

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета экономики, менеджмента и
информационных технологий

Баркалов С.А.

«13» декабря 2022 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины**

«Экономика недвижимости»

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Профиль Экономика предприятий и организаций

Квалификация выпускника бакалавр

Нормативный период обучения 4 года / 5 лет

Форма обучения очная / очно-заочная

Год начала подготовки 2023


Автор программы

 /Э.Ю.Околелова/

И.о. заведующего кафедрой
Цифровой и отраслевой
экономики

 /Н.А. Анисимова/

Руководитель ОПОП

 /Н.А. Анисимова/

Воронеж - 2022

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета экономики, менеджмента и
информационных технологий
_____ Баркалов С.А.
«13» декабря 2022 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины
«Экономика недвижимости»

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Профиль Экономика предприятий и организаций

Квалификация выпускника бакалавр

Нормативный период обучения 4 года / 5 лет

Форма обучения очная / очно-заочная

Год начала подготовки 2023

Автор программы _____ /Э.Ю. Околелова/

И.о. заведующего кафедрой
Цифровой и отраслевой
экономики _____ /Н.А. Анисимова/

Руководитель ОПОП _____ /Н.А. Анисимова/

Воронеж 2022

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Цель дисциплины состоит в формировании знаний обучающихся в области теории и практики оценочной деятельности, обучении методам оценки объектов недвижимости.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- изучение основных понятий, определений и принципов оценки недвижимости;
- ознакомление с информационными источниками – документацией оцениваемого бизнеса, интернет-сайтами, российскими и зарубежными справочниками и базами данных;
- изучение основных подходов, методов и приемов оценки стоимости недвижимого имущества;
- изучение методов расчета рыночной стоимости земельных участков (прав аренды).

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Экономика недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

УК-10 - Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

ПК-5 - Способен анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, оценивать возможности бизнеса по реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей, выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать экономические риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
УК-10	<p>Знать</p> <ul style="list-style-type: none">• отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки объектов недвижимости;• законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости;• методы расчетов экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов;• типовые подходы и методы оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов. <p>Уметь</p> <ul style="list-style-type: none">• использовать отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки объектов недвижимости;

	<ul style="list-style-type: none"> • применять законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • проводить расчеты экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов; • использовать типовые методики оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов. <p>Владеть</p> <ul style="list-style-type: none"> • навыками использования нормативных документов, регламентирующих деятельность субъектов рынка недвижимости; • навыками сбора и анализа необходимых данных для оценки стоимости объекта недвижимости; • методами расчетов экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов; • типовыми подходами и методами оценки объектов недвижимости, включая земельные ресурсы.
ПК-5	<p>Знать</p> <ul style="list-style-type: none"> • основные экономические и финансово-экономические показатели деятельности предприятия (организации), используемые для оценки объектов недвижимости; • методы прогнозирования финансовых потоков; • методы оценки влияния внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • методы оценки рисков и механизмы управления рисками. <p>Уметь</p> <ul style="list-style-type: none"> • анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности; • строить прогнозные модели денежных потоков; • определять влияние внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • выявлять и оценивать риски недвижимости. <p>Владеть</p> <ul style="list-style-type: none"> • навыками анализа и обобщения финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчетности предприятий; • методами построения денежных потоков; • методами оценки влияния внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • методами анализа, оценки и управления рисками.

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Экономика недвижимости» составляет 5 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		7
Аудиторные занятия (всего)	72	72
В том числе:		
Лекции	36	36
Практические занятия (ПЗ)	36	36
Самостоятельная работа	81	81
Курсовой проект	+	+
Часы на контроль	27	27
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость: академические часы зач.ед.	180 5	180 5

очно-заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		9
Аудиторные занятия (всего)	28	28
В том числе:		
Лекции	14	14
Практические занятия (ПЗ)	14	14
Самостоятельная работа	107	107
Курсовой проект	+	+
Часы на контроль	45	45
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость: академические часы зач.ед.	180 5	180 5

