

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНТРАНС РОССИИ)
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА
(РОСАВИАЦИЯ)
ФГБОУ ВО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ГРАЖДАНСКОЙ АВИАЦИИ»
(ФГБОУ ВО СПбГУ ГА)

УТВЕРЖДАЮ



Первый проректор-проректор по
учебной работе

Н.Н. Сухих

2017 года

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Экономика недвижимости

Направление подготовки
38.03.01 Экономика

Направленность программы (профиль)
Экономика предприятия и организации транспорта

Квалификация выпускника
бакалавр

Форма обучения
очная

Санкт-Петербург
2017

1 Цели освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование у студентов знаний, умений, навыков и компетенций в области изучения экономических закономерностей развития, особенностей функционирования рынка недвижимости, специфики инвестирования в объекты недвижимости, методов оценки и управления недвижимым имуществом.

Задачами освоения дисциплины являются:

- формирование у студента знаний, позволяющих иметь экономическое мышление;
- самостоятельно раскрывать сущность, специфику и структуру рынка недвижимости, закономерности его функционирования;
- анализировать принципы, способы и методы оценки активов, инвестиционных проектов и организаций;

Дисциплина обеспечивает подготовку выпускника к расчетно-экономическому виду профессиональной деятельности.

2 Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Экономика недвижимости» представляет собой дисциплину, относящуюся к Вариативной части Блока 1.

Дисциплина «Экономика недвижимости» базируется на результатах обучения, полученных при изучении дисциплины «Бухгалтерский управленческий учет».

Дисциплина «Экономика недвижимости» является обеспечивающей для процедуры защиты выпускной квалификационной работы.

Дисциплина изучается в 8 семестре.

3 Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплин

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

Перечень и код компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
Способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3)	Знать: - сущность и функции рынка недвижимости и его особенности; - источники и механизмы финансирования недвижимости. Уметь: - ориентироваться в системе законодательства и нормативных правовых актов, регламентирующих

Перечень и код компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
	<p>сферу профессиональной деятельности.</p> <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основами использования экономических знаний в различных сферах деятельности предприятий.
<p>Способность к самоорганизации и самообразованию (ОК-7)</p>	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - содержание процессов самоорганизации и самообразования. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - планировать цели и устанавливать приоритеты при выборе способов принятия решений с учетом условий, средств, личностных возможностей и временной перспективы достижения; - самостоятельно строить процесс овладения информацией, отобранной и структурированной для выполнения профессиональной деятельности. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - приемами саморегуляции эмоциональных и функциональных состояний при выполнении профессиональной деятельности; - технологиями организации процесса самообразования, способами планирования, организации, самоконтроля и самооценки деятельности.
<p>Способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2)</p>	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные направления и методы государственного регулирования рынка недвижимости; - основные подходы к оценке недвижимости. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ориентироваться в системе законодательства и нормативных правовых актов, регламентирующих сферу профессиональной деятельности; - выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий; - рассчитывать на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы экономические и социально-экономические показатели. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методами оценки объектов недвижимости; - навыками профессиональной аргументации при разборе стандартных ситуаций в сфере предстоя-

Перечень и код компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
	щей деятельности.

4 Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 академических часов.

Наименование	Всего часов	Семестр
		8
Общая трудоемкость дисциплины	108	108
Контактная работа:	36	36
лекции	18	18
практические занятия	18	18
семинары	-	-
лабораторные работы	-	-
курсовая работа	-	-
Самостоятельная работа студента	36	36
Промежуточная аттестация:	36	36
самостоятельная работа по подготовке к экзамену	36	36

5 Содержание дисциплины

5.1 Соотнесения тем (разделов) дисциплины и формируемых компетенций

Темы дисциплины	Количество часов	Компетенции			Образовательные технологии	Оценочные средства
		ОК-3	ОК-7	ПК-2		
Тема 1. Рынок недвижимости и его особенности	10	+	+		Л, ПЗ, ВК, СРС	УО, Д, Т
Тема 2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	14	+	+		Л, ПЗ, СРС	Д, Т

Темы дисциплины	Количество часов	Компетенции			Образовательные технологии	Оценочные средства
		ОК-3	ОК-7	ПК-2		
Тема 3. Оценка недвижимости: основные принципы и методы	20	+	+	+	Л, ПЗ, СРС	СЗ
Тема 4. Источники и методы финансирования недвижимости	16	+	+	+	Л, ПЗ, СРС	СЗ, ПАР
Тема 5. Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью	12	+	+	+	Л, ПЗ, СРС	Д, РК
Итого по дисциплине	72					
Промежуточная аттестация	36					
Всего по дисциплине	108					

Сокращения: Л– лекция, П – практическое занятие, ВК – входной контроль, СРС – самостоятельная работа студента, Д – доклад, УО – устный опрос, Т- тест, СЗ – ситуационные задачи, РК – рубежный контроль, ПАР – письменная аудиторная работа

5.2 Темы (разделы) дисциплины и виды занятий

Наименование темы (раздела) дисциплины	Л	ПЗ	С	ЛР	СРС	КР	Всего часов
Тема 1. Рынок недвижимости и его особенности	2	2	-	-	6	-	10
Тема 2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	4	2	-	-	8	-	14
Тема 3. Оценка недвижимости: основные принципы и методы	6	6	-	-	8	-	20
Тема 4. Источники и методы финансирования недвижимости	4	4	-	-	8	-	16
Тема 5. Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью	2	4	-	-	6	-	12
Итого по дисциплине	18	18	-	-	36	-	72
Промежуточная аттестация							36
Всего по дисциплине							108

Сокращения: Л – лекция, ПЗ – практическое занятие, С – семинар, ЛР – лабораторная работа, СРС – самостоятельная работа студента, КР – курсовая работа.

5.3 Содержание дисциплины

Тема 1. Рынок недвижимости и его особенности

Понятие недвижимости имущества. Особенности правового режима недвижимого имущества. Государственная регистрация прав на недвижимость. Недвижимая собственность. Физические характеристики недвижимости и их влияние на функционирование рынка недвижимости. Особенности недвижимости как экономического актива. Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты; влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Транзакционные издержки на рынке недвижимости. Риски на рынке недвижимости. Проблема ликвидности на рынке недвижимости. Этапы и основные направления анализа рынка недвижимости. Особенности формирования рынка недвижимости Российской Федерации.

Тема 2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

Основные виды сделок на рынке недвижимости и их особенности: купля-продажа, аренда. Брокерская (риэлтерская) фирма: функции и организация деятельности, особенности оплаты труда в брокерской фирме. Оценка эффективности деятельности брокерской фирмы. Методы оценки стоимости брокерской фирмы: Методы, основанные на активах фирмы, метод замещения, Методы денежных потоков. Развитие недвижимости (девелопмент): понятие девелопмента, основные этапы и участники развития недвижимости, роль и функции девелопера. Управление недвижимостью: понятие и содержание «управления недвижимостью», Задачи управления недвижимостью и способы их решения, формирование доходов и расходов при управлении недвижимостью.

Тема 3. Оценка недвижимости: основные принципы и методы

Понятие оценки недвижимости. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости. Методы оценки недвижимости: затратный метод, метод сравнительного анализа продаж (МСП), доходный подход (метод капитализации дохода) и их практическое использование. Особенности оценки отдельных типов недвижимости: жилой недвижимости, офисных помещений, торговых помещений. Оформление результатов оценки недвижимости.

Тема 4. Источники и методы финансирования недвижимости

Собственные и заемные средства в финансировании развития недвижимости. Источники и механизмы внешнего финансирования девелопмента в мировой практике, краткосрочное и долгосрочное финансирование, сочетание долгосрочного и краткосрочного финансирования, использование ценных бумаг при финансировании недвижимости. Особенности финансирования недви-

мости в российских условиях. Характеристика и перспективы развития ипотечного кредитования в России.

Тема 5. Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью

Место налогообложения недвижимости в налоговой системе. Основные подходы к налогообложению недвижимости. Налоги на собственников (пользователей) недвижимостью. Налоги на доходы от сделок с недвижимостью. Сборы и пошлины с участников сделок с недвижимостью.

