

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Макушев Андрей Евгеньевич  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 29.03.2024 14:09:40  
Уникальный программный ключ:  
4c46f2d9ddd3fafb9e57683d11e5a4257b6ddfe

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

"Чувашский государственный аграрный университет"

(ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ)

Кафедра Финансов и кредита

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной  
и научной работе



Л.М. Иванова

26.03.2024 г.

**Б1.В.22**

**Экономика недвижимости**

рабочая программа дисциплины (модуля)

Направление подготовки 38.03.01 Экономика  
Направленность (профиль) Финансы и кредит

Квалификация **Бакалавр**  
Форма обучения **очная**  
Общая трудоемкость **3 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 108  
в том числе:  
аудиторные занятия 48  
самостоятельная работа 60

Виды контроля:  
зачет

**Распределение часов дисциплины по семестрам**

Семестр (<Курс>. <Семестр на курсе>)	6 (3.2)		Итого	
	16 4/6			
Неделя	уп	рп	уп	рп
Лекции	16	16	16	16
Практические	32	32	32	32
В том числе инт.	10	10	10	10
Итого ауд.	48	48	48	48
Контактная работа	48	48	48	48
Сам. работа	60	60	60	60
Итого	108	108	108	108

Программу составил(и):

*канд. экон. наук, доц., Семенов А.А.*

При разработке рабочей программы дисциплины (модуля) "Экономика недвижимости" в основу положены:

1. Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 954).
2. Учебный план: Направление подготовки 38.03.01 Экономика  
Направленность (профиль) Финансы и кредит, одобренный Ученым советом ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ от 26.03.2024 г., протокол № 12.

Рабочая программа дисциплины (модуля) проходит согласование с использованием инструментов электронной информационно-образовательной среды Университета.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий кафедрой Алексеева Н.В.

Заведующий выпускающей кафедрой Алексеева Н.В.

Председатель методической комиссии факультета Медведева Т.А.

Директор научно-технической библиотеки Викторова В.А.

## 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	изучение и формирование мировоззрения в сфере недвижимости, а также развитие способности у студентов принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.
-----	--

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП

Цикл (раздел) ОПОП:	Б1.В
<b>2.1</b>	<b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>
2.1.1	Финансы предприятий
2.1.2	Производственная практика, научно-исследовательская работа
2.1.3	Учебная практика, научно-исследовательская работа (получение первичных навыков научно-исследовательской работы)
2.1.4	Учебная практика, ознакомительная практика
2.1.5	Экономика, организация и основы технологии производства и переработки сельскохозяйственной продукции
<b>2.2</b>	<b>Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>
2.2.1	Риск менеджмент в агропромышленном комплексе
2.2.2	Управление рисками в сельском хозяйстве
2.2.3	Экономическая безопасность хозяйствующего субъекта

## 3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

ПК-4.	Способен осуществлять сбор, мониторинг и обработку данных для проведения расчетов экономических показателей организации
ПК-4.1	Знает: технологические и организационно-экономические условия производства в соответствии с отраслевой направленностью деятельности организации
ПК-4.2	Умеет: собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и финансово-экономических показателей, характеризующих деятельность организации
ПК-4.3	Имеет практический опыт: выполнения расчетов по материальным, трудовым и финансовым затратам, необходимых для производства и реализации выпускаемой продукции, освоения новых видов продукции, производимых услуг

### В результате освоения дисциплины обучающийся должен

<b>3.1</b>	<b>Знать:</b>
3.1.1	-экономическое и юридическое содержание и сущность понятий «объект недвижимости», «недвижимость» и «недвижимое имущество»;
3.1.2	-сущность и основные классификации недвижимости, организацию рынка недвижимости и его особенности;
3.1.3	-особенности предприятия как имущественного комплекса;
3.1.4	-основы государственного регулирования рынка недвижимости;
3.1.5	-основы землеустройства;
3.1.6	-основные положения кадастрового деления территории РФ;
3.1.7	-основные схемы кредитования недвижимости;
3.1.8	-механизм зонирования городских и сельских территорий;
<b>3.2</b>	<b>Уметь:</b>
3.2.1	- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки.
3.2.2	- дать характеристику жилой недвижимости;
3.2.3	- определять и объяснять сущность объекта недвижимости как блага или как источника дохода при определенных условиях;
3.2.4	- определять состав имущества предприятия как особого объекта недвижимости для целей залога;
3.2.5	- объяснить, в чем состоят особенности рынка недвижимости;
3.2.6	- объяснить структуру кадастрового номера;
3.2.7	- правильно оформить договор на осуществление любой сделки с недвижимостью, составить акт приемки-передачи объекта недвижимости;
3.2.8	- выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;
3.2.9	- разбираться в основных схемах кредитования недвижимости;
<b>3.3</b>	<b>Иметь навыки и (или) опыт деятельности:</b>