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Оценка объектов недвижимости	Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Правовые основы недвижимости. Виды операций и сделок с недвижимостью. Основные характеристики рынка недвижимости. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Технология оценки недвижимости. Подходы к оценке недвижимости	6	6	12	24
2	Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения. Условия применения сравнительного подхода. Принципы сравнительного подхода. Этапы сравнительного подхода. Выбор сопоставимых предприятий. Критерии отбора.	6	6	14	26

		Виды корректировок и способы их применения. Метод парных продаж. Метод валового рентного мультипликатора.				
3	Затратный подход к оценке недвижимости	Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод количественного обследования. Методы расчета затрат. Определение износа объекта недвижимости.	6	6	14	26
4	Доходный подход к оценке недвижимости	Этапы доходного подхода. Метод капитализации доходов. Способы возмещения инвестированного капитала. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда. Метод дисконтированных денежных потоков. Определение итоговой стоимости объекта оценки. Согласование результатов оценки.	6	6	14	26
5	Кредитные инструменты рынка недвижимости	Возникновение и развитие ипотечного кредитования. Ипотека как способ обеспечения обязательств. Особенности ипотечного кредитования. Основные этапы ипотечного кредитования. Методы ипотечного кредитования недвижимости.	6	6	14	26
6	Экономика землепользования	Земля как природный ресурс. Земля как экономическая категория. Государственный земельный кадастр как экономико-правовая система функционирования объектов недвижимости. Особенности оценки земли. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности.	6	6	13	25
Контроль						27
Итого			36	36	81	180

очно-заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Оценка объектов недвижимости	Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Правовые основы недвижимости. Виды операций и сделок с недвижимостью. Основные характеристики рынка недвижимости. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Технология оценки недвижимости. Подходы к оценке недвижимости	4	2	18	24
2	Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения. Условия применения сравнительного подхода. Принципы сравнительного подхода. Этапы сравнительного подхода. Выбор сопоставимых предприятий. Критерии отбора. Виды корректировок и способы их применения. Метод парных продаж. Метод валового рентного мультипликатора.	2	2	18	22
3	Затратный подход к оценке недвижимости	Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод количественного обследования. Методы расчета затрат. Определение износа объекта недвижимости.	2	2	18	22
4	Доходный подход к оценке недвижимости	Этапы доходного подхода. Метод капитализации доходов. Способы возмещения инвестированного капитала. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда. Метод дисконтированных денежных потоков. Определение итоговой стоимости объекта оценки. Согласование результатов оценки.	2	2	18	22
5	Кредитные инструменты рынка недвижимости	Возникновение и развитие ипотечного кредитования. Ипотека как способ обеспечения обязательств. Особенности ипотечного кредитования. Основные этапы ипотечного кредитования. Методы ипотечного кредитования	2	2	18	22

		недвижимости.				
6	Экономика землепользования	Земля как природный ресурс. Земля как экономическая категория. Государственный земельный кадастр как экономико-правовая система функционирования объектов недвижимости. Особенности оценки земли. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности.	2	4	17	23
Контроль						45
Итого			14	14	107	180

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсового проекта в 7 семестре для очной формы обучения, в 9 семестре для очно-заочной формы обучения, в 7 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсового проекта: «Оценка объектов недвижимости различными подходами»

Задачи, решаемые при выполнении курсового проекта:

- оценить стоимость объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода;
- оценить стоимость объекта недвижимости с использованием методов затратного подхода;
- оценить стоимость объекта недвижимости с использованием методов доходного подхода.

Курсовой проект включают в себя теоретическую и расчетную части.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
УК-10	Знать <ul style="list-style-type: none"> • отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки объектов недвижимости; • законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • методы расчетов экономических и финансово-экономических показателей на 	Студент демонстрирует необходимый объем теоретических знаний.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренных в рабочих программах

