

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Ашмарина Елена Игоревна

Должность: Ректор ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

Дата подписания: 29.01.2021 13:55:35

Уникальный программный ключ:

59650034d6e3a6baac49b7bd0f8e79fea1433ff3e82f1fc7e9279a031181baba

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Самарский государственный экономический университет»**

**Институт** национальной и мировой экономики

**Кафедра** Землеустройства и кадастров

**УТВЕРЖДЕНО**

Ученым советом Университета

(протокол № 10 от 29 апреля 2020 г.)

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

**Наименование дисциплины** Б1.В.05 Экономика недвижимости

**Основная профессиональная образовательная программа** Направление 21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ программа "Кадастр недвижимости"

Методический отдел УМУ  
« 16 » 04 20 20 г.

Научная библиотека СГЭУ  
« 16 » 04 20 20 г.

Рассмотрено к утверждению  
на заседании кафедры Землеустройства и кадастров  
(протокол № 8 от 06.03.2020)  
Зав. кафедрой А.Г.Власов /А.Г.Власов/

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

## Содержание (рабочая программа)

Стр.

- 1 Место дисциплины в структуре ОП
- 2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе
- 3 Объем и виды учебной работы
- 4 Содержание дисциплины
- 5 Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
- 6 Фонд оценочных средств по дисциплине

Целью изучения дисциплины является формирование результатов обучения, обеспечивающих достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

## 1. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина Экономика недвижимости входит в вариативную часть блока Б1. Дисциплины (модули)

Предшествующие дисциплины по связям компетенций: Статистика, Управление собственностью, Экономика, Почвоведение, Инженерная геология, Концепции современного естествознания, Основы землеустройства, Основы кадастра недвижимости, Экология землепользования

Последующие дисциплины по связям компетенций: Кадастровая оценка земель, Экономика землеустройства, Мониторинг земель, Территориальное планирование, Зонирование территории, Управление земельными ресурсами, Кадастр недвижимости, Мелиорация и рекультивация, Управление проектами развития недвижимости, Управление в муниципальном образовании, Инженерное обустройство территории, Управление государственной и муниципальной собственностью, Организация и планирование кадастровых работ

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Изучение дисциплины Экономика недвижимости в образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

### Общекультурные компетенции (ОК):

ОК-3 - способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ОК-3	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
	ОК3з1: основы экономических явлений и процессов	ОК3у1: интерпретировать и анализировать экономические явления и процессы в соответствии с базовыми экономическими категориями	ОК3в1: методами анализа экономических процессов и явлений в различных сферах деятельности
	ОК3з2: основные экономические проблемы и методологические подходы к их описанию	ОК3у2: применять основы экономических знаний в различных сферах деятельности	ОК3в2: решать экономические задачи в различных сферах деятельности

### Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-2 - способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ПК-2	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
	ПК2з1: нормативные документы, регулирующие управление земельными ресурсами при проведении	ПК2у1: применять различные критерии классификации земельных ресурсов и	ПК2в1: навыками управления земельными ресурсами и недвижимостью,

кадастровых и землеустроительных работ; типологию объектов недвижимости	объектов недвижимости; прогнозировать их использование	составления аналитических справок и обзоров, документов
ПК2з2: нормы и правила застройки территорий; методику оценки качества зданий, сооружений; принципы и методику поведения землеустроительных работ, информационно- кадастровое и правовое обеспечение операций с земельными ресурсами и недвижимостью	ПК2у2: проводить оценку качества и структуры различных зданий, сооружений и земельных ресурсов; использовать основные методы организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	ПК2в2: навыками организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ; методиками кадастровой и экономической оценки земель и объектов недвижимости

### 3. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине:

#### Очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 5
Контактная работа, в том числе:	74.4/2.07
Занятия лекционного типа	36/1
Занятия семинарского типа	36/1
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.4/0.01
Групповая контактная работа (ГКР)	2/0.06
Самостоятельная работа, в том числе:	51.6/1.43
Промежуточная аттестация	18/0.5
Вид промежуточной аттестации:	
Экзамен	Экз
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	144
Зачетные единицы	4

#### заочная форма

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 5
Контактная работа, в том числе:	14.4/0.4
Занятия лекционного типа	4/0.11
Занятия семинарского типа	8/0.22
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.4/0.01
Групповая контактная работа (ГКР)	2/0.06
Самостоятельная работа, в том числе:	122.6/3.41
Промежуточная аттестация	7/0.19
Вид промежуточной аттестации:	
Экзамен	Экз
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	144
Зачетные единицы	4

### 4. Содержание дисциплины

#### 4.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий:

Тематический план дисциплины Экономика недвижимости представлен в таблице.