5.4. Практические занятия

Номер темы дисциплины	Тематика практических занятий	Трудоемкость (часы)
1	Практическое занятие 1. Сообщения студентов по теме: «Особенности формирования рынка недвижимости Российской Федерации». Устный опрос, доклады студентов, тестирование.	2
2	Практическое занятие 2. Дискуссия по теме: «Основные виды сделок на рынке недвижимости и их особенности». Девелопмент, основные этапы и участники развития недвижимости, роль и функции девелопера. Доклады студентов, тестирование.	2
3	Практическое занятие 3. Затратный метод оценки недвижимости. Решение ситуационных задач.	2
3	Практическое занятие 4. Метод сравнительного анализа продаж (МСП) объектов недвижимости. Решение ситуационных задач.	2
3	Практическое занятие 5. Доходный подход (метод капитализации дохода) оценки недвижимости. Решение ситуационных задач.	2
4	Практическое занятие 6. Характеристика и перспективы развития ипотечного кредитования в России. Решение ситуационных задач.	2
4	Практическое занятие 7. Письменная аудиторская работа: «Ипотека».	2
5	Практическое занятие 8. Сообщения студентов на тему: Сборы и пошлины с участников сделок с недвижимостью.	2
5	Практическое занятие 9. Рубежный контроль по темам 3-5.	2

Номер темы дисциплины	Тематика практических занятий	Трудо-емкость (часы)
Итого по дисциплине		36

5.5 Лабораторный практикум

Лабораторный практикум учебным планом не предусмотрен.

5.6 Самостоятельная работа

Номер темы дисциплины	Виды самостоятельной работы	Трудо-емкость (часы)
1	1. Изучение теоретического материала по теме «Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты; влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.» Подготовка к устному опросу.[1-11]. 2. Подготовка доклада по выбранной теме 3. Подготовка к тестированию.	6
2	1. Изучение теоретического материала по темам «Управление недвижимостью: понятие и содержание «управления недвижимостью», Задачи управления недвижимостью и способы их решения, формирование доходов и расходов при управлении недвижимостью. » [1-11]. 2. Подготовка к докладам и тестированию.	8
3	Изучение теоретического материала по теме «Особенности оценки отдельных типов недвижимости: жилой недвижимости, офисных помещений, торговых помещений.» Подготовка к решению задач. [1-11].	8
4	Изучение теоретического материала по теме «Источники и механизмы внешнего финансирования девелопмента в мировой практике, использование ценных бумаг при финансировании недвижимости.» [1-11]. Подготовка к решению задач. Подготовка к письменной аудиторной работе.	8
5	1.Изучение теоретического материала по теме	6

Номер темы дисциплины	Виды самостоятельной работы	Трудо-емкость (часы)
	«Основные подходы к налогообложению недвижимости.» [1-11]. 2. Подготовка доклада по выбранной теме 3. Подготовка к рубежному контролю.	
Итого по дисциплине		36

5.7 Курсовые работы

Курсовые работы учебным планом не предусмотрены.

6 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература:

1. Котляров, М. А. **Основы девелопмента недвижимости** : учеб. пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 212 с. — (Серия : Университеты России). — ISBN 978-5-534-04818-6. — Режим доступа : <https://www.biblio-online.ru/book/osnovy-developmenta-nedvizhimosti-407894>.

2. Фельдман, И. А. **Бухгалтерский учет** : учебник для вузов / И. А. Фельдман. — М. : Издательство Юрайт, 2014. — 287 с. — (Серия : Бакалавр. Прикладной курс). — ISBN 978-5-9916-3575-2. — Режим доступа : <https://biblio-online.ru/book/buhgalterskiy-uchet-379561>

3. **Правовые основы и стоимостная оценка объектов интеллектуальной собственности** :Тексты лекций [электронный ресурс,текст] / М. В. Кирилкин, Л. П. Паристова. - СПб. : ГУГА, 2015. - 162с. – количество экземпляров 60;

б) дополнительная литература:

4. Прокофьев, С. Е. **Управление государственной и муниципальной собственностью** : учебник и практикум для СПО / С. Е. Прокофьев, А. И. Галкин, С. Г. Еремин ; под ред. С. Е. Прокофьева. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 262 с. — (Серия : Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-01417-4. — Режим доступа : <https://biblio-online.ru/book/upravlenie-gosudarstvennoy-i-municipalnoy-sobstvennostyu-399847>.

5. **Управление недвижимым имуществом** : учебник для СПО / А. В. Талонов [и др.] ; под ред. А. В. Талонова. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 411 с. — (Серия : Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-05150-6. — Режим доступа : <https://biblio-online.ru/book/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-409011>

6. Котляров, М. А. **Экономика недвижимости и развитие территорий** : учебник и практикум для СПО / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 211 с. — (Серия : Профессиональное образова-

ние). — ISBN 978-5-534-05476-7.. — Режим доступа : <https://biblionline.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-i-razvitie-territoriy-409573>

в) перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

6. **Федеральная служба государственной статистики** [Электронный ресурс]: официальный сайт Федеральная служба государственной статистики. - <http://www.gks.ru/> свободный (дата обращения 11.01.2017).

7. **Министерство финансов РФ** [Электронный ресурс]: официальный сайт Министерства финансов РФ. - Режим доступа: <http://www.minfin.ru/ru/> свободный (дата обращения 11.01.2017)

8. **Правительство РФ** [Электронный ресурс]: официальный сайт Правительства РФ. - Режим доступа: <http://www.government.ru/> свободный (дата обращения 11.01.2017).

9. **Библиотека СПбГУ ГА** [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://spbguga.ru/objects/e-library/> свободный (дата обращения 11.01.2017).

г) программное обеспечение (лицензионное), базы данных, информационно-справочные и поисковые системы:

10. **Консультант Плюс** [Электронный ресурс]: официальный сайт компании Консультант Плюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> свободный (дата обращения 11.01.2017).

11. **Гарант** [Электронный ресурс]: официальный сайт системы Гарант. - Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/portal/> , свободный (дата обращения 11.01.2017)

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Для обеспечения учебного процесса материально-техническими ресурсами используется ауд. 534, оборудованная персональным компьютером, интерактивной доской и мультимедийным проектором PLC-XU58, мультимедиа проектор с подключением к ПК.

Материалы INTERNET, мультимедийные курсы, оформленные с помощью Microsoft Power Point, используются при проведении лекционных и практических занятий.

8 Образовательные и информационные технологии

В процессе преподавания дисциплины «Экономика недвижимости» используются классические формы и методы обучения: лекции, практические занятия, самостоятельная работа студента.

В рамках изучения дисциплины предполагается использовать следующие образовательные технологии.

Входной контроль проводится преподавателем в начале изучения дисциплины с целью коррекции процесса усвоения студентами дидактических единиц при изучении базовых дисциплин.

Лекция составляет основу теоретического обучения в рамках дисциплины и направлена на систематизированное изложение накопленных и актуальных научных знаний. Лекция предназначена для раскрытия состояния и перспектив развития экономических знаний в современных условиях. На лекции концентрируется внимание обучающихся на наиболее сложных и узловых вопросах, стимулируется их активная познавательная деятельность.

Ведущим методом в лекции выступает устное изложение учебного материала, который сопровождается одновременной демонстрацией слайдов, созданных в среде PowerPoint, при необходимости привлекаются открытые Интернет-ресурсы, а также демонстрационные и наглядно-иллюстрационные материалы и практические примеры.

Практические занятия по дисциплине проводятся в соответствии с учебно-тематическим планом. Цель практических занятий – закрепить теоретические знания, полученные обучающимися на лекциях и в результате самостоятельного изучения соответствующих тем, а также приобрести начальные практические навыки дисциплины «Бухгалтерский учет и аудит».

Рассматриваемые в рамках практического занятия задачи, ситуации, примеры и проблемы имеют профессиональную направленность и содержат элементы, необходимые для формирования компетенций в рамках подготовки бакалавра.

