

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
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 / 5 лет

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2017

Автор программы


/Карпович М.А./

Заведующий кафедрой
Экономики и основ
предпринимательства


/Батехова Н.Ю./

Руководитель ОПОП


/Гасилов В.В./


/Гасилов В.В./

Воронеж 2017

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Целью изучения дисциплины "Экономика недвижимости" является получение студентами необходимых теоретических знаний о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости и экономики России, а также практических навыков в области определения стоимостной оценки объектов недвижимости, методах и средствах, обеспечивающих эффективность всех видов деятельности на рынке недвижимости.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- сформировать понятийный аппарат - основу рынка недвижимости;
- раскрыть сущность, показать основные отличительные признаки объектов недвижимости;
- показать функциональные особенности рынка недвижимости и процессов, происходящих на нем;
- рассмотреть принципы и формы финансирования объектов недвижимости, в том числе вопросы кредитования;
- изложить существо и технологию сделок с недвижимостью;
- рассмотреть основные подходы и методы оценки объектов недвижимости;
- раскрыть особенности основных видов рисков в недвижимости, количественную их оценку.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части 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	<p>знать содержание, функции и методы, необходимые для решения поставленных задач в области экономики недвижимости</p> <p>уметь использовать источники экономической, социальной, страховой, управленческой, финансовой и другой информации, а также осуществлять поиск информации по полученному заданию, сбор и анализ данных, необходимых для проведения конкретных расчетов</p> <p>владеть современными методами сбора, анализа и обработки данных, необходимых для решения поставленных задач в области экономики недвижимости</p>
ПК-1	<p>знать основные категории и понятия, экономический смысл инструментария и закономерности функционирования современной экономики недвижимости</p> <p>уметь анализировать во взаимосвязи экономические явления; выявлять проблемы экономического характера при анализе реальной ситуации; осуществлять выбор средств для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей</p> <p>владеть навыками применения современного математического инструментария для решения экономических задач; современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных; навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений</p>
ПК-6	<p>знать особенности анализа и обобщения экономических, социальных показателей, характеризующие состояние производства и управления, основы своевременного предвидения и учета возникновения позитивных и негативных тенденций экономического развития</p> <p>уметь моделировать и прогнозировать процессы в экономике недвижимости</p> <p>владеть приемами статистического анализа процессов и явлений в экономике недвижимости</p>
ПК-7	<p>знать отечественные и зарубежные источники информации; методы сбора и анализа данных из</p>

	отечественных и зарубежных информационных источников, необходимых для составления стратегического и среднесрочного планов в экономике недвижимости; методы получения информации, схемы подготовки аналитических и экономических отчетов
	уметь собирать и анализировать необходимые данные, используя отечественные и зарубежные источники информации, и готовить информационный обзор или аналитический отчет
	владеть методами анализа отечественных и зарубежных источников информации в целях подготовки информационного обзора или аналитического отчета; навыками использования отечественных и зарубежных источников информации; навыками представления результатов аналитической и исследовательской работы (выступление, доклад, информационный обзор, аналитический отчет)

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	+	+
Часы на контроль	36	36
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+
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 - экзамен	+	+
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	Предмет и метод экономики недвижимости	Экономика недвижимости как наука. Предмет и метод экономической науки. Понятия и категории экономики недвижимости.	6	2	3	12	23
2	Основы и основные принципы оценки недвижимости	Общие понятия об объектах недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости. Спрос и предложение. Виды стоимости определяемые при оценке недвижимости: рыночная, инвестиционная, залоговая, ликвидационная, балансовая, стоимость аренды. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с рыночной средой. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.	6	2	4	12	24
3	Технологии оценки стоимости недвижимости	Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Особенности практического использования. Затратный подход к оценке недвижимости. Преимущества, недостатки, сферы применения. Определение износа объекта недвижимости. Виды износа. Понятие устранимого и неустранимого	6	2	4	12	24