	<p>основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов;</p> <ul style="list-style-type: none"> • типовые подходы и методы оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов. 			
	<p>Уметь</p> <ul style="list-style-type: none"> • использовать отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки объектов недвижимости; • применять законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • проводить расчеты экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов; • использовать типовые методики оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов. 	<p>Студент демонстрирует умение решать практические задачи на основе полученных теоретических знаний.</p>	<p>Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах</p>	<p>Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах</p>
	<p>Владеть</p> <ul style="list-style-type: none"> • навыками использования нормативных документов, регламентирующих деятельность субъектов рынка недвижимости; • навыками сбора и анализа необходимых данных для оценки стоимости объекта недвижимости; • методами расчетов экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов; • типовыми подходами и методами оценки объектов недвижимости, включая земельные ресурсы. 	<p>Студент владеет навыками применения полученных теоретических и практических знаний при решении задач прикладного характера.</p>	<p>Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах</p>	<p>Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах</p>
ПК-5	<p>Знать</p> <ul style="list-style-type: none"> • основные экономические и финансово-экономические показатели деятельности предприятия (организации), используемые для оценки объектов недвижимости; • методы прогнозирования финансовых потоков; • методы оценки влияния внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • методы оценки рисков и механизмы управления рисками. 	<p>Студент демонстрирует необходимый объем теоретических знаний.</p>	<p>Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах</p>	<p>Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах</p>
	<p>Уметь</p> <ul style="list-style-type: none"> • анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности; • строить прогнозные модели денежных потоков; • определять влияние внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • выявлять и оценивать риски недвижимости. 	<p>Студент демонстрирует умение решать практические задачи на основе полученных теоретических знаний.</p>	<p>Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах</p>	<p>Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах</p>
	<p>Владеть</p> <ul style="list-style-type: none"> • навыками анализа и обобщения финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчетности предприятий; 	<p>Студент владеет навыками применения полученных</p>	<p>Выполнение работ в срок, предусмотренный в</p>	<p>Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих</p>

<ul style="list-style-type: none"> • методами построения денежных потоков; • методами оценки влияния внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • методами анализа, оценки и управления рисками. 	теоретических и практических знаний при решении задач прикладного характера.	рабочих программах	программах
---	--	--------------------	------------

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 7 семестре для очной формы обучения, 9 семестре для очно-заочной формы обучения, 7 семестре для заочной формы обучения по четырехбалльной системе:

«отлично»;

«хорошо»;

«удовлетворительно»;

«неудовлетворительно».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
УК-10	Знать <ul style="list-style-type: none"> • отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки объектов недвижимости; • законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • методы расчетов экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов; • типовые подходы и методы оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов. 	Тест	Выполнение теста на 90- 100%	Выполнение теста на 80- 90%	Выполнение теста на 70- 80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь <ul style="list-style-type: none"> • использовать отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки объектов недвижимости; • применять законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • проводить расчеты экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов; • использовать типовые методики оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов. 	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть <ul style="list-style-type: none"> • навыками использования нормативных документов, регламентирующих деятельность субъектов рынка недвижимости; • навыками сбора и анализа необходимых данных для оценки стоимости объекта недвижимости; 	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	<ul style="list-style-type: none"> • методами расчетов экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом нормативных правовых актов; • типовыми подходами и методами оценки объектов недвижимости, включая земельные ресурсы. 			задачах		
ПК-5	<p>Знать</p> <ul style="list-style-type: none"> • основные экономические и финансово-экономические показатели деятельности предприятия (организации), используемые для оценки объектов недвижимости; • методы прогнозирования финансовых потоков; • методы оценки влияния внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • методы оценки рисков и механизмы управления рисками. 	Тест	Выполнение теста на 90- 100%	Выполнение теста на 80- 90%	Выполнение теста на 70- 80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	<p>Уметь</p> <ul style="list-style-type: none"> • анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности; • строить прогнозные модели денежных потоков; • определять влияние внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • выявлять и оценивать риски недвижимости. 	Решение стандартных практически задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	<p>Владеть</p> <ul style="list-style-type: none"> • навыками анализа и обобщения финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчетности предприятий; • методами построения денежных потоков; • методами оценки влияния внутренних и внешних факторов на экономические показатели предприятия (организации); • методами анализа, оценки и управления рисками. 	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. Часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в

Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю – это:

- а) земельный участок;
- б) земельный фонд;
- в) естественный фонд.