3.3.1	- владения специальной экономической терминологией и лексикой данной дисциплины.
3.3.2	- законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости;
3.3.3	- владения знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости;
3.3.4	- выполнения государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости.

#### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте ракт.	Прак. подг.	Примечание
<b>Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды</b>							
Сущность и общая классификация недвижимости. Право собственности на недвижимость /Лек/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка конспектов
Сущность и общая классификация недвижимости. Право собственности на недвижимость /Пр/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Выступление на практическом занятии, эссе
Сущность и общая классификация недвижимости. Право собственности на недвижимость /Ср/	6	10	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Опрос, оценка выступлений
<b>Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка</b>							
Основные элементы рынка недвижимости /Лек/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	2	0	Проблемная лекция
Основные элементы рынка недвижимости /Пр/	6	4	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Выступление на практическом занятии, эссе
Основные элементы рынка недвижимости /Ср/	6	6	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка заданий
Сделки на Российском рынке недвижимости /Лек/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка конспектов
Сделки на Российском рынке недвижимости /Пр/	6	4	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Выступление на практическом занятии, эссе
Сделки на Российском рынке недвижимости /Ср/	6	6	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка заданий, их оценка
Операции с недвижимостью в жилищной сфере /Лек/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка конспектов

Операции с недвижимостью в жилищной сфере /Пр/	6	4	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Выступление на практическом занятии, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное
Операции с недвижимостью в жилищной сфере /Ср/	6	6	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка заданий
<b>Раздел 3. Рынок земельных участков</b>							
Условия и порядок купли-продажи земельных участков /Лек/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка конспектов
Условия и порядок купли-продажи земельных участков /Пр/	6	4	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Выступление на практическом занятии, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное
Условия и порядок купли-продажи земельных участков /Ср/	6	6	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка тестов, рефератов
Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями /Пр/	6	4	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Выступление на практическом занятии, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное
Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями /Ср/	6	6	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка тестов, рефератов
<b>Раздел 4. Залог и управление недвижимостью</b>							
Экономические и правовые основы залога недвижимости /Лек/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка конспектов

Экономические и правовые основы залога недвижимости /Пр/	6	4	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	4	0	Интерактивная форма: круглый стол Выступление на практическом занятии, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное
Экономические и правовые основы залога недвижимости /Ср/	6	6	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка заданий
Государственный кадастр недвижимости /Лек/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка конспектов
Государственный кадастр недвижимости /Пр/	6	4	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	4	0	Интерактивная форма: круглый стол Выступление на практическом занятии, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное
Государственный кадастр недвижимости /Ср/	6	6	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка заданий
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним /Лек/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка конспектов
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним /Пр/	6	2	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Выступление на практическом занятии, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним /Ср/	6	8	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	Проверка тестов
<b>Раздел 5. Контроль</b>							
/Зачёт/	6	0	ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8	0	0	