		износа. Оценка земельного участка. Расчёт коэффициента капитализации. Метод прямой капитализации и связанных инвестиций: заёмного и собственного капитала. Метод кумулятивного построения, Эллвуда. Доходный подход к оценке недвижимости. Функции сложного процента.					
4	Ипотека недвижимости	Понятие ипотеки, ипотечного кредита. Предмет и условия ипотеки. Ограничения. Принципы формирования залогового фонда имущества. Закон РФ «Об ипотеке». Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.	6	4	2	12	24
5	Основные операции (сделки) на рынках недвижимости	Сделки с жилыми помещениями: купля-продажа, мена, аренда, дарение, наследование. Операции с нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями): купля-продажа, аренда (субаренда), безвозмездное пользование. Доверительное управление недвижимостью. Ложные сделки с недвижимостью	6	4	2	14	26
6	Международный рынок недвижимости	Особенности рынка недвижимости США, Великобритании, Испании, Германии, Швейцарии. Гербовый сбор, кредиты, тенденция изменения уровня цен.	4	3	2	14	23
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	Предмет и метод экономики недвижимости	Экономика недвижимости как наука. Предмет и метод экономической науки. Понятия и категории экономики недвижимости.	4	-	2	24	30
2	Основы и основные принципы оценки недвижимости	Общие понятия об объектах недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости. Спрос и предложение. Виды стоимости определяемые при оценке	2	-	2	24	28

		недвижимости: рыночная, инвестиционная, залоговая, ликвидационная, балансовая, стоимость аренды. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с рыночной средой. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.					
3	Технологии оценки стоимости недвижимости	Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Особенности практического использования. Затратный подход к оценке недвижимости. Преимущества, недостатки, сферы применения. Определение износа объекта недвижимости. Виды износа. Понятие устранимого и неустраимого износа. Оценка земельного участка. Расчёт коэффициента капитализации. Метод прямой капитализации и связанных инвестиций: заёмного и собственного капитала. Метод кумулятивного построения, Эллвуда. Доходный подход к оценке недвижимости. Функции сложного процента.	2	-	2	24	28
4	Ипотека недвижимости	Понятие ипотеки, ипотечного кредита. Предмет и условия ипотеки. Ограничения. Принципы формирования залогового фонда имущества. Закон РФ «Об ипотеке». Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.	2	2	-	24	28
5	Основные операции (сделки) на рынках недвижимости	Сделки с жилыми помещениями: купля-продажа, мена, аренда, дарение, наследование. Операции с нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями): купля-продажа, аренда (субаренда), безвозмездное пользование. Доверительное управление недвижимостью. Ложные сделки с недвижимостью	2	2	-	24	28
6	Международный рынок	Особенности рынка	2	2	-	25	29

	недвижимости	недвижимости США, Великобритании, Испании, Германии, Швейцарии. Гербовый сбор, кредиты, тенденция изменения уровня цен.					
			Контроль				9
			Итого	14	6	6	145
							180

5.2 Перечень лабораторных работ

1. Расчет баланса площадей.
2. Определение потенциального валового дохода.
3. Определение эффективного валового дохода.
4. Определение операционных расходов
5. Расчет денежного потока
6. Определение ставки дисконтирования
7. Расчет чистой дисконтированной стоимости

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсовой работы в 7 семестре для очной формы обучения, 9.

Задачи, решаемые при выполнении курсовой работы:

- углубление теоретических знаний по курсу «Экономика недвижимости»
- применение знаний, полученных на лекциях и практических занятиях для самостоятельного анализа объекта недвижимости

- использование методов расчета чистой дисконтированной стоимости

Курсовая работа включает в себя графическую часть и расчетно-пояснительную записку.

Примерная тематика курсовой работы:

1. Сущность, состав, классификация и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо, товар, источник дохода.
2. Рынок недвижимости: основные характеристики, объекты, субъекты, виды сделок. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
3. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
4. Процесс развития недвижимости: жизненный цикл, сущность, содержание, формы, этапы.
5. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
6. Операции на рынке недвижимости.
7. Государственное регулирование рынка недвижимости.

8. Риски при финансировании недвижимости.
9. Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, принципы оценки.
10. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости.
11. Доходный подход к оценке недвижимости.
12. Затратный подход к оценке недвижимости.
13. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
14. Функции сложных процентов, их характеристика и применение.
15. Налогообложение и страхование недвижимости.
16. Нормативно - правовое регулирование сферы недвижимости.
17. Ипотечное кредитование: сущность, содержание, метода. Ипотечное кредитование в России. Характеристика текущей ситуации в Воронежской области.
18. Зарубежный опыт развития ипотеки недвижимости.
19. Федеральная и муниципальная жилищная политика. Особенности жилищной политики Воронежской области.
20. Современное состояние жилищно-коммунального комплекса России. Особенности Воронежской области.
21. Системы финансирования жилищного строительства.
22. Инвестиции в недвижимость.
23. Взаимосвязь инвестиций в недвижимость и экономического роста в регионах России. Примеры по Воронежской области.