2. Недвижимость (недвижимое имущество) включает в себя:

а) все материальное имущество над поверхностью земли или прикрепленное к земле;

- б) все материальное имущество;
- в) земельные участки.

3. К недвижимым вещам относятся:

- а) железные дороги, космические объекты;
- б) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- в) все перечисленное.

4. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- а) неподвижность, материальность, долговечность;
- б) неподвижность, весомость, долговечность;
- в) уникальность, весомость, долговечность.

5. К жилью относят:

- а) здания, предназначенные для постоянного проживания;
- б) передвижные щитовые домики, плавучие дома;
- в) все перечисленное.

6. Сооружения – это:

- а) шахты, тоннели, дороги, плотины;
- б) стадионы, бассейны;
- в) все перечисленное.

7. Средняя продолжительность цикла строительства и реконструкции объектов недвижимости составляет:

- а) 2 – 2,5 года;
- б) 2,5 – 3 года;
- в) 3 – 3,5 года.

8. К операциям с недвижимостью со сменой собственника относят:

- а) приватизацию;
- б) куплю-продажу, наследование, дарение;
- в) инвестирование в недвижимость, залог, аренду.

9. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости:

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная.

10. Документ, регулирующий понятие недвижимости:

- а) Гражданский кодекс;
- б) Налоговый кодекс;
- в) Гражданско-процессуальный кодекс;
- г) Закон об оценочной деятельности в РФ.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. В каких случаях органы юстиции могут отказать в государственной регистрации прав на недвижимое имущество:

- а) при наличии condominium;
- б) при отсутствии оценщика в момент регистрации объекта недвижимости;
- в) при наличии обременения.

2. Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности:

- а) замещения;
- б) ожидания;
- в) вклада.

3. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как правовой объект?

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда;

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права;

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение;

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, неисполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

4. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как физический объект?

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда;

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права;

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение;.

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, неисполнимый

природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

5. О каких объектах имущества дает представление следующее понятие: «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения»?

о недвижимом имуществе;

- а) о существенных частях недвижимого имущества;
- б) о принадлежностях недвижимого имущества;
- в) о движимом имуществе.

6. Какие объекты имущества относятся к существенным неотделимым частям недвижимого имущества?

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

б) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре;

в) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества;

г) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств.

7. Какой подход к оценке стоимости объекта недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:

- а) сравнительный;
- б) затратный;
- в) доходный;
- д) имущественный.

8. К методам доходного подхода относятся:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод скорректированных чистых активов;
- в) метод отраслевых коэффициентов;
- г) Все вышеперечисленное верно.

9. Ставка дисконта – это ...

а) коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, полученной или выплаченной в прошлом;

б) оцененная степень неопределенности получения в будущем доходов;

в) коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

10. Валовой рентный мультипликатор – это:

- а) подбор сопоставимых продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- б) отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу;
- в) отношение потенциального валового дохода сопоставимого аналога к его продажной цене;
- г) разница в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом.

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует ...
 - а) дате составления отчета об оценке;
 - б) дате подписания договора на оценку;
 - в) дате составления технического задания на оценку;
 - г) дате последнего осмотра объекта оценки;
 - д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
 - е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нем

2. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует ...
 - а) дате составления отчета об оценке;
 - б) дате подписания договора на оценку;
 - в) дате составления технического задания на оценку;
 - г) дате последнего осмотра объекта оценки;
 - д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
 - е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нем.
3. Основание для проведения оценки объекта
 - а) техническое задание;
 - б) договор об оценке;
 - в) интервью с заказчиком.
4. Источники, из которых нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки
 - а) интервью с заказчиком /собственником объекта оценки;
 - б) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
 - в) исследования международных финансовых организаций;
 - г) технический паспорт;
 - д) осмотр и техническая экспертиза;
 - е) учебные пособия и методические руководства по оценке.
5. При визуальном осмотре необходимо ...
 - а) зафиксировать все виды повреждений и дефектов;
 - б) ознакомиться с имеющейся документацией по объекту;
 - в) провести интервью с представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию объекта.
6. Первичные сметные документы, которые составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям – это ... сметы
 - а) объектные;
 - б) локальные;
 - в) первичные.