Главным содержанием практического занятия является коллективная и индивидуальная практическая работа каждого студента.

Самостоятельная работа студента является составной частью учебной работы. Ее основной целью является формирование навыка самостоятельного приобретения знаний по некоторым не особо сложным вопросам теоретического курса, закрепление и углубление полученных знаний, самостоятельная работа со справочниками, периодическими изданиями и научно-популярной литературой, в том числе находящимися в глобальных компьютерных сетях. Самостоятельная работа подразумевает выполнение учебных заданий, в том числе и индивидуальных, получаемых студентом после каждого занятия.

Работа над учебным материалом складывается из изучения лекционных курсов, выполнения специальных заданий (тестов, письменных аудиторных работ), решения ситуационных задач, выполнения рубежного контроля по темам занятий, а также подготовка докладов по выбранным темам.

9 Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

Уровень и качество знаний обучающихся оцениваются по результатам текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины в виде экзамена.

Оценочные средства включают: тесты, ситуационные задачи, письменную аудиторную работу, рубежный контроль, а также доклады и устный опрос пройденного материала.

Тест проводится по темам в соответствии с данной программой и предназначен для проверки обучающихся на предмет освоения материала предыдущей лекции.

Решение ситуационных задач представляет собой практическое применение методологии и методов к конкретной хозяйственной ситуации (совокупности хозяйственных операций, осуществляемых в рамках организации).

Письменная аудиторная работа выполняется студентом на практических занятиях по индивидуальным вариантам на основании задания, выдаваемого преподавателем по соответствующей теме дисциплины и представляет собой оценку практического применения полученных теоретических знаний.

Рубежный контроль проводится в ходе текущего контроля и включает в себя теоретические и расчетные задания по соответствующим темам.

Устный опрос проводится на практических занятиях с целью контроля усвоения теоретического материала, излагаемого на лекции.

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины проводится в виде экзамена в 8-м семестре. К моменту сдачи экзамена должны быть успешно пройдены предыдущие формы контроля. Экзамен позволяет оценить уровень освоения компетенций за весь период изучения дисциплины. Экзаменационный билет включает два теоретических вопроса и задачу.

9.1 Балльно-рейтинговая система оценки текущего контроля успеваемости и знаний и промежуточной аттестации студентов

Не предусмотрена.

9.2 Методические рекомендации по проведению процедуры оценивания знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Устный опрос оценивается следующим образом:

«зачтено»: обучающийся дает ответ на поставленный вопрос по существу и правильно отвечает на уточняющие вопросы;

«не зачтено»: обучающийся отказывается отвечать на поставленный вопрос, либо отвечает на него неверно и при формулировании дополнительных (вспомогательных) вопросов.

Решение ситуационных задач оценивается:

«зачтено»: обучающийся самостоятельно правильно решает задачу, дает обоснованную оценку по итогу решения

«не зачтено»: обучающийся отказывается от выполнения задачи, или не способен ее решить самостоятельно, а также с помощью преподавателя (в случае неподготовленности по изученным темам, имеющим отношение к решению данной задачи).

Доклад:

«зачтено»: грамотное и непротиворечивое изложение сути вопроса при использовании современных источников и способности обучающегося сделать обоснованные выводы, а также уверенно отвечать на заданные в ходе обсуждения вопросы;

«не зачтено»: неудовлетворительное качество изложения материала и неспособность обучающегося сделать обоснованные выводы или рекомендации.

Тестирование:

Тест считается зачтенным при наличии более 60% правильных ответов. Тест считается не зачтенным при наличии менее 60% правильных ответов.

Письменная аудиторная работа:

«зачтено»: работа зачитывается в том случае, если задание выполнено полностью, в соответствии с поставленными требованиями и сделаны необходимые выводы;

«не зачтено»: работа не зачитывается в том случае, если обучающийся не выполнил задания, или результат выполнения задания не соответствует поставленным требованиям, а в заданиях и (или) ответах имеются существенные ошибки.

Рубежный контроль:

«зачтено»: задание выполнено полностью, в соответствии с поставленными требованиями; обучающийся демонстрирует знание программного материала; в задании и (или) ответах имеются ошибки, но они незначительны.

«не зачтено»: обучающийся не выполнил задания, или результат выполнения задания не соответствует поставленным требованиям; в заданиях и (или) ответах имеются существенные ошибки.

9.3 Темы курсовых работ по дисциплине

В учебном плане курсовых работ не предусмотрено.

9.4 Контрольные вопросы для проведения входного контроля остаточных знаний по обеспечивающим дисциплинам

Обеспечивающие дисциплины: «Бухгалтерский управленческий учет».

Примерные вопросы входного контроля:

1. Понятие управленческого учета: сравнение терминов.
2. Сравнение финансового и управленческого учета.

3. Формирование управленческого учета на предприятиях: необходимость и предпосылки.

4. Формирование оргструктуры предприятия на основе построения системы управленческого учета.

5. Модель управленческого учета на предприятии.

6. Центры затрат и доходов.

7. Центры прибыли и инвестиций

8. Классификация затрат: основные направления классификации

9. Классификация затрат для формирования себестоимости

10. Переменные и постоянные затраты

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

Критерии оценивания компетенций	Показатели оценивания компетенций	Описание шкалы оценивания
1. Способностью использовать основы экономики знаний в различных сферах деятельности (ОК-3)		
<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сущность и функции рынка недвижимости и его особенности; - источники и механизмы финансирования недвижимости; 	<p>Знание сущности и функций рынка недвижимости и его особенности;</p> <p>Знание источников и механизмов финансирования недвижимости.</p>	<p>«Отлично»</p> <p>выставляется студенту, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания по рассматриваемой компетенции и умение уверенно применять их на практике при решении ситуационных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений. Отвечая на вопрос, может быстро и безошибочно проиллюстрировать ответ собственными примерами. Студент самостоятельно правильно решает задачу, дает обоснованную оценку итогам решения.</p> <p>«Хорошо»</p> <p>выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе или в решении задачи некоторые неточности; Хорошо владеет всем содержанием, видит взаимосвязи, но не всегда делает это самостоятельно без помощи преподавателя. Студент решает ситуационную задачу верно, но при помощи преподавателя.</p> <p>«Удовлетворительно»</p> <p>выставляется студенту, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными разделами учебной программы в рамках заданной компетенции, необходимы для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации. Отвечает только на конкретный вопрос, соединяет знания из разных разделов курса только при наводящих вопросах преподавателя. Ситуационная задача решена</p>
<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ориентироваться в системе законодательства и нормативных правовых актов, регламентирующих сферу профессиональной деятельности; 	<p>Умение ориентироваться в системе законодательства и нормативных правовых актов, регламентирующих сферу профессиональной деятельности.</p>	
<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основами использования экономических знаний в различных сферах деятельности предприятий. 	<p>Владение специальной терминологией и лексикой в рамках дисциплины.</p>	

Критерии оценивания компетенций	Показатели оценивания компетенций	Описание шкалы оценивания
		<p>не полностью, или содержатся незначительные ошибки в расчетах.</p> <p><i>«Неудовлетворительно»</i></p> <p>выставляется студенту, который не знает большей части основного содержания учебной программы дисциплины в рамках компетенции, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий дисциплины и не умеет использовать полученные знания при решении типовых практических задач. Не владеет знаниями по рассматриваемой компетенции. Не раскрыты глубина и полнота при ответах. Ситуационная задача не решена даже при помощи преподавателя.</p>
<p>2. Способность к самоорганизации и самообразованию (ОК-7)</p>		
<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - содержание процессов самоорганизации и самообразования; 	<p>Знание содержания процессов самоорганизации и самообразования.</p>	<p><i>«Отлично»</i></p> <p>выставляется студенту, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания по рассматриваемой компетенции и умение уверенно применять их на практике при решении ситуационных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений. Отвечая на вопрос, может быстро и безошибочно проиллюстрировать ответ собственными примерами. Студент самостоятельно правильно решает задачу, дает обоснованную оценку итогам решения.</p>
<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - планировать цели и устанавливать приоритеты при выборе способов принятия решений с учетом условий, личностных возможностей и временной перспективы достижения; - самостоятельно строить 	<p>Умение планировать цели и устанавливать приоритеты при выборе способов принятия решений с учетом условий, личностных средств, личностных возможностей и временной перспективы достижения.</p>	<p><i>Хорошо:</i></p> <p>выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе или в решении задачи некоторые неточности; Хорошо владеет всем содержанием, видит взаимосвязи, но не всегда делает это самостоятельно без помощи преподавателя. Студент решает ситуационную задачу верно, но при помощи преподавателя.</p>