#### Разделы, темы дисциплины и виды занятий Очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
			Практич. занятия				
1.	Методологические основы изучения недвижимости	6	4			8	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2
2.	Особенности функционирования рынка недвижимости	12	12			20	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2
3.	Оценка и управление недвижимостью	18	20			23,6	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2
	Контроль	18					
	<b>Итого</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>0.4</b>	<b>2</b>	<b>51.6</b>	

#### заочная форма

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
			Практич. занятия				
1.	Методологические основы изучения недвижимости	-	2			18	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2
2.	Особенности функционирования рынка недвижимости	2	4			60	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2
3.	Оценка и управление недвижимостью	2	2			44,6	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК2з1, ПК2з2,

							ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2
	Контроль	7					
	<b>Итого</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>0.4</b>	<b>2</b>	<b>122.6</b>	

## 4.2 Содержание разделов и тем

### 4.2.1 Контактная работа

#### Тематика занятий лекционного типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия лекционного типа*	Тематика занятия лекционного типа
1.	Методологические основы изучения недвижимости	лекция	Введение в экономику недвижимости
		лекция	Недвижимое имущество и его составляющие. Виды недвижимости
		лекция	Недвижимая собственность. Права на недвижимость.
2.	Особенности функционирования рынка недвижимости	лекция	Рынок недвижимости и особенности его функционирования
		лекция	Государственное регулирование рынка недвижимости
		лекция	Анализ рынка недвижимости
		лекция	Сделки с недвижимым имуществом и их особенности
		лекция	Кредитование недвижимости
3.	Оценка и управление недвижимостью	лекция	Понятие стоимости объектов недвижимости и ее виды. Основные принципы оценки объектов недвижимости
		лекция	Затратный подход к оценке недвижимости
		лекция	Доходный подход оценки недвижимости
		лекция	Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости.
		лекция	Управление и развитие недвижимости
		лекция	Инвестиции в недвижимость
		лекция	Управление рисками на рынке недвижимости

\*лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях, обучающимся

#### Тематика занятий семинарского типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия семинарского типа**	Тематика занятия семинарского типа
1.	Методологические основы изучения недвижимости	практическое занятие	Введение в экономику недвижимости

		практическое занятие	Недвижимое имущество и его составляющие. Виды недвижимости
		практическое занятие	Недвижимая собственность. Права на недвижимость.
2.	Особенности функционирования рынка недвижимости	практическое занятие	Рынок недвижимости и особенности его функционирования
		практическое занятие	Государственное регулирование рынка недвижимости
		практическое занятие	Анализ рынка недвижимости
		практическое занятие	Сделки с недвижимым имуществом и их особенности
		практическое занятие	Кредитование недвижимости
3.	Оценка и управление недвижимостью	практическое занятие	Понятие стоимости объектов недвижимости и ее виды. Основные принципы оценки объектов недвижимости
		практическое занятие	Затратный подход к оценке недвижимости
		практическое занятие	Доходный подход оценки недвижимости
		практическое занятие	Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости.
		практическое занятие	Управление и развитие недвижимости
		практическое занятие	Инвестиции в недвижимость
		практическое занятие	Управление рисками на рынке недвижимости

\*\* семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия

#### **Иная контактная работа**

При проведении учебных занятий СГЭУ обеспечивает развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, преподавание дисциплин (модулей) в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей).

Формы и методы проведения иной контактной работы приведены в Методических указаниях по основной профессиональной образовательной программе.