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 содержание, функции и методы, необходимые для решения поставленных задач в области экономики недвижимости	Активная работа на практических занятиях, ответы на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь использовать источники экономической, социальной, страховой, управленческой, финансовой	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

	и другой информации, а также осуществлять поиск информации по полученному заданию, сбор и анализ данных, необходимых для проведения конкретных расчетов		программах	программах
	владеть современными методами сбора, анализа и обработки данных, необходимых для решения поставленных задач в области экономики недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-1	знать основные категории и понятия, экономический смысл инструментария и закономерности функционирования современной экономики недвижимости	Активная работа на практических занятиях, ответы на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь анализировать во взаимосвязи экономические явления; выявлять проблемы экономического характера при анализе реальной ситуации; осуществлять выбор средств для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	владеть навыками применения современного математического инструментария для решения экономических задач; современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных; навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-6	знать особенности анализа и обобщения экономических, социальных показателей, характеризующие состояние производства и управления, основы своевременного предвидения и учета возникновения позитивных и негативных тенденций экономического развития	Активная работа на практических занятиях, ответы на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь моделировать и прогнозировать процессы в экономике недвижимости	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

	владеть приемами статистического анализа процессов и явлений в экономике недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	программах Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	программах Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-7	знать отечественные и зарубежные источники информации; методы сбора и анализа данных из отечественных и зарубежных информационных источников, необходимых для составления стратегического и среднесрочного планов в экономике недвижимости; методы получения информации, схемы подготовки аналитических и экономических отчетов	Активная работа на практических занятиях, ответы на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь собирать и анализировать необходимые данные, используя отечественные и зарубежные источники информации, и готовить информационный обзор или аналитический отчет	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	владеть методами анализа отечественных и зарубежных источников информации в целях подготовки информационного обзора или аналитического отчета; навыками использования отечественных и зарубежных источников информации; навыками представления результатов аналитической и исследовательской работы (выступление, доклад, информационный обзор, аналитический отчет)	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	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 7 семестре для очной формы обучения, 9 семестре для заочной формы обучения по четырехбалльной системе:

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

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

		ния				
ОПК-2	знать содержание, функции и методы, необходимые для решения поставленных задач в области экономики недвижимости	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	уметь использовать источники экономической, социальной, страховой, управленческой, финансовой и другой информации, а также осуществлять поиск информации по полученному заданию, сбор и анализ данных, необходимых для проведения конкретных расчетов	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 современными методами сбора, анализа и обработки данных, необходимых для решения поставленных задач в области экономики 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 основные категории и понятия, экономический смысл инструментария и закономерности функционирования современной экономики недвижимости	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	уметь анализировать во взаимосвязи экономические явления; выявлять проблемы экономического характера при анализе реальной ситуации; осуществлять выбор средств для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей	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 применения современного математического инструментария для решения экономических задач; современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных;	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

	навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений					
ПК-6	знать особенности анализа и обобщения экономических, социальных показателей, характеризующие состояние производства и управления, основы своевременного предвидения и учета возникновения позитивных и негативных тенденций экономического развития	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	уметь моделировать и прогнозировать процессы в экономике недвижимости	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 приемами статистического анализа процессов и явлений в экономике 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-7	знать отечественные и зарубежные источники информации; методы сбора и анализа данных из отечественных и зарубежных информационных источников, необходимых для составления стратегического и среднесрочного планов в экономике недвижимости; методы получения информации, схемы подготовки аналитических и экономических отчетов	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	уметь собирать и анализировать необходимые данные, используя отечественные и зарубежные источники информации, и готовить	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	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

информационный обзор или аналитический отчет			задачах		
владеть методами анализа отечественных и зарубежных источников информации в целях подготовки информационного обзора или аналитического отчета; навыками использования отечественных и зарубежных источников информации; навыками представления результатов аналитической и исследовательской работы (выступление, доклад, информационный обзор, аналитический отчет)	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. Что включает структура рынка недвижимости:

- а) объекты недвижимости;
- б) субъекты недвижимости;
- в) все перечисленное.

2. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:

- а) профессиональные участники рынка недвижимости;
- б) продавцы (арендодатели);
- в) все перечисленное.

3. Рынок недвижимости характеризуется:

- а) видами объектов недвижимости и сделок с ними;
- б) спросом и предложением;
- в) покупательской способностью населения.

4. Что является показателем ликвидности объекта недвижимости:

- а) наличие/отсутствие прибыли от объекта недвижимости;
- б) срок его эксплуатации предыдущим владельцем;
- в) срок его экспонирования на рынке.

5. Что не является физической характеристикой объекта недвижимости:

- а) площадь участка;
- б) сервитут;
- в) возраст здания.

6. Элементом субъектной структуры рынка недвижимости является:

- а) риэлторы как субъекты рынка недвижимости;

- б) покупатель как неинституциональный участник рынка недвижимости;
- в) судебная система как институциональный участник рынка недвижимости.

7. Инфраструктура рынка недвижимости - это:

- а) покупатели и продавцы;
- б) заказчики, строители и управляющие объектами недвижимости;
- в) институциональные и неинституциональные участники рынка.

8. Что означает методологический подход к формированию инфраструктуры рынка недвижимости в РФ?

- а) рынок недвижимости рассматривается с точки зрения специалистов по теории рыночной экономики;
- б) рынок недвижимости рассматривается с точки зрения общественных деятелей;
- в) рынок недвижимости рассматривается с точки зрения профессиональных деятелей.

9. К ресурсам рынка недвижимости не относится:

- а) стоимость объекта недвижимости;
- б) полезные свойства объекта недвижимости;
- в) земельные участки.

10. Совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения, - это:

- а) жилищное законодательство;
- б) жилищное право;
- в) жилищные отношения.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Рыночная стоимость это:

- а) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно;
- б) стоимость объекта, отраженная в балансе предприятия или организации;
- в) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанная на его инвестиционных требованиях и предпочтениях.

2. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости:

- а) стоимость для конкретного инвестора;
- б) стоимость в обмене.

3. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретён другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

- а) принципом замещения;
- б) принципом ожидания;

- в) принципом изменения внешней среды.
- 4. Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости?**
- а) по использованию;
 - б) по географическому признаку;
 - в) по цикличности развития рынка недвижимости.
- 5. Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:**
- а) неэластично;
 - б) высокоэластично.
- 6. В период инфляции инвестиционная привлекательность рынка недвижимости:**
- а) растёт;
 - б) падает.
- 7. Государственной регистрации подлежат:**
- а) право собственности;
 - б) право пожизненного наследуемого владения;
 - в) ипотека;
 - г) всё вышеперечисленное.
- 8. Итоговая величина стоимости недвижимости, зафиксированная в отчёте об оценке, должна быть выражена:**
- а) только в рублях;
 - б) только в иностранной валюте;
 - в) возможно и то и другое.
- 9. Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:**
- а) сравнительный;
 - б) затратный;
 - в) доходный.
- 10. Принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости исключает вариант:**
- а) устанавливающий конкретного инвестора;
 - б) обеспеченный источниками финансирования;
 - в) разрешенный законом;
 - г) экономически целесообразный;
 - д) физически осуществимый.

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

- 1. Определить приведенную к настоящему времени стоимость потока дохода, представленного заданным числом равновеликих поступлений при известной процентной ставке, позволяет функция:**
- а) сложный процент;
 - б) будущая стоимость аннуитета;
 - в) периодический взнос на накопление фонда;
 - г) дисконтирование;