Критерии оценивания компетенций	Показатели оценивания компетенций	Описание шкалы оценивания
<p>ить процесс овладения информацией, отобранной и структурированной для выполнения профессиональной деятельности;</p>	<p>Умение самостоятельно строить процесс овладения информацией, отобранной и структурированной для выполнения профессиональной деятельности.</p>	<p>«Удовлетворительно» выставляется студенту, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными разделами учебной программы в рамках заданной компетенции, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации. Отвечает только на конкретный вопрос, соединяет знания из разных разделов курса только при наводящих вопросах преподавателя. Ситуационная задача решена не полностью, или содержатся незначительные ошибки в расчетах.</p>
<p>Владеть: - приемами саморегуляции эмоциональных и функциональных состояний при выполнении профессиональной деятельности; -технологиями организации процесса самообразования, способами планирования, организации, самоконтроля и самооценки деятельности.</p>	<p>Владение приемами саморегуляции эмоциональных и функциональных состояний при выполнении профессиональной деятельности. Владение технологиями организации процесса самообразования, способами планирования, организации, самоконтроля</p>	<p>«Неудовлетворительно» выставляется студенту, который не знает большей части основного содержания учебной программы дисциплины в рамках компетенции, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий дисциплины и не умеет использовать полученные знания при решении типовых практических задач. Не владеет знаниями по рассматриваемой компетенции. Не раскрыты глубина и полнота при ответах. Ситуационная задача не решена даже при помощи преподавателя.</p>

Критерии оценивания компетенций	Показатели оценивания компетенций	Описание шкалы оценивания
	самооценки деятельности.	
3. Способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели деятельности хозяйствующих субъектов (ПК-2)		
<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные направления и методы государственного регулирования рынка недвижимости; - основные подходы к оценке недвижимости; 	<p>Знание основных направлений методов государственного регулирования рынка недвижимости.</p> <p>Знание основных подходов к оценке недвижимости.</p>	<p>«Отлично»</p> <p>выставляется студенту, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания по рассматриваемой компетенции и умение уверенно применять их на практике при решении ситуационных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений. Отвечая на вопрос, может быстро и безошибочно проиллюстрировать ответ собственными примерами. Студент самостоятельно правильно решает задачу, дает обоснованную оценку итогам решения.</p> <p>«Хорошо»</p> <p>выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе или в решении задачи некоторые неточности; Хорошо владеет всем содержанием, видит взаимосвязи, но не всегда делает это самостоятельно без помощи преподавателя. Студент решает ситуационную задачу верно, но при помощи преподавателя.</p> <p>«Удовлетворительно»</p> <p>выставляется студенту, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными разделами учебной программы в рамках заданной компетенции, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные</p>
<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ориентироваться в системе законодательства и нормативных правовых актов, регламентирующих сферу профессиональной деятельности; - выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их 	<p>Умение ориентироваться в системе законодательства и нормативных правовых актов, регламентирующих сферу профессиональной деятельности.</p> <p>Умение выявлять проблемы экономического</p>	

Критерии оценивания компетенций	Показатели оценивания компетенций	Описание шкалы оценивания
<p>решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий;</p> <p>- рассчитывать на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы экономические и социально-экономические показатели;</p>	<p>характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий.</p> <p>Умение рассчитывать на основе типовых методик действующей нормативно-правовой базы экономические и социально-экономические показатели</p>	<p>знания по образцу в стандартной ситуации. Отвечает только на конкретный вопрос, соединяет знания из разных разделов курса только при наводящих вопросах преподавателя. Ситуационная задача решена не полностью, или содержатся незначительные ошибки в расчетах.</p> <p><i>«Неудовлетворительно»</i></p> <p>выставляется студенту, который не знает большей части основного содержания учебной программы дисциплины в рамках компетенции, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий дисциплины и не умеет использовать полученные знания при решении типовых практических задач. Не владеет знаниями по рассматриваемой компетенции. Не раскрыты глубина и полнота при ответах. Ситуационная задача не решена даже при помощи преподавателя.</p>
<p>Владеть:</p> <p>- методами оценки объектов недвижимости;</p> <p>- навыками профессиональной</p>	<p>Владение методами оценки объектов недвижимости.</p> <p>Владение навыками профессиональной</p>	

Критерии оценивания компетенций	Показатели оценивания компетенций	Описание шкалы оценивания
аргументации при разборе стандартных ситуаций в сфере предстоящей деятельности.	аргументации при разборе стандартных ситуаций в сфере предстоящей деятельности	

9.6 Типовые контрольные задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

9.6.1 Контрольные задания для проведения текущего контроля успеваемости

Перечень типовых вопросов для проведения устного опроса

1. Рынок и недвижимость.
2. Особенности недвижимости как товара.
3. Основные принципы оценки недвижимости: принципы, основанные на представлениях пользователя, связанные с рыночной средой.
4. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования и принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями.
5. Структура рынка недвижимости: рынок городского жилья, аренда.
6. Рынок нежилых помещений: офисов, торговых, складских.
7. Определение рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж. Техника выполнения корректировок.
8. Валовый рентный мультипликатор. Элементы и единицы сравнения.
9. Определения рыночной стоимости недвижимости затратным методом. Восстановительная стоимость и стоимость замещения.

Типовые темы докладов:

- 1 Объекты недвижимости и их классификация.
- 2 Недвижимость - категория финансовая, экономическая, юридическая.
- 3 Роль недвижимости в развитии предприятия.
- 4 Недвижимость в контексте рынков капитала.
- 5 Особенности недвижимости как товара.
- 6 Недвижимость как экономическое благо.
- 7 Рынок недвижимости в системе рынков России.
- 8 Спрос и предложение на рынке недвижимости, особенности их формирования и проявления.
- 9 Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
- 10 Методы приобретения недвижимости в Российской Федерации.
- 11 Субъекты рынка недвижимости, их характеристика.
- 12 Происхождение понятия брокерской деятельности, ее характерные признаки.
- 13 Национальные стандарты в профессиональной деятельности брокера.
- 14 Земля как природный ресурс в целом.
- 15 Земельный участок как объект недвижимости.
- 16 Эволюция отраслевой структуры экономики России.
- 17 Современные принципы анализа рынка недвижимости.
- 18 Посредническая деятельность на рынке недвижимости: функции, сфера деятельности.

- 19 Рынок недвижимости, его классификация, особенности становления и развития.
- 20 Перспективы развития рынка ипотечного кредитования.

Данный перечень может быть дополнен в ходе проведения занятий.

Примерные тесты

1. Верны ли следующие утверждения?