7. Восстановительная стоимость строительства оцениваемого объекта может быть рассчитана на базе стоимости ...

- а) воспроизводства;
- б) замещения;
- в) замещения.

8. Потенциальный валовой доход – это ...

- а) средняя величина дохода по аналогичным объектам недвижимости;
- б) доход, который можно получить от 100% использования объекта ;недвижимости в расчете на 1 кв. м. общей площади;
- в) действительный валовой доход за вычетом потерь;
- г) доход, который можно получить от 100% использования недвижимости без учета потерь и расходов.

9. Ставка дисконта – это ...

- а) коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, полученной или выплаченной в прошлом;
- б) оцененная степень неопределенности получения в будущем доходов;
- в) коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

10. Оценщик обладает следующими данными: коттедж, аналогичный оцениваемому объекту был продан за 248 000 долл., а такой же, но без бассейна за 230 000 долл. Стоимость строительства бассейна равна 16000 долл. Определите величину корректировки на наличие бассейна:

- а) 16 000 долл;
- б) **18 000 долл.**

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

Не предусмотрено учебным планом

7.2.5 Примерный перечень вопросов для экзамена

1. Основные характеристики недвижимости. Виды недвижимого имущества. Основные типы недвижимости.
2. Правовые основы недвижимости. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
3. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
4. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Этапы оценки.
5. Классификация объектов недвижимости.
6. Рынок недвижимости. Классификация рынков. Функции рынка.
7. Технология оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости.
8. Основные подходы к оценке недвижимости.
9. Затратный подход к оценке недвижимости. Основные этапы.
10. Метод сравнительной единицы при использовании затратного подхода.
11. Метод разбивки по компонентам при оценке ОН затратным методом. Метод количественного обследования
12. Методы расчета затрат.
13. Жизненный цикл ОН. Определение износа ОН. Виды износа. Моральный износ.
14. Физический износ 1 и 2 рода. Методы расчета физического износа.
15. Функциональный износ. Виды и методы определения.
16. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Виды корректировок и последовательность их внесения.
17. Метод парных продаж.
18. Доходный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Метод

капитализации доходов.

19. Метод валового рентного мультипликатора.
20. Метод дисконтированных денежных потоков.
21. Методы расчета ставки дисконтирования при прогнозировании денежных потоков.
22. Методы расчета ставки капитализации.
23. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (метод Ринга).
24. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Инвуда).
25. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Хоскольда).
26. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости. Согласование результатов по методу анализа иерархий.
27. Экономика землепользования. Земля как природный ресурс. Земля как экономическая категория.
28. Государственный земельный кадастр.
29. Основные положения оценки земельных участков. Методы оценки земель.
30. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Экзамен проводится по тест-билетам, каждый из которых содержит 10 вопросов и задачу. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 1 баллом, задача оценивается в 10 баллов (5 баллов верное решение и 5 баллов за верный ответ). Максимальное количество набранных баллов – 20.

1. Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал менее 6 баллов.

2. Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал от 6 до 10 баллов

3. Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент набрал от 11 до 15 баллов.

4. Оценка «Отлично» ставится, если студент набрал от 16 до 20 баллов.)

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Оценка объектов недвижимости	УК-10, ПК-5	Тест, вопросы для подготовки к экзамену, требования к курсовому проекту
2	Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	УК-10, ПК-5	Тест, вопросы для подготовки к экзамену, требования к курсовому проекту
3	Затратный подход к оценке недвижимости	УК-10, ПК-5	Тест, вопросы для подготовки к экзамену, требования к курсовому проекту
4	Доходный подход к	УК-10, ПК-5	Тест, вопросы для подготовки к

	оценке недвижимости		экзамену, требования к курсовому проекту
5	Кредитные инструменты рынка недвижимости	УК-10, ПК-5	Тест, вопросы для подготовки к экзамену, требования к курсовому проекту
6	Экономика землепользования	УК-10, ПК-5	Тест, вопросы для подготовки к экзамену, требования к курсовому проекту

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методике выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методике выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методике выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