#### **4.2.2 Самостоятельная работа**

<b>№п/п</b>	<b>Наименование темы (раздела) дисциплины</b>	<b>Вид самостоятельной работы ***</b>
1.	Методологические основы изучения недвижимости	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование
2.	Особенности функционирования рынка недвижимости	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование

3.	Оценка и управление недвижимостью	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование
----	-----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

\*\*\* самостоятельная работа в семестре, написание курсовых работ, докладов, выполнение контрольных работ

## 5. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

### 5.1 Литература:

#### Основная литература

Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 423 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/431682>

#### Дополнительная литература

1. Боровкова, В. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 417 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-03352-6. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/432947>

2. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 238 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/436530>

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, 2019. — 353 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/438947>

#### Литература для самостоятельного изучения

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.- [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

2. Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 3 74-ФЗ (действующая редакция от 08.05.2013) - [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

4. Земельный кодекс Российской Федерации. – от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция от 06.09.2013) - [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

5. Лесной кодекс Российской Федерации. от 04.12.2006 № 200-ФЗ (действующая редакция от 30.07.2012) - [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

### 5.2. Перечень лицензионного программного обеспечения

1. Microsoft Windows 10 Education / Microsoft Windows 7 / Windows Vista Business
2. Office 365 ProPlus, Microsoft Office 2019, Microsoft Office 2016 Professional Plus (Word, Excel, Access, PowerPoint, Outlook, OneNote, Publisher) / Microsoft Office 2007 (Word, Excel, Access, PowerPoint)
3. Moodle (Moodle is provided freely as Open Source software, under the GNU General Public License)

### 5.3 Современные профессиональные базы данных, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Профессиональная база данных «Мониторинг рынка недвижимости» (Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://portal.rosreestr.ru>)

2. Профессиональная база данных «Фонд данных государственной кадастровой оценки» (Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru>)

3. Профессиональная база данных РБК-Недвижимость (Портал «РБК-Недвижимость» - <http://realty.rbc.ru>)
4. Профессиональная база данных «Информационные системы Министерства экономического развития Российской Федерации в сети Интернет» (Портал «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru/>)
5. Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ - <https://www.minfin.ru/ru/>)
6. Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>)

#### **5.4. Информационно-справочные системы, к которым обеспечивается доступ обучающихся**

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
2. Справочно-правовая система «ГАРАНТ-Максимум».

#### **5.5. Специальные помещения**

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения оборудования

Для проведения занятий лекционного типа используются демонстрационное оборудование и учебно-наглядные пособия в виде презентационных материалов, обеспечивающих тематические иллюстрации.

#### **5.6. Лаборатории и лабораторное оборудование**

Лаборатория информационных технологий	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска
---------------------------------------	------------------------------------------------------------------

в профессиональной деятельности	Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ Лабораторное оборудование
---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

## 6. Фонд оценочных средств по дисциплине Экономика недвижимости:

### 6.1. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля	Отметить нужное знаком « + »
Текущий контроль	Оценка докладов	+
	Устный опрос	+
	Тестирование	+
	Практические задачи	-
	Оценка контрольных работ (для заочной формы обучения)	-
Промежуточный контроль	Экзамен	+

Порядок проведения мероприятий текущего и промежуточного контроля определяется Методическими указаниями по основной профессиональной образовательной программе высшего образования, утвержденными Ученым советом ФГБОУ ВО СГЭУ №10 от 29.04.2020г.

### 6.2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе Общекультурные компетенции (ОК):

ОК-3 - способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
Пороговый	ОК3з1: основы экономических явлений и процессов	ОК3у1: интерпретировать и анализировать экономические явления и процессы в соответствии с базовыми экономическими категориями	ОК3в1: методами анализа экономических процессов и явлений в различных сферах деятельности
Повышенный	ОК3з2: основные экономические проблемы и методологические подходы к их описанию	ОК3у2: применять основы экономических знаний в различных сферах деятельности	ОК3в2: решать экономические задачи в различных сферах деятельности

### Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-2 - способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть

			(иметь навыки)
Пороговый	ПК2з1: нормативные документы, регулирующие управление земельными ресурсами при проведении кадастровых и землеустроительных работ; типологию объектов недвижимости	ПК2у1: применять различные критерии классификации земельных ресурсов и объектов недвижимости; прогнозировать их использование	ПК2в1: навыками управления земельными ресурсами и недвижимостью, составления аналитических справок и обзоров, документов
Повышенный	ПК2з2: нормы и правила застройки территорий; методику оценки качества зданий, сооружений; принципы и методику поведения землеустроительных работ, информационно- кадастровое и правовое обеспечение операций с земельными ресурсами и недвижимостью	ПК2у2: проводить оценку качества и структуры различных зданий, сооружений и земельных ресурсов; использовать основные методы организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	ПК2в2: навыками организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ; методиками кадастровой и экономической оценки земель и объектов недвижимости