1. Площадь земельного участка характеризует экономические свойства недвижимости.
2. Земля как место обитания людей отражает ее материальные свойства.
3. Право аренды является экономической характеристикой недвижимости.
4. Ландшафт характеризует социальные свойства земельного участка.
5. Лифт в многоэтажном здании относится к движимым вещам. 21
6. Способность недвижимости приносить владельцу доход характеризует ее как капитал.
7. Издержки содержания недвижимости определяют ее как экономический объект.
8. Ликвидность предприятия определяет правовые свойства недвижимости.
9. Космическая станция согласно ГК РФ относится к движимым вещам.
10. Недвижимость как товар определяет возможность получения дохода.
11. Сдача недвижимости в аренду означает реализацию права пользования.
12. Недвижимость имеет невысокую ликвидность.
13. Государственный реестр прав на недвижимость содержит сведения обо всей недвижимости на территории РФ.
14. Государственная регистрация сделок с недвижимостью имеет целью защиту интересов общества, местной власти и других субъектов права.
15. Износ - это потеря полезных свойств и стоимости недвижимости.
16. Сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации.
17. Основным видом износа недвижимости является моральный.
18. Стоимостный размер износа и размер начислений амортизации всегда совпадают.
19. Эффективный возраст недвижимости - это время получения прибыли от недвижимости.
20. Права собственности регулируются статьями Конституции РФ.
21. Недвижимость в балансе предприятия отражается в пассиве, в разделе «Собственный капитал».
22. Получение прибыли от недвижимости есть реализация права владения.
23. Экономический оборот воспроизводимой недвижимости определяется ограниченностью срока ее жизни до естественного разрушения.
24. Внешний износ вызывается производством в настоящее время более совершенных и экономичных объектов недвижимости.

25. Недвижимость как объект собственности имеет жизненный цикл.

26. Различия в налогообложении недвижимого имущества разного вида отсутствуют.

2. Для каждого термина (1, 2, 3...) подберите соответствующее определение (а, б, в...)-

1. Рынок недвижимости
2. Девелопер
3. Рента
4. Аренда
5. Недвижимость
6. Приватизация
7. Инвестиции
8. Ипотека
9. Сегмент рынка
10. Брокер, риелтор

а. — доход, получаемый владельцем недвижимости регулярно, не требующий предпринимательской деятельности, путем передачи права пользования недвижимостью.

б. — средство осуществления перехода недвижимости и юридических прав на нее от продавцов к покупателям или пользователям на основе конкурентного спроса и предложения.

в. — предприниматель, получающий доход путем создания, реконструкции, развития недвижимости и реализующий ее потребителям.

г. — предоставление недвижимости во временное пользование на договорных условиях другим лицам за плату.

д. — участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почва, вода и другие минеральные и растительные ресурсы), зданиями, сооружениями, дорогами и другими объектами.

е. — залог недвижимого имущества с целью получения ссуды.

ж. — продажа или безвозмездная передача объектов государственной собственности в руки трудовых коллективов и частных лиц.

з. — долгосрочные вложения капитала с целью получения прибыли.

и. — часть рынка, выделенная по какому-либо признаку: виду товара, территории, социальным особенностям покупателей и т.п.

к. — посредник между продавцами и покупателями недвижимости.

Типовые ситуационные задачи:

1. Методом сравнения продаж определите поправку на наличие бассейна на даче. Эксперт-оценщик нашел четыре пары продаж дач:

Вариант продаж	Номер сравниваемой пары			
	1	2	3	4
1. Дача с бассейном	89	80	93	84

2. Дача без бассейна	75	65	77	69
----------------------	----	----	----	----

2. Определите методом корректировки по принципу вклада стоимость коттеджа, для которого оценщик подобрал сопоставимый объект.

Характеристика	Оцениваемый коттедж	Сопоставимый коттедж
1.Цена	?	150000 у.е.
2.Бассейн	нет	есть
3.Размер участка	сопоставимый	сопоставимый
4.Финансирование	рыночное	рыночное
5.Телефон	есть	нет
6.Газ	нет	есть
7.Ландшафт	лучше	хуже

Эксперт-оценщик установил следующие корректирующие поправки:

$K_2 = - 15\ 000$ у.е.; $K_3 = 0$; $K_4 = 0$; $K_5 = + 5\ 000$ у.е.; $K_6 = - 20\ 000$ у.е.;

$K_7 = + 20\ 000$ у.е.

3. Оцените стоимость магазина, ожидаемый годовой доход от которого составляет 97 000 у.е. На рынке оценщик нашел аналогичные объекты и установил для них следующие данные:

Магазины-аналоги	Доход	Цена продажи, тыс. у.е.
А	75	307
В	90	315
С	105	370

4. Требуется оценить стоимость гаража, который покупатель через три года прогнозирует перепродать. Оценщик установил, что ЧОД 1-го года составляет 40 000 у.е.. Далее ЧОД будет возрастать с темпом 4 % в год. Коэффициент дисконтирования $R_1 = 0.15$; $R_2 = 0.16$; $R_3 = 0.17$, далее $R_i = \text{const} = 0.17$.

Стоимость продажи (реверсии) оценщик определяет по формуле Гордона:

$$C = \text{ЧОД}_3 \times \frac{1+g}{R_4 - g}$$

5. Оценить стоимость здания затратным методом, если:

Восстановительная стоимость – 370 000 у.е.

Стоимость земельного участка – 20 000 у.е.

Эффективный возраст здания – 30 лет

Срок экономической жизни здания – 70 лет

Примерное задание для выполнения письменной аудиторной работы

Физическое лицо приобретает квартиру стоимостью 100 тысяч \$ США (* на 1, два последних числа шифра). Банк предоставляет кредит по договору ипотечного кредитования на следующих условиях: Срок кредита 5 лет, процентная ставка 8 % годовых, сумма первоначального взноса 10 % от стоимости приоб-

ретаемого имущества. Заполнить нижеследующие таблицы. В первом случае начисление процентов производится от остатка на конец года, во втором исходя из остатка основного долга на конец каждого месяца. Исходя из подсчетов, определите процент переплаты по каждому варианту начисления процентов.

Сумма долга =

Таблица 1

год	Часть основно-го долга	% по кредиту	Остаток основ-ного долга на конец года	Ежемесячный платеж
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

% переплаты =

Таблица 2

Месяц	Часть основно-го долга	% по кредиту	Остаток основ-ного долга на конец месяца	Ежемесячный платеж
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
.....				
60.				

% переплаты =

Вывод:

Примерный вариант рубежного контроля

1. В основе разграничения имущества на движимое и недвижимое лежат следующие критерии:

- а) Наличие дохода от использования;
- б) Невозможность регистрации в установленном порядке;
- в) Прочная связь с землей;
- г) Отнесение имущества к разряду недвижимости в силу закона;
- д) в, г;
- е) а - г;
- ж) б - г.

2. Цель оценки недвижимости - это:

- а) Определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
- б) Передача прав на объект недвижимости;
- в) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта

г) Недвижимости.

д) а, б, в.

3. Рынок недвижимости - это:

а) Обычный рынок;

б) Несовершенный рынок;

в) Локальный рынок;

г) Совершенный рынок.

4. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости недвижимости:

а) Полезность;

б) Дефицитность;

в) Возраст;

г) Передаваемость прав;

д) Спрос.

5. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

а) Цена, за которую что-то продано;

б) Ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;

в) Будущая полезность объекта;

г) Текущая стоимость объекта.

д) Мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

6. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости - это одно и то же:

а) Да;

б) Нет.

7. Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

а) Субъективная стоимость;

б) Стоимость для конкретного пользователя;

в) Ликвидационная стоимость;

г) Рыночная стоимость.

8. Что показывает ставка дисконтирования, используемая в методе дисконтирования денежных потоков при доходном подходе к оценке недвижимости:

а) Эффективность вложений на 1 рубль вложенных средств,

б) Прибыльность вложений в покупку объекта недвижимости,

в) Эффективность вложения капитала с учетом риска получения будущих доходов,

9. Подходы к оценке недвижимости - это:

а) Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования,

б) Сравнительный (рыночный),

в) С учетом износа,

г) Доходный,

д) Затратный,

- е) а-г,
- ж) б, г, д.

10. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земельного участка:

- а) Метод прямого сравнения продаж,
- б) Затратный,
- в) Доходный,
- г) а, б, в.

11. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость - это:

- а) Процентное отношение цены продажи к доходу,
- б) Процентное отношение чистого дохода ко вложенному капиталу,
- в) Процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

12. Верно или неверно утверждение, что чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем меньше обязательный периодический платеж:

- а) Верно,
- б) Неверно.

13. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) Физический износ, функциональный износ, внешний износ,
- б) Неустраняемый физический износ, устранимое устаревание,
- в) Устранимое устаревание по местоположению,
- г) Физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

14. Эффективный возраст здания это:

- а) Период, прошедший со дня ввода в эксплуатацию;
- б) Возраст, который соответствует физическому состоянию объекта недвижимости;
- в) Срок, в течение которого из объекта можно извлекать прибыль;
- г) Срок службы здания, определенный нормативными актами.

15. Верно или неверно утверждение, при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта:

- а) Верно,
- б) Неверно.

16. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:

- а) Квартира,
- б) Почта,
- в) Школа,
- г) Театр.

17. При реализации доходного подхода к оценке недвижимости как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании:

- а) Общий коэффициент,

- б) Ставка процента,
- в) Ставка дисконта,
- г) Коэффициент реверсии.

18. Как рассчитывается ставка (коэффициент) капитализации:

- а) Делением цены продажи на величину чистого операционного дохода,
- б) Делением чистого операционного дохода на цену продажи,
- в) Умножением валового рентного мультипликатора на цену продажи,
- г) Умножением цены на рыночный фактор.

19. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше рыночная стоимость объекта недвижимости:

- а) Верно;
- б) Неверно.

20. Верно или нет утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) Верно;
- б) Неверно.

21. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение:

- а) Текущих доходов от объекта;
- б) Дохода от перепродажи объекта;
- в) Дохода от увеличения капитала при выполнении обязательств по ипотечному кредиту;
- г) Дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени;
- д) а и б;
- е) а, б, в;
- ж) Всего выше перечисленного.

22. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем более высокую цену будет стремиться получить продавец:

- а) Верно;
- б) Неверно.

23. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из:

- а) Текущей стоимости денежных потоков;
- б) Текущей стоимостью перепродажи (реверсии);
- в) Текущего остатка ипотеки;
- г) а и б
- д) а, б, в;
- е) Ничего из перечисленного.

24. При приобретении объекта недвижимости инвестор планирует для себя отдачу на уровне 10%. Ипотечная постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор?:

- а) Благоприятные;

- б) Неблагоприятные;
- в) Типичные.

25. Ипотечная постоянная определяется:

- а) Делением размера кредита на общую сумму инвестиции;
- б) Делением ежегодных выплат по кредиту на размер кредита;
- в) Умножением ставки дохода на заемные средства на сумму заемных средств.

26. Верно или неверно утверждение, что ставка (коэффициент) капитализации собственного капитала инвестора включает норму возврата капитала и ставку дохода на инвестиции:

- а) Верно;
- б) Неверно.

27. Коэффициент ипотечной задолженности - это:

- а) Результат деления общей суммы инвестиций на величину заемных средств;
- б) Произведение ипотечной постоянной на сумму заемных средств;
- в) Результат деления суммы заемных средств на общую сумму инвестиций.

28. Коэффициент покрытия долга при ипотечном кредитовании - это

- а) Отношение суммы заемных средств к общей стоимости инвестиций в недвижимость;
- б) Отношение чистого операционного дохода к величине ежегодных выплат по кредиту;
- в) Сумма собственных и заемных средств.

29. Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка:

- а) Потенциал местоположения;
- б) Рыночный спрос;
- в) Ресурсное качество участка;
- г) Условия возврата капитала;
- д) Правовая обоснованность застройки;
- е) Технологическая обоснованность застройки;
- ж) Финансовая обоснованность застройки;
- з) Все вышеперечисленные;
- и) а, б, в, д.
- к) а, б, в, д, е, ж.

30. Основным критерием в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является:

- а) Самая высокая цена объекта недвижимости;
- б) Самая низкая стоимость улучшений;
- в) Самая высокая стоимость земельного участка.

31. Что из перечисленного нельзя отнести к объектам недвижимости в соответствии ГК РФ:

- а) Земельные участки;
- б) Участки недр;

- в) Водные объекты;
- г) Ценные бумаги;
- д) Леса;
- е) Многолетние насаждения;
- ж) Предприятие в целом как имущественный комплекс;
- з) Здания, сооружения.

32. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируются:

- а) Права собственности ;
- б) Иные вещные права на недвижимость;
- в) Ограничения(обременения) прав;
- г) Сервитуты;
- д) Ипотеки;
- е) Доверительное управление;
- ж) Аренда;
- з) Все перечисленное;
- и) а, б, в;
- к) а, б, г-ж.

33. Какому методу оценки будет отдано предпочтение при определении рыночной стоимости гостиницы:

- а) Метод продаж;
- б) Капитализации дохода;
- в) Затратный метод.

34. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:

- а) Наличие удобного подъезда;
- б) Обеспеченность социальной инфраструктурой;
- в) Местоположение.

35. Метод капитализации дохода от объекта недвижимости основан на принципе ожидания:

- а) Да;
- б) Нет.

36. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение отдается:

- а) Сравнительному (рыночному) подходу;
- б) Затратному подходу;
- в) Доходному подходу;
- г) а, б.

37. Оценка недвижимости -это:

- а) Деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них;
- б) Деятельность по расчету доходов от объектов оценки;
- в) Деятельность по установлению рыночной или иной стоимости объекта

оценки;

г) Анализ объекта оценки с целью его продажи.

38. Предметом оценочной деятельности является установление

а) Ликвидационной стоимости объекта;

б) Рыночной стоимости объекта;

в) Одного из видов стоимости в зависимости от цели оценки;

г) Инвестиционной стоимости объекта.

39. Какие виды рынков выделяются в зависимости от совершения сделок:

а) Организованный и неорганизованный;

б) Частных объектов недвижимости;

в) Биржевой и внебиржевой;

г) Промышленных объектов;

д) Первичный и вторичный;

е) Вещных прав;

ж) Ипотеки.

40. Верно ли утверждение, что оценка недвижимости это одно из направлений риэлтерской деятельности:

а) Верно;

б) Неверно.

41. Рыночная стоимость объекта недвижимости - это:

а) Действительная стоимость;

б) Эквивалентная стоимость;

в) Разумная стоимость;

г) Стоимость на открытом рынке в условиях конкуренции;

д) Реальная стоимость.

42. Условия формирования рыночной стоимости (условия «чистой сделки»):

а) Осведомленностью сторон о предмете сделки при соблюдении своих интересов;

б) Объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;

в) Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;

д) Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

е) а-в;

ж) а-е;

з) а, б, г, е.

43. Субъектами оценочной деятельности являются:

а) Предприятия, учреждения, организации;

б) Российские и иностранные юридические и физические лица;

в) Заказчики;

г) Юридические и физические лица - оценщики и потребители их услуг - заказчики;

д) Индивидуальные предприниматели без образования юридического

лица.

44. Обязательные требования к договору об оценке недвижимости следующие:

- а) Письменная форма договора;
 - б) Нотариальное удостоверение договора;
 - в) Вид объекта оценки;
 - г) Вид определяемой стоимости;
 - д) Основания для заключения договора;
 - е) Денежное вознаграждение за проведение оценки объекта;
 - ж) Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;
- з) а - ж;
и) а, в-ж.

45. Верно ли утверждение, что не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может повлиять на достоверность оценки:

- а) Да;
- б) Нет.

46. Может ли оценщик проводить оценку на предприятии, если он является учредителем, акционером, собственником или должностным лицом этого юридического лица;

- а) Да;
- б) Нет.

47. Допускается ли проведение оценки объекта, если оценщик является учредителем, собственником, акционером оценочной фирмы:

- а) Да;
- б) Нет.

48. Верно ли, что передача прав на объекты, принадлежащие РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям требуют обязательной оценки:

- а) Да;
- б) Нет.

49. Является ли страхование гражданской ответственности оценщика обязательным для осуществления оценочной деятельности:

- а) Да;
- б) Нет.

50. К общим требованиям, предъявляемым к отчету об оценке объекта не относятся:

- а) Дата составления отчета;
- б) Указание на основания проведения оценки;
- в) Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- г) Точное описание объекта оценки;
- д) Стандарты оценки, используемые данные с указанием источников их получения, принятые допущения;

- е) Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина;
- ж) Дата определения стоимости объекта оценки;
- з) а-г;
- и) б, в, г, з, е
- к) а-ж -все являются обязательными.

