

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



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины
«Экономика недвижимости»

Направление подготовки 38.03.01 ЭКОНОМИКА

Профиль Экономика предприятий и организаций

Квалификация выпускника бакалавр

Нормативный период обучения 4 года / 4 года и 11 м.

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2018

Автор программы

/Околелова Э.Ю./

**Заведующий кафедрой
экономики и основ пред-
принимательства**

/ Гасилов В.В. /

Руководитель ОПОП

/Анисимова Н.А./

Воронеж 2018

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, включая земельные ресурсы.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- изучение принципов науки об оценке недвижимости,
- ознакомление с информационными источниками – документацией оцениваемого бизнеса, интернет-сайтами, российскими и зарубежными справочниками и базами данных;
- изучение различных подходов, методов и приемов оценки стоимости недвижимого имущества;
- изучение методов расчета рыночной стоимости земельных участков (прав аренды);
- изучение основ ипотечно - инвестиционного анализа;
- изучение рисков рынка недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части (дисциплина по выбору) блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

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

ОПК-2 - способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач

ПК-1 - способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов

ПК-6 - способностью анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей

ПК-7 - способностью, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и (или) аналитический отчет.

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ОПК-2	Знать
	• основы оценки недвижимости, в том числе методы оценки земельных ресурсов, как составляющей имущественного комплекса предприятия;
	• методы и подходы к оценке бизнеса, этапы проведения процедуры оценки.
	Уметь

	• осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для оценки недвижимости; • применять основные подходы к оценке недвижимости; • систематизировать и обобщать информацию.
	Владеть • навыками сбора, анализа и обработки данных, необходимых для оценки недвижимости; • основными подходами к оценке недвижимости.
ПК-1	Знать • методы анализа характеристик объекта недвижимости; • методы прогнозирования финансовых потоков; • методы анализа затрат для оценки объекта недвижимости; • основные показатели оценки коммерческой деятельности предприятий. Уметь • осуществлять сбор и анализ финансовой и бухгалтерской информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости; • рассчитывать основные показатели оценки коммерческой деятельности предприятий; • использовать данные оценки стоимости объекта недвижимости для принятия управленческих решений. Владеть • методами анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия; • методами оценки активов предприятия; • навыками использования основных показателей оценки коммерческой деятельности предприятий.
ПК-6	Знать • отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки рынка недвижимости; • законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • типовые методики оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов. Уметь • использовать отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки рынка недвижимости; • применять законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • использовать типовые методики оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов. Владеть • навыками использования нормативных документов, регламентирующих деятельность субъектов рынка недвижимости; • навыками сбора и анализа необходимых данных для оценки стоимости объекта недвижимости; • типовые методиками оценки объектов недвижимости, включая земельные ресурсы.
ПК-7	Знать • основные показатели финансовой и бухгалтерской отчетности; • методы прогнозирования финансовых потоков; • методы оценки рисков и механизмы управления рисками; Уметь

	• анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности; • строить прогнозные модели денежных потоков; • оценивать риски недвижимости.
	Владеть • навыками анализа и обобщения финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащуюся в отчетности предприятий; • методами анализа показателей деятельности предприятия; • 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)	68	68
В том числе:		
Лекции	34	34
Практические занятия (ПЗ)	17	17
Лабораторные работы (ЛР)	17	17
Самостоятельная работа	76	76
Курсовая работа	+	+
Виды промежуточной аттестации - экзамен	36	36
Общая трудоемкость:		
академические часы	180	180
зач.ед.	5	5

заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		9
Аудиторные занятия (всего)	26	26
В том числе:		
Лекции	14	14
Практические занятия (ПЗ)	6	6
Лабораторные работы (ЛР)	6	6
Самостоятельная работа	145	145
Курсовая работа	+	+
Часы на контроль	9	9
Виды промежуточной аттестации - зачет с оценкой	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	180	180
зач.ед.	5	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.	Лаб. 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	2	2	2	8	14
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.	6	2	2	12	22
3	Затратный подход к оценке недвижимости	Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод количественного обследования. Методы расчета затрат. Определение износа объекта недвижимости.	6	3	3	12	24
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	4	4	12	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.	4	2	2	10	18
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	2	2	12	22
7	Анализ рисков рынка недвижимости	Идентификация рисков инвестирования в недвижимость. Классификация рисков недвижимости. Виды рисков. Методы снижения рисков.	4	2	2	10	18
		Контроль					36
Итого			34	17	17	76	180