## 5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### 5.1. Примерный перечень вопросов к зачету

1. Предмет дисциплины «Экономика недвижимости»
2. Метод дисциплины «Экономика недвижимости»
3. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике
4. Понятие недвижимости, ее особенности как товара
5. Земля как объект недвижимости
6. Классификация недвижимости. Основные типы недвижимости.
7. Основные концепции недвижимости. Недвижимость как физический, экономико - правовой и социальный комплекс отношений
8. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости
8. Основные признаки недвижимости. Понятие «Фикчерс» и «ЧЭТЛ»
9. Рынок недвижимости как составная часть финансового рынка и его особенности
10. Виды рынков недвижимости и земельных рынков
11. Классификация рынков недвижимости и земельных рынков
12. Основные участники рынков недвижимости
13. Девелопмент - как особый вид деятельности на рынке недвижимости
14. Рынок недвижимости и его особенности
15. Предложение и спрос на рынке недвижимости
16. Анализ рынка недвижимости. Коэффициенты, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости
17. Участники процесса финансирования недвижимости и основные направления финансирования в недвижимость
18. Основные правила (принципы) оценки недвижимости
19. Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя: полезности, замещения, ожидания
20. Принципы оценки объектов недвижимости, связанные с рыночной средой (зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения)
21. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ
22. Объекты оценки недвижимости в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ
23. Субъекты оценки недвижимости в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ
24. Стандарты оценки недвижимости в соответствии с ФСО №2
25. Стоимость недвижимости и ее основные виды
26. Виды стоимости оценки недвижимости - рыночная стоимость и цена продажи недвижимости
27. Виды стоимости оценки недвижимости — инвестиционная стоимость недвижимости
28. Виды стоимости оценки недвижимости — ликвидационная стоимость
29. Виды стоимости оценки недвижимости — кадастровая оценка недвижимости
30. Требования к договору на проведение оценки недвижимости
31. Понятие износа в оценочной деятельности. Виды износа объекта недвижимости.
32. Износ внешнего воздействия (экономический) износ и способы измерения величины износа внешнего воздействия
33. Функциональный (моральный) износ объекта недвижимости и его виды
34. Физический износ объекта недвижимости и порядок его определения
35. Основные методы расчета физического износа объекта недвижимости
36. Методы определения величины накопленного износа
37. Метод срока экономической жизни и его применение для определения величины накопленного износа
38. Метод сравнения продаж и его применение для определения величины накопленного износа
39. Понятие и условия применения затратного метода оценки недвижимости
40. Технология оценки недвижимости затратным методом
41. Основные затратные методы определения восстановительной стоимости зданий и сооружений
42. Методы определения сметной стоимости строительства, применяемые при оценке недвижимости затратным методом
43. Затратный подход к оценке земельных участков
44. Метод прямого сравнительного анализа, его достоинства и недостатки
45. Технология оценки, используемая при применении метода прямого сравнительного анализа
46. Понятие и виды поправок, применяемых при сравнительном подходе к оценке недвижимости
47. Методы расчета и внесения поправок к стоимости объекта, применяемые при сравнительном подходе к оценке недвижимости
48. Основные способы расчета величины поправок, применяемых при сравнительном подходе к оценке недвижимости
49. Сравнительный подход к оценке земельных участков
50. Единицы сравнения, используемые для сопоставления объектов недвижимости при продаже земли и застроенных земельных участков
51. Область применения, достоинства и недостатки метода доходного метода оценки недвижимости
52. Основные показатели, определяющие текущую будущую стоимость денежных поступлений
53. Метод мультипликатора валового дохода

### 5.2. Примерный перечень вопросов к экзамену

Не предусмотрено

### 5.3. Тематика курсовых работ (курсовых проектов)

Не предусмотрено

#### 5.4. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля

Вопросы к практическим занятиям

Вопросы разделены на части, соответствующие количеству практических занятий, проводимых в форме устного опроса. Вопросы к практическим занятиям включают оценку закрепления материала, пройденного на лекциях, а также вопросы, направленные на выявление уровня понимания студентом сути исследуемых вопросов.

Часть 1.

Вопросы на проверку знаний

1. Какие методы используются при изучении предмета курса «Экономика недвижимости»?
2. В чем состоит отличие недвижимости от движимого имущества?
3. Дайте понятие недвижимости.
4. Роль недвижимости в экономике.
5. Какие объекты относятся ГК к недвижимому имуществу?
6. Раскройте признаки недвижимости.

Часть 2.

Вопросы на проверку знаний

1. Понятие и функции рынка недвижимости.
2. Связь рынка недвижимости с рынком капитала, товаров и услуг и труда.
3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Дайте определения видов стоимости недвижимости.

Часть 3.

Вопросы на проверку знаний

1. Необходимость оценки объектов недвижимости.
2. Понятие принципов оценки
3. Принципы, основанные на представлениях пользователя
4. Принципы, связанные с объектами недвижимости
5. Принципы, связанные с рыночной средой
6. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Часть 4.

Вопросы на проверку знаний

1. Цель анализа рынка недвижимости.
2. Источники информации и потребители переработанной информации.
3. Способы использования оцениваемых объектов.
4. Критерии эффективности инвестиций.
5. Факторы, влияющие на финансовую осуществимость

Часть 5.