51. Деятельность по оценке имущества в России в настоящее время:

- а) Не лицензируется;
- б) Лицензируется федеральными органами;
- в) Лицензируется в отдельных регионах;
- г) Лицензируется только на некоторые виды имущества.

52. Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:

- а) На протяжении гарантийного срока произведенной оценки;
- б) Только на определенную дату - дату оценки;
- в) Только на определенную дату - дату осмотра объекта оценки;
- г) На протяжении определенного срока, который указывается в отчете об оценке.

53. Стандарты по оценке имущества определяют требования:

- а) К процессам оценки и к профессиональному уровню оценщика;
- б) К процессам оценки, к отчету, к этической стороне отношений оценщика и заказчика;
- в) К отчету по оценке по его форме и содержанию;
- г) К этической стороне отношений оценщика и заказчика.

54. Отчет по оценке имущества является:

- а) Строго регламентированным документом по форме и содержанию;
- б) Строго регламентированным только по форме, содержание определяется спецификой оценки;
- в) Регламентированным только по содержанию, а форма определяется спецификой оценки;
- г) Не регламентирован, однако на практике сложилась типовая структура отчета.

55. Принцип зависимости при оценке недвижимости относится к:

- а) Принципам, связанным с представлением владельца об имуществе;
- б) Принципам, связанным с рыночной средой;
- в) Принципам, связанным с эксплуатацией объекта недвижимости.

9.6.2 Контрольные вопросы промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

Перечень вопросов для проведения экзамена по дисциплине:

- 1 Рынок и недвижимость.
- 2 Особенности недвижимости как товара.
- 3 Основные принципы оценки недвижимости: принципы, основанные

- на представлениях пользователя, связанные с рыночной средой.
- 4 Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования и принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями.
 - 5 Структура рынка недвижимости: рынок городского жилья, аренда.
 - 6 Рынок нежилых помещений: офисов, торговых, складских.
 - 7 Определение рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж. Техника выполнения корректировок.
 - 8 Валовый рентный мультипликатор. Элементы и единицы сравнения.
 - 9 Определения рыночной стоимости недвижимости затратным методом. Восстановительная стоимость и стоимость замещения.
 - 10 Виды износа, способы определения.
 - 11 Метод расчета срока жизни здания.
 - 12 Способы определения рыночной стоимости земли.
 - 13 Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости: структура и функции городского пространства, зонирование территории города.
 - 14 Локальное местоположение объекта недвижимости.
 - 15 Доходный подход к оценке недвижимости. Определение чистого операционного дохода.
 - 16 Способы определения коэффициента капитализации: кумулятивный, связанных инвестиций, прямой капитализации.
 - 17 Метод Эллвуда.
 - 18 Оценка недвижимости методом техники остатка. Техника остатка для оценки земли. Техника остатка для оценки зданий.
 - 19 Учет возмещения капитальных затрат в коэффициенте капитализации. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).
 - 20 Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда).
 - 21 Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке. Прогноз повышения стоимости капитала.
 - 22 Метод дисконтированных денежных потоков.
 - 23 Расчет ставки дисконта. Учет инвестированных рисков.
 - 24 Ипотека недвижимости. Понятие и назначение. Коэффициент ипотечной задолженности, ипотечная постоянная.
 - 25 Предмет ипотеки. Понятие закладной.
 - 26 Виды ипотечных кредитов. Взыскание на заложенное имущество.
 - 27 Международный рынок недвижимости.
 - 28 Недвижимость США, Испании, Швейцарии, Германии.
 - 29 Развитие процесса инвестирования в производство жилищного фонда.
 - 30 Построение модели массовой оценки. Отличительные особенности массовой оценки.
 - 31 Принципы массовой оценки.

- 32 Функции сложного процента: накопленная сумма единицы, текущая стоимость реверсии.
- 33 Текущая стоимость аннуитете. Авансовый аннуитет. Использование «расцепленных коэффициентов».
- 34 Понижающиеся или повышающиеся потоки доходов.
- 35 Взнос на амортизацию единицы. Накопление единицы за период.
- 36 Фактор фонда возмещения.
- 37 Сделки с жилыми помещениями: купля-продажа, мена жилыми помещениями.
- 38 Аренда, дарение жилого помещения.
- 39 Сделки с нежилыми помещениями: купля-продажа, аренда, безвозмездное пользование.
- 40 Доверительное управление недвижимостью.
- 41 Паспортизация жилищного фонда: основные принципы и назначения паспортизации.
- 42 Правовые аспекты, организации системы и этапы паспортизации.

Перечень задач для промежуточной аттестации

1. Оцениваемый объект недвижимости расположен в районе с избыточным предложением конкурирующих объектов. Оценщик установил, что это повлекло 15% снижения ставки арендной платы и соответствующее снижение стоимости здания. Стоимость земли не изменилась. Полная восстановительная стоимость здания, построенного 20 лет назад, составляет 750 000\$. Анализ продаж сходных объектов, осуществленных до появления избыточного предложения, показал, что общий срок экономической службы здания составляет 80 лет. Определить суммарный износ объекта недвижимости.

2. Определить чистый операционный доход владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:

- общая площадь объекта 1300 м²;
- площадь, занятая собственником 90 м²;
- арендная площадь 1200 м², из них 300 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м² (контрактная арендная плата);
- рыночная арендная ставка - 360 у.е. за м²;
- платежи по договору страхования 1950 у.е.;
- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;
- коммунальные платежи 7700 у.е.;
- расходы на уборку помещений 4500 у.е.;
- затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;
- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет;
- депозитная ставка надежного банка 12%;

- норма потерь от недозагрузки 10%;
- норма потерь от неплатежей 3%;
- налоговые платежи - 4600 у. е.;
- доход от объекта составляет 0 у. е. в год.

В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму - 80000 у.е. под 12% годовых на 25 лет. В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 у.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

3. Необходимо оценить промышленное здание с железнодорожным подъездом (веткой), полностью огороженное, с одной загрузочной дверью. При анализе были выявлены следующие продажи:

1. Объект продан в этом году по цене 195 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку;
2. Объект продан год назад за 180 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку и две загрузочные двери;
3. Объект продан в этом году за 195 тыс долл., полностью огорожен.

Известно, что железнодорожная ветка стоит 1500 долл.; загрузочная дверь – 1000 долл.; ограждение - 5000 долл. Прирост стоимости составляет 5% в год.

4. Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения

схемы движения.

Определить:

- 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
- 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
- 3) величину потери в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

5. Оценщик должен определить рыночную стоимость объекта недвижимости, потенциальный валовой доход которой составляет 30 000 тыс. руб. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах.

Аналог	Цена продажи	ПВД
--------	--------------	-----

1	105 000	35 000
2	96 000	28 000
3	110 000	31 000

10 Методические рекомендации для обучающихся по освоению дисциплины

Методика преподавания дисциплины «Экономика недвижимости» характеризуется совокупностью методов, приемов и средств обучения, обеспечивающих реализацию содержания и учебно-воспитательных целей дисциплины, которая может быть представлена как некоторая методическая система, включающая методы, приемы и средства обучения. Такой подход позволяет более качественно подойти к вопросу освоения дисциплины обучающимися.

Учебные занятия начинаются и заканчиваются по времени в соответствии с утвержденным режимом СПб ГУГА в аудиториях согласно семестровым расписаниям теоретических занятий. Допуск в аудиторию опоздавших студентов запрещается. На занятиях, предусмотренных расписанием, обязаны присутствовать все обучающиеся. Освобождение студентов от занятий может проводиться только деканатом. Преподаватель обязан лично контролировать присутствие студентов на занятиях и сообщать об отсутствующих декану (заместителю декана) факультета.

Лекции являются одним из важнейших видов учебных занятий и составляют основу теоретической подготовки обучающихся по дисциплинам вообще и по дисциплине «Экономика недвижимости» в частности. Будучи по содержанию теоретическими, прикладными и методическими, по данной дисциплине они являются прикладными.