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	Лаб. зан.	СРС	Всего, час
1	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Оценка 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	2	0,5		18	20,5
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	1	1	22	26
3	Затратный подход к оценке недвижимости	Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод количественного обследования. Методы расчета затрат. Определение износа объекта недвижимости.	2	1	1	22	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.	2	1	1	22	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.	2	0,5	1	20	23,5
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	1	1	21	25
7	Анализ рисков рынка недвижимости	Идентификация рисков инвестирования в недвижимость. Классификация рисков недвижимости. Виды рисков. Методы снижения рисков.	2	1	1	20	24
		Контроль					9
Итого			14	6	6	145	180

5.2 Перечень лабораторных работ

1. Методы сравнительного подхода в оценке объектов недвижимости.
2. Затратный подход к оценке недвижимости.
3. Доходный подход к оценке недвижимости.
4. Кредитные инструменты рынка недвижимости.

5. Особенности оценки земли. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности.
6. Анализ рисков рынка недвижимости.

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ РАБОТ

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

Примерная тематика курсовых работ:

1. Основные характеристики недвижимости. Виды недвижимого имущества. Основные типы недвижимости.
 2. Правовые основы недвижимости. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
 3. Рынок недвижимости. Функции рынка. Классификация рынков.
 4. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
 5. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости.
- Этапы оценки.
6. Классификация объектов недвижимости.
 7. Рынок недвижимости. Классификация рынков. Функции рынка.
 8. Технология оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости.
 9. Основные подходы к оценке недвижимости.

Задачи, решаемые при выполнении курсового проекта:

- Оценка стоимости объекта недвижимости доходным подходом
- Оценка стоимости объекта недвижимости методом капитализации доходов
- Оценка стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков
- Оценка стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.
- Оценка стоимости объекта недвижимости затратным подходом.

Курсовая работа включает в себя теоретическую часть и расчетную.

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
ОПК-2	Знать • основы оценки недвижимости, в том	Студент демонстрирует	Выполнение работ в срок, преду-	Невыполнение работ в срок,

	числе методы оценки земельных ресурсов, как составляющей имущественного комплекса предприятия; • методы и подходы к оценке бизнеса, этапы проведения процедуры оценки.	димый объем теоретических знаний.	смотренный в рабочих программах	предусмотренный в рабочих программах
	Уметь • осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для оценки недвижимости; • применять основные подходы к оценке недвижимости; • систематизировать и обобщать информацию.	Студент демонстрирует умение решать практические задачи на основе полученных теоретических знаний.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть • навыками сбора, анализа и обработки данных, необходимых для оценки недвижимости; • основными подходами к оценке недвижимости.	Студент владеет навыками применения полученных теоретических и практических знаний при решении задач прикладного характера.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-1	Знать • методы анализа характеристик объекта недвижимости; • методы прогнозирования финансовых потоков; • методы анализа затрат для оценки объекта недвижимости; • основные показатели оценки коммерческой деятельности предприятий.	Студент демонстрирует необходимый объем теоретических знаний.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь • осуществлять сбор и анализ финансовой и бухгалтерской информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости; • рассчитывать основные показатели оценки коммерческой деятельности предприятий; • использовать данные оценки стоимости объекта недвижимости для принятия управленческих решений.	Студент демонстрирует умение решать практические задачи на основе полученных теоретических знаний.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть • методами анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия; • методами оценки активов предприятия; • навыками использования основных показателей оценки коммерческой деятельности предприятий.	Студент владеет навыками применения полученных теоретических и практических знаний при решении задач прикладного характера.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-6	Знать • отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки рынка недвижимости; • законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • типовые методики оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов.	Студент демонстрирует необходимый объем теоретических знаний.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь	Студент демонстрирует	Выполнение работ	Невыполнение

