки обучающихся. Рубежный контроль проводится по завершении изучения отдельных наиболее сложных и объемных тем, разделов учебной дисциплины. Рубежный контроль проводится на практических или семинарских занятиях. Лица, не сдавшие (не прошедшие) рубежный контроль, до промежуточной аттестации не допускаются. Результаты рубежного контроля заносятся в журнал учета учебных занятий. Рубежный контроль проводится в форме письменного или автоматизированного (компьютерного) тестирования. Обучающемуся предъявляется не менее 20 тестовых вопросов. Время для выполнения задания предоставляется из расчета: 1 минута на один тестовый вопрос.

### **Критерии оценки результатов тестирования**

<b>Шкала оценивания</b>	<b>Критерии оценивания</b>
<b>Отлично</b>	Даны ответы не менее, чем на 90% тестовых заданий
<b>Хорошо</b>	Даны ответы не менее, чем на 75% тестовых заданий
<b>Удовлетворительно</b>	Даны ответы не менее, чем на 60% тестовых заданий
<b>Неудовлетворительно</b>	Даны ответы менее, чем на 60% тестовых заданий

Контрольная работа является видом текущего контроля, в отдельных случаях (если есть соответствующее указание в учебном плане) контрольная работа является формой промежуточной аттестации. Контрольные работы выполняются обучающимися в виде письменных ответов на вопросы, решения задач, выполнения контрольных (в том числе тестовых) заданий или практической проверки выполнения практических действий по составлению (корректировке) юридических документов. Выполнение контрольных работ может быть организовано в электронной форме. Содержание заданий на контрольную работу и порядок ее выполнения устанавливаются кафедрой.

**Критерии оценки результатов выполнения контрольной работы,  
проведенной в форме решения практических задач**

<b>Оценка</b>	<b>Критерии оценивания</b>
<b>Отлично</b>	Решение задачи (выполнение задания) осуществлено верно, обучающимся продемонстрировано умение пользоваться теоретическими знаниями, приведены все необходимые ссылки на нормативно-правовые акты. Выводы достоверны и аргументированы с привлечением источников нормативно-правовой информации. Формулировки выводов четкие, понятные и обоснованные. При неоднозначности возможного решения (описания ситуации) приведены возможные варианты с указанием последствий.
<b>Хорошо</b>	Задача (выполнение задания) решена верно, обучающимся продемонстрировано умение пользоваться теоретическими знаниями для решения практической задачи. Однако приведены не все необходимые ссылки на нормативно-правовые акты, формулировки выводов недостаточно четкие и понятные. Аргументация выводов свидетельствует об их недостаточной достоверности и обоснованности.
<b>Удовлетворительно</b>	Задача в целом решена, однако отсутствуют ссылки на нормативно-правовые акты. Решение задачи осуществлено шаблонно, без должного проявления профессиональной компетентности. Отсутствует логика, точность

	и грамотность изложения решения задачи (выполнения задания). Вывод недостаточно обоснован, не содержит необходимой аргументации, поверхностный или не следует из решения задачи.
<b>Неудовлетворительно</b>	Задача решена неверно или решение задачи отсутствует.

При оценивании результатов письменных контрольных работ обязательно учитываются грамотность изложения, чистота и правильность оформления работ. Работа, правильно передающая содержание материала, но изложенная с грамматическими ошибками или ошибками в графическом оформлении, не может быть оценена выше, чем - удовлетворительно. За работу, выполненную с грубыми грамматическими ошибками, нелитературным языком, неграмотно или небрежно графически оформленную, выставляется оценка - неудовлетворительно.

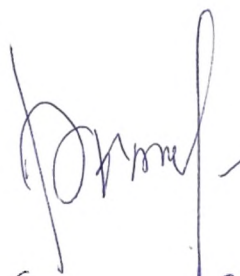
**Критерии оценки результатов выполнения контрольной работы, проведенной в форме тестирования:**

<b>Шкала оценивания</b>	<b>Критерии оценивания</b>
<b>Отлично</b>	Даны ответы не менее, чем на 90% тестовых заданий
<b>Хорошо</b>	Даны ответы не менее, чем на 75% тестовых заданий
<b>Удовлетворительно</b>	Даны ответы не менее, чем на 60% тестовых заданий
<b>Неудовлетворительно</b>	Даны ответы менее, чем на 60% тестовых заданий

При проведении контрольной работы в смешанной форме (теоретическая часть – в форме тестирования, а практическая часть – в форме выполнения практического задания) каждая часть работы оценивается отдельно по пятибалльной шкале в соответствии с вышеуказанными критериями. Оценка за контрольную работу в целом выставляется по сумме баллов за теоретическую и практическую часть в соответствии со следующей шкалой оценивания:

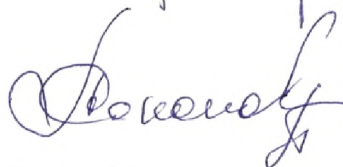
<b>Оценка</b>	<b>Сумма баллов за теоретическую и практическую часть контрольной работы</b>
<b>Отлично</b>	<b>9-10</b>
<b>Хорошо</b>	<b>7-8</b>
<b>Удовлетворительно</b>	<b>5-6</b>
<b>Неудовлетворительно</b>	<b>0-4</b>

Заведующий  
кафедрой экономики



И.В. РЫЖОВ

Разработчик  
Доцент кафедры экономики



А.П. СОКОЛОВ

Обсуждено и одобрено на заседании кафедры  
протокол №5 от «03» июля 2023 г.

**Лист дополнений и изменений, внесенных в рабочую программу  
дисциплины**

Номер изменений	Номера страниц				Всего страниц	Дата	Основание* для изменений
	изме- ненных	замене- нных	анну- лирован- ных	новых			

\*Основанием для внесения изменения является решение кафедры  
(протокол № \_\_\_ от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.).