### 6.3. Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контролируемые планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по программе	Вид контроля/используемые оценочные средства	
			Текущий	Промежуточный
1.	Методологические основы изучения недвижимости	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Экзамен
2.	Особенности функционирования рынка недвижимости	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Экзамен
3.	Оценка и управление недвижимостью	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Экзамен

### 6.4. Оценочные материалы для текущего контроля

#### Примерная тематика докладов

Раздел дисциплины	Темы
Раздел 1. Методологически	<b>Тема 1. Введение в экономику недвижимости</b> 1. Исторические аспекты появления термина «недвижимость»

<p>е основы изучения недвижимости</p>	<p>2. Особенности недвижимости как товара 3. Земля как объект недвижимости и ее особенности</p> <p><b>Тема 2. Недвижимое имущество и его составляющие. Виды недвижимости</b></p> <p>1. Классификация жилой недвижимости 2. Классификация торговой недвижимости 3. Классификация офисной недвижимости 4. Классификация общественных объектов недвижимости 5. Классификация объектов инженерной инфраструктуры 6. Специальные объекты недвижимости и их виды.</p> <p><b>Тема 3. Недвижимая собственность. Права на недвижимость.</b></p> <p>1. Теория собственности Коуза. 2. Виды трансакционных издержек 3. Вещные права и их особенности</p>
<p>Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости</p>	<p><b>Тема 4. Рынок недвижимости и особенности его функционирования</b></p> <p>1. Влияние на рынок недвижимости динамики цен на нефть 2. Цикличность развития рынка недвижимости и его взаимосвязь с циклом экономики 3. Рынок земли как часть рынка недвижимости и его особенности</p> <p><b>Тема 5. Государственное регулирование рынка недвижимости</b></p> <p>1. Система государственного регулирования рынка недвижимости: функции, задачи и перспективы развития. 2. Государственная регистрация прав на недвижимость как механизм учета и управления объектами недвижимости 3. Государственный кадастровый учет недвижимости: состояние, проблемы, перспективы 4. Налогообложение недвижимого имущества</p> <p><b>Тема 6. Анализ рынка недвижимости</b></p> <p>1. 1. Мониторинг рынка недвижимости и его использование в управлении недвижимостью. 2. 2. Корреляционно-регрессионные методы анализа рынка недвижимости</p> <p><b>Тема 7. Сделки с недвижимым имуществом и их особенности</b></p> <p>1. Аренда торговых площадей: проблемы и перспективы 2. Выкуп земельных участков под промышленными предприятиями: анализ состояния и проблемы реализации 3. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах. 4. Особенности аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности 5. Экономический механизм аренды с правом выкупа</p> <p><b>Тема 8. Кредитование недвижимости</b></p> <p>1. Залог недвижимого имущества для получения кредита с целью развития бизнеса 2. Ипотечное кредитование в сфере операций с жилой недвижимостью, его анализ и перспективы развития 3. Принципы и методы распределения функций в аппарате управления предприятия по операциям с недвижимостью</p>
<p>Раздел 3. Оценка и управление недвижимостью</p>	<p><b>Тема 9. Понятие стоимости объектов недвижимости и ее виды. Основные принципы оценки объектов недвижимости</b></p> <p>1. Оценка рыночной стоимости как основа управления недвижимостью. 2. Оценка стоимости недвижимости для целей ипотечного кредитования 3. Совершенствование методики расчета рыночной стоимости</p>