	• использовать отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки рынка недвижимости; • применять законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • использовать типовые методики оценки недвижимости, включая оценку земельных ресурсов.	стрирует умение решать практические задачи на основе полученных теоретических знаний.	в срок, предусмотренный в рабочих программах	работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть • навыками использования нормативных документов, регламентирующих деятельность субъектов рынка недвижимости; • навыками сбора и анализа необходимых данных для оценки стоимости объекта недвижимости; • типовые методики оценки объектов недвижимости, включая земельные ресурсы.	Студент владеет навыками применения полученных теоретических и практических знаний при решении задач прикладного характера.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-7	Знать • основные показатели финансовой и бухгалтерской отчетности; • методы прогнозирования финансовых потоков; • методы оценки рисков и механизмы управления рисками;	Студент демонстрирует необходимый объем теоретических знаний.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь • анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности; • строить прогнозные модели денежных потоков; • оценивать риски недвижимости.	Студент демонстрирует умение решать практические задачи на основе полученных теоретических знаний.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть • навыками анализа и обобщения финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащуюся в отчетности предприятий; • методами анализа показателей деятельности предприятия; • методами анализа, оценки и управления рисками.	Студент владеет навыками применения полученных теоретических и практических знаний при решении задач прикладного характера.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 8 семестре для очной формы обучения, 10 семестре для заочной формы обучения по четырехбалльной системе:

«отлично»;
«хорошо»;
«удовлетворительно»;
«неудовлетворительно».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
-------------	---	---------------------	---------	--------	--------	----------

ОПК-2	Знать • основы оценки недвижимости, в том числе методы оценки земельных ресурсов, как составляющей имущественного комплекса предприятия; • методы и подходы к оценке бизнеса, этапы проведения процедуры оценки.	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь • осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для оценки недвижимости; • применять основные подходы к оценке недвижимости; • систематизировать и обобщать информацию.	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 • навыками сбора, анализа и обработки данных, необходимых для оценки недвижимости; • основными подходами к оценке 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 задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-1	Знать • методы анализа характеристик объекта недвижимости; • методы прогнозирования финансовых потоков; • методы анализа затрат для оценки объекта недвижимости; • основные показатели оценки коммерческой деятельности предприятий.	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь • осуществлять сбор и анализ финансовой и бухгалтерской информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости; • рассчитывать основные показатели оценки коммерческой деятельности предприятий; • использовать данные оценки стоимости объекта недвижимости для принятия управленческих решений.	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 • методами анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия; • методами оценки активов предприятия; • навыками использования	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

	основных показателей оценки коммерческой деятельности предприятий.			задачах		
ПК-6	Знать • отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки рынка недвижимости; • законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • типовые методики 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 • использовать отечественный и зарубежный опыт в области анализа и оценки рынка недвижимости; • применять законодательные и нормативные акты, регламентирующие деятельность субъектов рынка недвижимости; • 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 • навыками использования нормативных документов, регламентирующих деятельность субъектов рынка недвижимости; • навыками сбора и анализа необходимых данных для оценки стоимости объекта недвижимости; • типовые методиками оценки объектов недвижимости, включая земельные ресурсы.	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
ПК-7	Знать • основные показатели финансовой и бухгалтерской отчетности; • методы прогнозирования финансовых потоков; • 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
	Уметь • анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности; • строить прогнозные мо-	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

	дели денежных потоков; • оценивать риски недвижимости.					
	Владеть • навыками анализа и обобщения финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащуюся в отчетности предприятий; • методами анализа показателей деятельности предприятия; • 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 зависимости от порядка учета затрат в себестоимости строительства принято выделять:

- а) дополнительные расходы
- б) прямые затраты
- в) **прямые и косвенные затраты**

2. Совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости:

- а) экономические факторы
- б) социальные факторы
- в) **экологические факторы**

3. Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это:

- а) **физический износ**
- б) функциональный износ
- в) внешний износ

4. Поправки бывают:

- а) **стоимостные и процентные**
- б) процентные
- в) процентные и корректировочные

5. Срок экспозиции это:

- а) **время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть продан-**

ным

- б) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
- в) хронологический возраст

6. Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения:

- а) инвентарный номер
- б) **кадастр**
- в) кадастровый номер

7. Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это:

- а) хронологический возраст
- б) **физический срок здания**
- в) экономическая жизнь

8. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это:

- а) хронологический возраст
- б) эффективный возраст
- в) **экономический срок**

9. Возраст, который рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и экономических факторов:

- а) хронологический возраст
- б) рациональный возраст
- в) **эффективный возраст**

10. Время, которое объект находится на рынке это:

- а) время сдачи в аренду
- б) тендерный срок
- в) **срок экспозиции**

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Основание для проведения оценки объекта