8 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Жулькова, Ю. Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : Учебное пособие / Ю. Н. Жулькова, О. В. Степанова. - Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. - 115 с. - ISBN 978-5-528-00169-2. URL: <http://www.iprbookshop.ru/80846.html>

2. Денисенко, Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.Б. Денисенко. - Новосибирск : Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), 2016. - 77 с. - ISBN 978-5-7795-0785-1. URL: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>

3. Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости : Учебное пособие / Трухина Н. И. - Воронеж : Воронежский государственный

архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. - 189 с. - ISBN 978-5-89040-477-0. URL: <http://www.iprbookshop.ru/30845.html>

3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : Учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. - Оценка недвижимости ; 2022-03-26. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 591 с. - Лицензия до 26.03.2022. - ISBN 978-5-238-02633-6. URL: <http://www.iprbookshop.ru/81607.html>

5. ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ: метод. указания к выполнению курсового проекта для студ. бакалавриата всех форм обучения специальности 38.03.01 «Экономика» / ВГТУ ; сост.: Э.Ю. Околелова, М.А. Шibaева, Е.И. Сизова. - Воронеж, 2021. – 15 с.

6. ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ: метод. указания для практических занятий и самостоятельной работы для студентов всех форм обучения направления 38.03.01 «Экономика»/ ВГТУ; сост.: Э.Ю. Околелова, М.А. Шibaева, Е.И. Сизова. - Воронеж, 2021. – 30 с.

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

Лицензионное программное обеспечение

1. Office Professional Plus 2013 Single MVL A Each Academic
2. 1С:Предприятие 8. Комплект для обучения в высших и средних учебных заведениях. Электронная поставка

Свободное ПО

1. LibreOffice
2. Moodle
3. OpenOffice
4. Skype
5. Zoom

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. <http://www.edu.ru/>
2. Образовательный портал ВГТУ

Информационные справочные системы

1. <http://window.edu.ru>
2. <https://wiki.cchgeu.ru/>

Современные профессиональные базы данных

1. Федеральная служба государственной статистики
Адрес ресурса: <http://www.gks.ru/>
2. Центральный банк Российской Федерации
Адрес ресурса: <http://www.cbr.ru/>
3. Ресурсы издательства World Bank
Адрес ресурса: <https://www.worldbank.org/>
4. РосБизнесКонсалтинг — информационное аналитическое агентство

Адрес ресурса: <https://www.rbc.ru/>

5. Россия и всемирная торговая организация

Адрес ресурса: <https://wto.ru/>

6. Бухгалтерский учет и налоги

Адрес ресурса: <http://businessuchet.ru/>

7. АК&М — экономическое информационное агентство

Адрес ресурса: <http://www.akm.ru/>

8. Bloomberg - Информационно-аналитическое агентство

Адрес ресурса: <https://www.bloomberg.com/europe>

9. CATBACK.RU — Справочник для экономистов

Адрес ресурса: <http://www.catback.ru/>

10. Библиотека конгресса США

Адрес ресурса: <https://www.loc.gov/>

11. Единый портал бюджетной системы Российской Федерации

Адрес ресурса: <http://budget.gov.ru/>

12. Независимый финансовый портал

Адрес ресурса: <https://www.finweb.com/>

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Материально-техническое обеспечение дисциплины включает:

Лекционная аудитория, оснащённая мультимедийным оборудованием (проектор, экран, звуковоспроизводящее оборудование), обеспечивающим демонстрацию (воспроизведение) мультимедиа-материалов.

Аудитории для практических занятий и лабораторные работы, оснащенные:

- мультимедийным оборудованием (проектор, экран, звуковоспроизводящее оборудование), обеспечивающим демонстрацию (воспроизведение) мультимедиа-материалов;

- интерактивными информационными средствами;

- компьютерной техникой с подключением к сети Интернет.

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Экономика недвижимости» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовой проект.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков оценки объектов недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсового проекта изложена в методических указаниях. Выполнять этапы курсового проекта должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсового проекта, защитой курсового проекта.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: <ul style="list-style-type: none"> - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед экзаменом, экзаменом, экзаменом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.