	<p>объекта недвижимости</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Особенности определения ликвидационной стоимости</li> <li>5. Кадастровая оценка: особенности, значение.</li> <li>6. Саморегулируемые организации оценщиков</li> <li>7. Источники информации для определения стоимости воспроизводства зданий: особенности применения</li> <li>8. Виды экономического износа и его причины</li> <li>9. Методы оценки земли</li> <li>10. Модель опционов в оценке бизнеса</li> <li>11. Анализ доходности на рынке ГКО-ОФЗ</li> <li>12. Особенности оценки бизнеса доходным подходом</li> <li>13. Проблема достоверности информации при оценке недвижимости</li> <li>14. Особенности оценки предприятия сравнительным подходом</li> <li>15. Виды корректировок и источники информации о степени их влияния на стоимость объекта недвижимости</li> </ol> <p><b>Тема 13. Управление и развитие недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Рыночная стоимость как показатель эффективности управления объектами экономики</li> <li>2. Механизм управления недвижимостью</li> <li>3. Управление проектами развития недвижимости</li> </ol> <p><b>Тема 14. Инвестиции в недвижимость</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Инвестиционная привлекательность сделок с жилой недвижимостью за рубежом.</li> <li>2. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость.</li> <li>3. Ипотека как важный фактор повышения инвестиционной активности населения в решении жилищной проблемы</li> <li>4. Экономическая оценка инвестиционного проекта создания объекта жилой недвижимости</li> <li>5. Экономическое обоснование наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества.</li> <li>6. Особенности определения инвестиционной стоимости недвижимости</li> </ol> <p><b>Тема 15. Управление рисками на рынке недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Метод Монте-Карло при управлении рисками на рынке недвижимости</li> <li>2. Использование математических методов прогнозирования рисков на рынке недвижимости</li> </ol>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Вопросы для устного опроса

Раздел дисциплины	Вопросы
Раздел 1. Методологические основы изучения недвижимости	<p><b>Тема 1. Введение в экономику недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предмет и методы курса.</li> <li>2. Движимая и недвижимая собственность.</li> <li>3. Объекты и субъекты собственности.</li> <li>4. Формы собственности. Отношения собственности.</li> <li>5. Необходимость оценки недвижимости в рыночных условиях.</li> </ol> <p><b>Тема 2. Недвижимое имущество и его составляющие. Виды недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сущность и основные признаки недвижимости.</li> <li>2. Виды недвижимости.</li> <li>3. Недвижимость и ее значение в экономике. Функции недвижимости</li> <li>4. Физические характеристики недвижимости.</li> <li>5. Жизненный цикл объекта недвижимости</li> </ol>

	<p><b>Тема 3. Недвижимая собственность. Права на недвижимость.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие недвижимой собственности. Ее экономическое и юридическое содержание</li> <li>2. Права собственности.</li> <li>3. Вещные права на объекты недвижимости.</li> <li>4. Обременения прав на объекты недвижимости.</li> <li>5. Субъекты правовых отношений.</li> </ol>
<p>Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости</p>	<p><b>Тема 4. Рынок недвижимости и особенности его функционирования</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие рынка недвижимости. Специфика рынка недвижимости.</li> <li>2. Инфраструктура и механизм функционирования рынка недвижимости.</li> <li>3. Виды рынков недвижимости.</li> <li>4. Особенности функционирования рынка недвижимости.</li> <li>5. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости.</li> <li>6. Цикличность развития рынка недвижимости, взаимосвязь ее с цикличностью развития экономики, особенности.</li> </ol> <p><b>Тема 5. Государственное регулирование рынка недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Роль государства на рынке недвижимости .</li> <li>2. Нормативно-правовая база, регулирующая отношения, связанные с недвижимым имуществом.</li> <li>3. Институты, регулирующие рынок недвижимости.</li> <li>4. Регулирование предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.</li> <li>5. Налогообложение недвижимости.</li> </ol> <p><b>Тема 6. Анализ рынка недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Цели исследования рынка недвижимости.</li> <li>2. Источники рыночной информации.</li> <li>3. Методы анализа рынка недвижимости</li> <li>4. Показатели, характеризующие состояние и тенденции рынка недвижимости.</li> </ol> <p><b>Тема 7. Сделки с недвижимым имуществом и их особенности</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие сделок с недвижимостью.</li> <li>2. Виды сделок с недвижимостью.</li> <li>3. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации.</li> </ol> <p><b>Тема 8. Кредитование недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Принципы и формы кредитования недвижимости.</li> <li>2. Залог и ипотека. Виды ипотечных кредитов.</li> <li>3. Схемы ипотечного кредитования жилой недвижимости.</li> <li>4. Расчеты, связанные с предоставлением ипотечных кредитов.</li> <li>5. Другие виды кредитования недвижимости</li> </ol>
<p>Раздел 3. Оценка и управление недвижимостью</p>	<p><b>Тема 9. Понятие стоимости объектов недвижимости и ее виды. Основные принципы оценки объектов недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие недвижимости как товара и её свойства.</li> <li>2. Цена и стоимость недвижимости. Виды стоимости.</li> <li>3. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости.</li> <li>4. Регулирование оценочной деятельности</li> </ol> <p><b>Тема 10. Затратный подход к оценке недвижимости</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Экономическое содержание затратного подхода. Область применения затратного подхода.</li> <li>2. Оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания, сооружения.</li> <li>3. Виды и методы оценки износа.</li> <li>4. Методы определения предпринимательской прибыли.</li> <li>5. Определение стоимости земельного участка.</li> </ol>