- д) текущая стоимость аннуитета;
 - е) периодический взнос на погашение кредита.
- 2. Определить стоимость будущего дохода при заданном периоде, процентной ставке и стоимости первоначального вложения капитала позволяет функция:**
- а) накопительная сумма единицы;
 - б) дисконтирование;
 - в) текущая стоимость аннуитета.
- 3. Утверждение о том, что чем меньше коэффициент капитализации, тем выше стоимость:**
- а) верно;
 - б) неверно.
- 4. Как называется коэффициент, который используется при пересчёте будущих денежных потоков в текущую стоимость:**
- а) коэффициент покрытия долга;
 - б) коэффициент капитализации;
 - в) ставка дисконтирования;
 - г) коэффициент ипотечной задолженности.
- 5. В состав операционных расходов при оценке недвижимости не включаются:**
- а) коммунальные платежи;
 - б) недозагрузка помещений.
- 6. Метод дисконтированных денежных потоков определяет рыночную стоимость объекта недвижимости как сумму:**
- а) дисконтированного годового денежного потока и дисконтированной стоимости реверсии;
 - б) дисконтированного денежного потока за анализируемый период и стоимости реверсии.
- 7. Ипотечная постоянная – это:**
- а) процент ежегодных выплат на единицу полученного кредита;
 - б) процентная ставка по ипотечному кредиту.
- 8. Как рассчитывается коэффициент капитализации на заёмный капитал (R_r)?**
- а) делением размера кредита на период выплат;
 - б) делением расходов по обслуживанию долга на размер кредита.
- 9. Как определяется чистый операционный доход?**
- а) вычитанием операционных расходов из величины действительного валового дохода;
 - б) вычитанием операционных расходов из величины потенциального валового дохода.
- 10. При определении стоимости объекта недвижимости доходным подходом методом прямой капитализации:**
- а) чистый операционный доход рассчитывается за один временной период;
 - б) чистый операционный доход рассчитывается исходя из

предполагаемого использования недвижимости за ряд прогнозных лет.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

Не предусмотрено учебным планом

7.2.5 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Понятие недвижимости. Жизненный цикл объекта недвижимости. Улучшения в составе недвижимости.
2. Особенности недвижимости как товара и как финансового актива.
3. Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости.
4. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
5. Ёмкость рынка недвижимости.
6. Зависимость рынка недвижимости от рынка капитала.
7. Основные принципы оценки недвижимости: принципы, основанные на представлениях пользователя, связанные с рыночной средой.
8. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования и принципы, связанные с землёй, зданиями и сооружениями.
9. Определение рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж. Техника выполнения корректировок.
10. Валовой рентный мультипликатор. Элементы и единицы сравнения.
11. Определения рыночной стоимости недвижимости затратным методом. Восстановительная стоимость и стоимость замещения.
12. Физический износ объекта недвижимости. Методы расчёта.
13. Функциональный внешний износ недвижимости. Методы расчёта.
14. Способы определения рыночной стоимости земли.
15. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости: структура и функции городского пространства, зонирование территории города.
16. Локальное местоположение объекта недвижимости.
17. Доходный подход к оценке недвижимости. Определение чистого операционного дохода.
18. Способы определения коэффициента капитализации: кумулятивный, связанный инвестиций, прямой капитализации.
19. Метод Эллвуда.
20. Оценка недвижимости методом техники остатка. Техника остатка для оценки земли. Техника остатка для оценки зданий.
21. Учёт возмещения капитальных затрат в коэффициенте

капитализации. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).

22. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда).

23. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке. Прогноз повышения стоимости капитала.

24. Метод дисконтированных денежных потоков.

25. Расчёт ставки дисконта. Учёт инвестиционных рисков.

26. Ипотека недвижимости. Понятие и назначение. Коэффициент ипотечной задолженности, ипотечная постоянная.

27. Предмет ипотеки. Понятие закладной.

28. Виды ипотечных кредитов. Взыскание на заложенное имущество.

29. Международный рынок недвижимости.

30. Недвижимость США, Испании, Швейцарии, Германии.

31. Развитие процесса инвестирования в воспроизводство жилищного фонда.

32. Построение модели массовой оценки. Отличительные особенности массовой оценки.

33. Принципы массовой оценки.

34. Функции сложного процента.

35. Сделки с жилыми помещениями: купля-продажа, мена жилыми помещениями.

36. Аренда, дарение жилого помещения.

37. Сделки с нежилыми помещениями: купля-продажа, аренда, безвозмездное пользование.

38. Доверительное управление недвижимостью.

39. Паспортизация жилищного фонда: основные принципы и назначение паспортизации.

40. Правовые аспекты, организация системы и этапы паспортизации.

41. Формирование кадастра городских территорий.

42. Понятие риска, типы и факторы рисков.

43. Функции управления риском: избежание, передача, сокращение, удержание. Способы разрешения рискованных ситуаций.

44. Анализ рискованных ситуаций и оценка рисков.

45. Качественный анализ рисков.

46. Основные задачи количественного анализа рисков. Количественные характеристики риска.

47. Анализ финансовой и управленческой отчётности управляющей компании.

48. Оценка вероятности неблагоприятного развития ситуации на

объектах недвижимости.