- а) техническое задание
- б) **договор об оценке**
- в) интервью с заказчиком

2. 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**

3. 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
- д) отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене
4. Заключительным этапом сравнительного подхода является:
- а) анализ собранной информации
- б) внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов
- в) **согласование скорректированных цен и определение итоговой величины**
5. Валовой рентный мультипликатор применим к
- а) любой недвижимости
- б) **доходной недвижимости**
- в) ликвидируемой недвижимости
6. 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. Расходы, связанные с производством строительных работ, которые можно непосредственно включать в их себестоимость – это ... расходы.
- а) постоянные
- б) переменные
- в) **прямые**
- г) косвенные
8. Первичные сметные документы, которые составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям – это ... сметы
- а) объектные
- б) **локальные**
- в) первичные
9. Ресурсный метод определения стоимости недвижимости предусматривает ...
- а) определение стоимости оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта-аналога
- б) перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов
- в) **калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов, элементов затрат, необходимых для создания объекта**
10. Все расходы на создание объекта, зависящие от изменения объемов выполненных работ, можно подразделить на ...
- а) нормативные
- б) текущие
- в) **постоянные**

- г) переменные
- д) компенсационные

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

Не предусмотрено учебным планом

7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену

1. Основные характеристики недвижимости. Виды недвижимого имущества. Основные типы недвижимости.
2. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Этапы оценки.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Основные подходы к оценке недвижимости.
5. Затратный подход к оценке недвижимости. Основные этапы.
6. Метод сравнительной единицы при использовании затратного подхода.
7. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Виды корректировок и последовательность их внесения.
8. Метод парных продаж.
9. Доходный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Метод капитализации доходов.
10. Метод валового рентного мультипликатора.
11. Метод дисконтированных денежных потоков.
12. Методы расчета ставки дисконтирования при прогнозировании денежных потоков.
13. Методы расчета ставки капитализации.
14. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (метод Ринга).
15. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Инвуда).
16. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Хоскольда).
17. Формы собственности земельных участков
18. Метод капитализации дохода.
19. Метод дисконтированного денежного потока.
20. Доходный подход в определении обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.
21. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.
22. Оценка стоимости нематериальных активов.
23. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений.
24. Сущность методов затратного подхода.
25. Значение имущественного подхода к оценке предприятий.
26. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества объекта оценки.
27. Затратный подход в оценке машин и оборудования.
28. Применение затратного подхода в оценке нематериальных активов.
29. Доходный подход. Метод капитализации дохода
30. Методы расчета коэффициента капитализации
31. Доходный подход. Метод остатка
32. Доходный подход. Метод предполагаемого использования
33. Методы определения срока окупаемости
34. Метод расчета внутренней нормы прибыли.
35. Метод расчета индекса рентабельности.
36. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования.
37. Метод расчета чистой приведенной стоимости.

38. Методы определения ставки дисконтирования.
39. Денежные потоки и их оценка.
40. Функции сложного процента

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	ОПК-2, ПК-1, ПК- 6, ПК-7	Тест, защита курсовой работы
2	Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК- 6, ПК-7	Тест, защита курсовой работы
3	Затратный подход к оценке недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК- 6, ПК-7	Тест, защита курсовой работы
4	Доходный подход к оценке недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК- 6, ПК-7	Тест, защита курсовой работы
5	Кредитные инструменты рынка недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК- 6, ПК-7	Тест, защита курсовой работы
6	Экономика землепользования	ОПК-2, ПК-1, ПК- 6, ПК-7	Тест, защита курсовой работы
7	Анализ рисков рынка недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК- 6, ПК-7	Тест, защита курсовой работы

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 методики 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 курсовой работы 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. Шибаева, 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. Шибаева, 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 информаци-

онно-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 и лабораторные работы, 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 расчета стоимости объектов недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Лабораторные работы выполняются на лабораторном оборудовании в соответствии с методиками, приведенными в указаниях к выполнению работ.

Методика выполнения курсовой работы изложена в учебно-методическом пособии. 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; помечать 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.
Лабораторная работа	Лабораторные работы позволяют научиться применять теоретические знания, полученные на лекции при решении конкретных задач. Чтобы наиболее рационально и полно использовать все возможности лабораторных для подготовки к ним необходимо: следует разобрать лекцию по соответствующей теме, ознакомиться с соответствующим разделом учебника, проработать дополнительную литературу и источники, решить задачи и выполнить другие письменные задания.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: - 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 начинаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом с оценкой, зачетом с оценкой три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.

Лист регистрации изменений

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
1	Актуализирован раздел 8.1 в части используемой учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	30.08.2019	
2	Актуализирован раздел 8.1 в части используемой учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2020	
3	Актуализирован раздел 8.1 в части используемой учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2021	