**Тема 11. Доходный подход оценки недвижимости**

1. Доходы от недвижимости. Порядок их расчета.
2. Определение операционных расходов для объекта. Структура и состав операционных расходов.
3. Экономическое содержание доходного подхода и его методы.
4. Метод прямой капитализации (МПК). Алгоритм применения
5. Методы определения ставки капитализации
6. Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП). Алгоритм расчета стоимости объекта МДДП.
7. Методы определения ставки дисконтирования

**Тема 12. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости**

1. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Алгоритм и рекомендуемые сферы применения подхода.
2. Методы количественного анализа.
3. Методы качественного анализа

**Тема 13. Управление и развитие недвижимости**

1. Сущность управление недвижимым имуществом.
2. Понятие девелопмента.
3. Этапы разработки проекта девелопмента.
4. Количественный анализ и качественная экспертиза проекта девелопмента.
5. Показатели эффективности проекта девелопмента

**Тема 14. Инвестиции в недвижимость**

1. Мотивы инвестирования средств в недвижимость.
2. Понятия норм возврата капитала и дохода на капитал.
3. Методы определения норм отдачи для недвижимости.
4. Критерии и анализ эффективности инвестирования средств в недвижимость.

**Тема 15. Управление рисками на рынке недвижимости**

1. Понятие и виды рисков на рынке недвижимости.
2. Анализ и оценка рисков на рынке недвижимости.
3. Методы анализа и оценки рисков
4. Управление рисками на рынке недвижимости.

**Задания для тестирования по дисциплине для оценки сформированности компетенций**  
<https://lms2.sseu.ru/course/index.php?categoryid=514>

1. Имущественное отношение, возможность иметь у себя объект недвижимости, содержать его в своем хозяйстве - это:

- пользование;
- распоряжение;
- владение.

2. Что входит в понятие «недвижимая собственность»?

- недвижимое имущество;
- право собственности;
- право аренды.

3. Признание прав на недвижимость по закону обеспечивается:

- инвентаризацией;
- судебным решением
- решением органа власти и управления
- регистрацией.

4. Имущественное отношение, основанное на законе; возможность иметь у себя объект недвижимости, содержать его в своем хозяйстве - это:

- пользование;
- распоряжение;
- владение.

5. При оценке недвижимости сравнительным подходом с использованием валового рентного мультипликатора (ВРМ), оценщик обычно должен произвести следующие действия:

- А. Умножить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта на ВРМ.
- Б. Оценить рыночную арендную плату для данного объекта.
- В. Определить отношение продажной цены к валовому доходу, исходя из недавних рыночных сделок.

6. Риски, обусловленные общим состоянием финансовой системы в стране, так и возникающие в связи с принятием компанией (фирмой) тех или иных решений относительно финансирования ее деятельности – это \_\_\_\_\_ риски

7. Установите последовательность определения износа

- А. Определение внешнего износа
- Б. Определение физического неустраняемого износа
- В. Определение функционального неустраняемого износа
- Г. Определение функционального устранимого износа
- Д. Определение физического устранимого износа

8. В ценах какого года приведены укрупненные показатели восстановительной стоимости в сборнике УПВС? (указать год цифрами)

9. Офисное помещение площадью 50 кв.м было недавно сдано в за 1000 р. за кв. метр в месяц. Потери при сборе арендной платы составляют 10 %. Операционные расходы - 15 % от действительного валового дохода. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составит \_\_\_\_\_ рублей.