Лекция имеет целью дать систематизированные основы научных знаний по дисциплине, раскрыть состояние и перспективы прогресса конкретной области науки и экономики, сконцентрировать внимание на наиболее сложных и узловых вопросах.

Эта цель определяет дидактическое назначение лекции, которое заключается в том, чтобы ознакомить обучающихся с основным содержанием, категориями, принципами и закономерностями изучаемой темы и предмета обучения в целом, его главными идеями и направлениями развития, его прикладной стороной.

Именно на лекции формируется научное мировоззрение студента, закладываются теоретические основы фундаментальных знаний будущего управленца, стимулируется его активная познавательная деятельность, решается целый ряд вопросов воспитательного характера.

Каждая лекция должна представлять собой устное изложение лектором основных теоретических положений изучаемой дисциплины или отдельной темы как логически законченное целое и иметь конкретную целевую установку. Основным методом в лекции выступает устное изложение лектором учебного ма-

териала, сопровождающееся демонстрацией слайдов, схем, использовании электронно-вычислительной и мультимедийной техники.

Особое место в лекционном курсе по дисциплине занимают вводная и заключительная лекции.

Вводная лекция должна давать общую характеристику изучаемой дисциплины, подчеркивать новизну проблем, указывать ее роль и место в системе изучения других дисциплин, раскрывать учебные и воспитательные цели и кратко знакомить студентов с содержанием и структурой курса, а также с организацией учебной работы по нему.

Заключительная лекция должна давать научно-практическое обобщение изученной дисциплины, показывать перспективы развития изучаемой области знаний, навыков и практических умений.

Практическое занятие проводится в целях: выработки практических умений и приобретения навыков при решении управленческих задач.

Главным содержанием этих занятий является практическая работа каждого студента, форма занятия – групповая, а основной метод, используемый на занятии – метод практической работы.

В дидактической системе изучения дисциплины практические занятия стоят после лекций. Таким образом, дидактическое назначение практических занятий – закрепление, углубление и комплексное применение на практике теоретических знаний, выработка умений и навыков обучающихся в решении практических задач. Вместе с тем, на этих занятиях, осуществляется активное формирование и развитие навыков и качеств, необходимых для последующей профессиональной деятельности.

В зависимости от специфики преподаваемых дисциплин практические занятия условно можно разделить на две группы. Основным содержанием практических занятий по дисциплине «Экономика недвижимости» является решение задач, производство расчетов, формирование документов, выполнение других работ. Содержание второй группы – овладение методикой анализа и принятия решений.

Методика подготовки и проведения практических занятий по различным учебным дисциплинам весьма разнообразна и конкретно рассматривается в частных методиках преподавания. В то же время в ней можно выделить некоторые общие приемы и способы, характерные для всех или группы дисциплин.

Практические занятия проводятся по наиболее сложным вопросам дисциплины и имеют целью углубленно изучить ее содержание, привить обучающимся навыки самостоятельного поиска и анализа информации; сформировать и развить у них творческое мышление, умение делать обоснованные выводы, аргументировано излагать и отстаивать свое мнение.

Практические занятия проводят преподаватели, закрепленные за учебными группами. Методическое руководство осуществляет лектор, ведущий курс на данном потоке. Для качественной подготовки студентов к практическим занятиям преподаватели разрабатывают задания и методические указания по порядку их проведения.

Практические занятия по дисциплине имеют целью:

- углубление, расширение и конкретизацию теоретических знаний, полученных на лекции, до уровня, на котором возможно их практическое использование;
- экспериментальное подтверждение положений и выводов, изложенных в теоретическом курсе, и усиление доказательности обучения;
- отработку навыков и умений в пользовании нормативными документами по вопросам изучаемой дисциплины;
- проверку теоретических знаний.

Основу практических занятий составляет работа каждого обучаемого по приобретению умений и навыков использования закономерностей, принципов, методов, форм и средств, составляющих содержание дисциплины в профессиональной деятельности и в подготовке к изучению дисциплин, формирующих компетенции выпускника.

Практическим занятиям предшествуют лекции и целенаправленная самостоятельная подготовка студентов, поэтому практические занятия нужно начинать с краткого обзора цели занятия, напоминания о его связи с лекциями, и формирования контрольных вопросов-заданий, которые должны быть решены на данном занятии.

Практические занятия, закрепляя и углубляя знания, в то же время должны всемерно содействовать развитию мышления обучаемых. Наиболее успешно это достигается в том случае, когда учебное задание содержит элементы проблемности, т.е. возможность неоднозначных решений или ответов, побуждающих обучаемых самостоятельно рассуждать, искать ответы и т.п. Постановка на занятиях проблемных задач и вопросов требует соответствующей подготовки преподавателя. Готовясь к занятию, он должен заранее наметить все вопросы, имеющие проблемный характер, продумать четкую их формулировку и оптимальные варианты решения с активным участием обучаемых.

На практических занятиях благоприятные условия складываются для индивидуализации обучения. При проведении занятий преподаватель имеет возможность наблюдать за работой каждого обучаемого, изучать их индивидуальные особенности, своевременно оказывать помощь в решении возникающих затруднений. Наиболее успешно выполняющим задание преподаватель может дать дополнительные вопросы, а отстающим уделить больше внимания, как на занятии, так и во вне учебное время.

При возникновении у аудитории общих неясных вопросов преподаватель может разъяснить их с использованием доски, однако при этом он не должен повторять лекционный материал или повторно решать задачи и примеры, приведенные на лекции. Во всех случаях педагогически неоправданно решение задач на доске преподавателем или обучаемыми в течение всего занятия, так как оно не способствует развитию самостоятельности и ведет к пассивной работе большинства обучаемых.

В ходе работы по решению задач, производству расчетов, разработке и формированию документов и т.п. преподаватель обязан прививать обучаемым

навыки применения современных вычислительных средств, справочников, таблиц и других вспомогательных материалов, добиваться необходимой точности и быстроты вычислений, оформления работ в соответствии с установленными требованиями.

Методически правильно построенные практические занятия имеют не только образовательное, но и большое воспитательное значение. В процессе их проведения воспитываются волевые качества обучаемых, развиваются настойчивость, упорство, инициатива и самостоятельность, вырабатывается умение правильно строить свою работу, осуществлять самоконтроль. Эта сторона процесса обучения играет важную роль в подготовке любого специалиста. Поэтому на всех практических занятиях в зависимости от специфики преподаватель должен ставить конкретные воспитательные цели и изыскивать наиболее эффективные пути и способы их достижения.

Каждое практическое занятие заканчивается, как правило, кратким подведением итогов, выставлением оценок каждому студенту и указаниями преподавателя о последующей самостоятельной работе.

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины проводится в виде экзамена в 8-м семестре. К моменту сдачи экзамена должны быть успешно пройдены предыдущие формы контроля. Экзамен позволяет оценить уровень освоения компетенций за весь период изучения дисциплины. Экзаменационный билет включает два теоретических вопроса и задачу.

Рабочая программа дисциплины составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика».

Программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры № 17 «Экономика» «03» декабря 2015 года, протокол № 4.

Разработчики:



(ученая степень, ученое звание, фамилия и инициалы разработчиков) Меринская Е.Е.

к.э.н., доцент _____ Зайцева И.В.
(ученая степень, ученое звание, фамилия и инициалы разработчиков)

Заведующий кафедрой № 17 «Экономика»
д.э.н., профессор _____ Губенко А.В.
(ученая степень, ученое звание, фамилия и инициалы заведующего кафедрой)

Программа согласована:

Руководитель ОПОП
д.э.н., профессор _____ Губенко А.В.
(ученая степень, ученое звание, фамилия и инициалы руководителя ОПОП)

Программа рассмотрена и одобрена на заседании Учебно-методического совета Университета «20» января 2016 года, протокол № 3.

С изменениями и дополнениями от «30» августа 2017 года, протокол № 10 (в соответствии с Приказом от 5 апреля 2017 г. № 301 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры»)