49. Методы анализа рисков: анализ чувствительности и анализ сценариев. Определение общего коэффициента риска проекта.

50. Оценка эффективности привлечения заёмных средств. Финансовый леверидж.

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Например: 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	Предмет и метод экономики недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК-6, ПК-7	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, требования к курсовому проекту....
2	Основы и основные принципы оценки недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК-6, ПК-7	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, требования к курсовому проекту....
3	Технологии оценки стоимости недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК-6, ПК-7	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, требования к курсовому проекту....
4	Ипотека недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК-6, ПК-7	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, требования к курсовому проекту....
5	Основные операции (сделки) на рынках недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК-6, ПК-7	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, требования к курсовому проекту....
6	Международный рынок недвижимости	ОПК-2, ПК-1, ПК-6, ПК-7	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, 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 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 методики 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 методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, 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

Основная литература:

1. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие : допущено УМО. - Москва : Маросейка, 2010 (Киров : ОАО "Дом печати - Вятка", 2010). - 356 с. - Библиогр.: с. 352 -356 (71 назв.). - ISBN 978 - 5 -903271 -53 -5 : 682 -00.

2. Баронин, С. А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости [Текст] : учебное пособие : рек. УМО РФ. - Москва : Инфра -М, 2012 (Можайск : ОАО "Можайский полиграф. комбинат", 2012). - 159, [1] с. - (Высшее образование. Бакалавриат). - ISBN 978 - 5 -16 -005539 -8 : 320 -00.

3. Круглякова, В. М. Оценка объектов недвижимости [Текст]: практикум для бакалавров и магистров. - Москва : АСВ, 2012 (М. : ППП "Тип. "Наука"). - 151 с. - Библиогр.: с. 147-148 (27 назв.). - ISBN 978-5-93093-914-9: 344-00.

4. Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с. - 49-98.

5. Сперанский, С. Н. Экономика недвижимости : Учебное пособие / Сперанский С. Н. - Иваново : Ивановская государственная текстильная академия, 2012. - 76 с. - ISBN 978 - 5 -88954 -378 -7. URL: <http://www.iprbookshop.ru/25500>

Дополнительная литература:

1. Коланьков, С. В. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Коланьков С. В. - Москва: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013. - 480 с. - ISBN 978-5-89035-669-7. URL: <http://www.iprbookshop.ru/26846>
2. Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости : Учебное пособие / Жигалова В. Н. - Томск : Эль Контент, Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 164 с. - ISBN 978-5-4332-0037-1. URL: <http://www.iprbookshop.ru/13915>
3. Жулькова Ю.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 115 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80846.html>. — ЭБС «IPRbooks»
4. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Денисенко Е.Б.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016.— 77 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>. — ЭБС «IPRbooks»
5. Экономика недвижимости [Текст]: методические указания к выполнению курсовой работы для студентов, обучающихся по направлениям подготовки: 120700.62 "Землеустройство и кадастры" (профиль: Городской кадастр). 080100.62 "Экономика" (профиль: Экономика предприятий и организаций) / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т ; [сост. Н. И. Трухина, И. И. Чернышихина, Г. Ю. Лютая]. - Воронеж : [б. и.], 2013 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2013). - 27 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:

1. Справочная правовая система КонсультантПлюс;
2. Компьютерная правовая система ГАРАНТ;
3. Microsoft Word, Excel.

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

1. Лекционная аудитория, оборудованная экраном для показа слайдов через проектор;
2. Компьютерный класс, который позволяет реализовать неограниченные образовательные возможности с доступом в сеть Интернет на скорости 6 мегабит в секунду с возможностью проводить групповые занятия с обучаемыми, а также онлайн (оффлайн) тестирование;
3. Библиотечный электронный читальный зал с доступом к электронным ресурсам библиотек страны и мира в количестве 3-х мест;

4. Персональный компьютер с предустановленным лицензионным программным обеспечением не ниже Windows XP, Office 2007, которое позволяет работать с видео-аудио материалами, создавать и демонстрировать презентации, с выходом в сеть Интернет.

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

По дисциплине «Экономика недвижимости» читаются лекции, проводятся практические занятия и лабораторные работы, выполняется курсовая работа.

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 стандартных и прикладных задач в области экономики 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 курсовой работы должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсовой работы, защитой курсовой работы.

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.
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	<p>Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие:</p> <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	<p>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 три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.</p>