10. Принцип \_\_\_\_ в процессе оценки недвижимости отражает непостоянство стоимости недвижимости во времени в результате процессов, проходящих как в самом объекте (физическое устаревание, реконструкция и др.), так и в окружающей среде

- доступности
- экономичности
- изменения
- вклада
- прогрессии

11. Офисное помещение площадью 200 кв.м было недавно сдано в за 500 р. за кв. метр в месяц. Потери при сборе арендной платы составляют 200000 рублей в год. Операционные расходы несет арендатор. Ставка капитализации – 10%. Стоимость недвижимости составляет \_\_\_\_ рублей.

12. Метод определения износа, по которому износ определяется как частное от деления эффективного возраста на экономическую жизнь здания – это метод \_\_\_\_\_

13. Ставка дисконтирования, при которой чистая текущая стоимость равна нулю – это

- срок окупаемости
- чистая текущая стоимость
- внутренняя норма доходности
- индекс прибыльности

14. Сумма всех продисконтированных денежных потоков, возникающих в процессе реализации проекта – это

- срок окупаемости
- чистая текущая стоимость
- внутренняя норма доходности
- индекс прибыльности

15. Из двух проектов наиболее эффективен тот, у которого:

- индекс прибыльности (PI) меньше;
- индекс прибыльности (PI) больше;
- разница индекса прибыльности (PI) и ставки дисконтирования ( $r$ ) больше
- затраты ( $C$ ) меньше;
- нет верного варианта ответа.

16. Каков критерий выбора проекта по показателю чистой текущей стоимости:

- больше 0
- больше 1
- больше ставки дисконтирования на рынке

17. Установите последовательность внесения корректировок

- А. Местоположение
- Б. Условия финансирования
- В. Право собственности
- Г. Время продажи
- Д. Условия продажи

18. Период от момента начала его реализации до того момента эксплуатации объекта, в котором доходы от эксплуатации становятся равными затратам капитала – это

19. Показатель инвестиционной привлекательности проектов, равный сумме продисконтированных денежных поступлений, отнесенной к инвестиционным затратам – это

20. Не диверсифицируемые риски – это \_\_\_\_\_ риски

21. \_\_\_\_\_ – это лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя различные сделки с недвижимым имуществом и правами на него.

22. Финансирование осуществляется на 70% за счет собственных средств и на 30% за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств -6 %, а для собственных - 16%. Общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы составит \_\_\_\_\_ %.

23. Определите средний валовой рентный мультипликатор (ВРМ) для однокомнатных квартир со следующими характеристиками: квартира 1 - цена продажи 30 000 руб., валовой доход 2400 руб.; квартира 2 - цена продажи 35 000 руб., валовой доход 3000 руб.; квартира 3 - цена продажи 40 000 руб., валовой доход 3600 руб. Ответ округлить до сотых после запятой,

24. Назовите пример односторонней сделки с недвижимостью:

## 6.5. Оценочные материалы для промежуточной аттестации

**Фонд вопросов для проведения промежуточного контроля в форме экзамена**

Раздел дисциплины	Вопросы
Раздел 1. Методологические основы изучения недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предмет и методы курса.</li> <li>2. Движимая и недвижимая собственность.</li> <li>3. Объекты и субъекты собственности.</li> <li>4. Формы собственности. Отношения собственности.</li> <li>5. Необходимость оценки недвижимости в рыночных условиях.</li> <li>6. Сущность и основные признаки недвижимости.</li> <li>7. Виды недвижимости.</li> <li>8. Недвижимость и ее значение в экономики. Функции недвижимости</li> <li>9. Физические характеристики недвижимости.</li> <li>10. Жизненный цикл объекта недвижимости</li> <li>11. Понятие недвижимой собственности. Ее экономическое и юридическое содержание</li> <li>12. Права собственности.</li> <li>13. Вещные права на объекты недвижимости.</li> <li>14. Обременения прав на объекты недвижимости.</li> <li>15. Субъекты правовых отношений.</li> </ol>
Раздел 2. Особенности функционирования рынка недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>16. Понятие рынка недвижимости. Специфика рынка недвижимости.</li> <li>17. Инфраструктура и механизм функционирования рынка недвижимости.</li> <li>18. Виды рынков недвижимости.</li> <li>19. Особенности функционирования рынка недвижимости.</li> <li>20. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости.</li> <li>21. Цикличность развития рынка недвижимости, взаимосвязь ее с цикличностью развития экономики, особенности.</li> <li>22. Роль государства на рынке недвижимости .</li> <li>23. Нормативно-правовая база, регулирующая отношения, связанные с недвижимым имуществом.</li> <li>24. Институты, регулирующие рынок недвижимости.</li> <li>25. Регулирование предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.</li> <li>26. Налогообложение недвижимости.</li> <li>27. Цели исследования рынка недвижимости.</li> <li>28. Источники рыночной информации.</li> <li>29. Методы анализа рынка недвижимости</li> <li>30. Показатели, характеризующие состояние и тенденции рынка недвижимости.</li> <li>31. Спрос и предложение на рынке недвижимости. Факторы спроса и предложения</li> <li>32. Эластичность спроса и предложения на рынке недвижимости.</li> <li>33. Понятие равновесной цены и особенности его использования для анализа рынка недвижимости.</li> <li>34. Понятие сделок с недвижимостью.</li> <li>35. Виды сделок с недвижимостью.</li> <li>36. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации.</li> <li>37. Принципы и формы кредитования недвижимости.</li> <li>38. Залог и ипотека. Виды ипотечных кредитов.</li> <li>39. Схемы ипотечного кредитования жилой недвижимости.</li> <li>40. Расчеты, связанные с предоставлением ипотечных кредитов.</li> <li>41. Другие виды кредитования недвижимости.</li> </ol>
Раздел 3. Оценка и управление недвижимостью	<ol style="list-style-type: none"> <li>42. Понятие недвижимости как товара и её свойства.</li> <li>43. Цена и стоимость недвижимости. Виды стоимости.</li> <li>44. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости.</li> <li>45. Регулирование оценочной деятельности</li> </ol>

	<p>46. Экономическое содержание затратного подхода. Область применения затратного подхода.</p> <p>47 .Оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания, сооружения.</p> <p>48. Виды и методы оценки износа.</p> <p>49. Методы определения предпринимательской прибыли.</p> <p>50. Определение стоимости земельного участка.</p> <p>51. Доходы от недвижимости. Порядок их расчета.</p> <p>52. Определение операционных расходов для объекта. Структура и состав операционных расходов.</p> <p>53. Экономическое содержание доходного подхода и его методы.</p> <p>54. Метод прямой капитализации (МПК). Алгоритм применения</p> <p>55. Методы определения ставки капитализации</p> <p>56. Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП). Алгоритм расчета стоимости объекта МДДП.</p> <p>57. Методы определения ставки дисконтирования</p> <p>58. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Алгоритм и рекомендуемые сферы применения подхода.</p> <p>59. Методы количественного анализа.</p> <p>60. Методы качественного анализа</p> <p>61. Сущность управление недвижимым имуществом.</p> <p>62. Понятие девелопмента.</p> <p>63. Этапы разработки проекта девелопмента.</p> <p>64. Количественный анализ и качественная экспертиза проекта девелопмента.</p> <p>65. Показатели эффективности проекта девелопмента</p> <p>66. Мотивы инвестирования средств в недвижимость.</p> <p>67. Понятия норм возврата капитала и дохода на капитал.</p> <p>68. Методы определения норм отдачи для недвижимости.</p> <p>69. Критерии и анализ эффективности инвестирования средств в недвижимость.</p> <p>70. Понятие и виды рисков на рынке недвижимости.</p> <p>71. Анализ и оценка рисков на рынке недвижимости.</p> <p>72. Методы анализа и оценки рисков</p> <p>73. Управление рисками на рынке недвижимости.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 6.6. Шкалы и критерии оценивания по формам текущего контроля и промежуточной аттестации

### Шкала и критерии оценивания

Оценка	Критерии оценивания для мероприятий контроля с применением 4-х балльной системы
«отлично»	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2
«хорошо»	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3в1, ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2в1
«удовлетворительно»	ОК3з1, ОК3у1, ОК3в1, ПК2з1, ПК2у1, ПК2в1
«неудовлетворительно»	Результаты обучения не сформированы на пороговом уровне