Вопросы на проверку знаний

1. Понятие стоимости восстановления и стоимости замещения.
2. Технология применения затратного подхода.
3. Условия применения затратного подхода.
4. Методы оценки земельного участка для включения в стоимость недвижимости.
5. Методы определения восстановительной стоимости.
6. Оценка износа методом срока жизни.
7. Оценка накопленного износа.

Часть 6.

1. Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?

2. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?

3. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?

4. Чем отличаются количественные и качественные методы внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?

5. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?

6. Перечислите достоинства и недостатки метода валового рентного мультипликатора.

Часть 7.

Вопросы на проверку знаний

1. Область применения доходного подхода к оценке недвижимости.
2. Достоинства и недостатки доходного подхода.
3. Принципы, лежащие в основе доходного подхода.

4. Охарактеризуйте метод капитализации доходов.
5. Основные показатели доходов, используемые в методе прямой капитализации.
6. Перечислите методы определения коэффициента капитализации.
7. Метод дисконтирования денежных потоков.

#### Часть 8.

##### Вопросы на проверку знаний

1. Понятие восстановительной стоимости машин и оборудования.
2. Методы определения восстановительной стоимости машин, оборудования, рабочего и продуктивного скота, многолетних насаждений.
3. Необходимость определения восстановительной стоимости машин, оборудования, рабочего и продуктивного скота, многолетних насаждений.
4. Принципы оценки восстановительной стоимости машин, оборудования.
5. Особенности оценки машин и оборудования.

#### Часть 9.

##### Вопросы на проверку знаний

1. Приведите развернутое определение земельного участка.
2. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки?
3. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?
4. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
5. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
6. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
7. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода рыночной стоимости земельного участка?
8. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земельных участков?
9. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?
10. В чем состоят преимущества и недостатки способов сравнения продаж по элементам и единицам сравнения?
11. В чем заключается экономическое содержание метода переноса (соотнесения)?
12. Раскройте экономическое содержание затратного метода оценки земельных участков и сферу его применения.
13. В какой последовательности проводится кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации?

Оценка за текущую работу на практических занятиях, проводимую в форме устного опроса знаний студентов, осуществляется в соответствии с балльно-рейтинговой системой. Оценивание ответа студента производится по следующей шкале баллов:

Максимальный балл за выступление с докладом – 5 баллов.

Критерий оценки	Балл
Актуальность темы	0,5
Полное раскрытие проблемы	0,5
Наличие собственной точки зрения	1,0
Наличие презентации	2,0
Наличие ответов на вопросы аудитории	0,5
Логичность и последовательность изложения	0,3
Отсутствие ошибочных или противоречивых положений	0,2
Итого	5

#### База тестов

Оценка освоения компетенций с помощью тестов используется в учебном процессе по дисциплине «Экономика недвижимости» как контрольный срез знаний в учебном семестре. Тестирование, как правило, проводится в электронной форме.

#### База тестов

1. Какие объекты согласно российскому законодательству относятся к недвижимости?
  - а) Гидроэлектростанции.
  - б) Электропоезда.
  - в) Подлежащее государственной регистрации морские суда.
  - г) Многолетние насаждения.
  - д) Все вышеперечисленные.
2. Каковы отличительные признаки недвижимости?
  - а) Наличие абсолютно одинаковых продаж.
  - б) Необходимость постоянного управления объектом.
  - в) Неподвижность.
  - г) Необходимость государственной регистрации сделок субъектами.
  - д) Все вышеперечисленные.
3. Что такое специализированная недвижимость?
  - а) Объекты, которые часто покупаются/продаются на открытом рынке.

- б) Объекты, которые редко (если вообще) продаются и арендуются из-за своего специализированного характера.  
в) Объекты, предназначенные для ведения торговли.  
г) Все вышеперечисленные.
4. Что означает стоимость права аренды земельного участка?  
а) Стоимость земельного участка.  
б) Величину арендной платы за земельный участок.  
в) Сумму, которую готов заплатить потенциальный арендатор за право владения земельным участком по договору аренды.  
г) Налог на землю.
5. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?  
а) Фактом государственной регистрации.  
б) Фактической передачей этого имущества.  
в) Нет правильного ответа.
6. Какому законодательному акту должны соответствовать нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ?  
а) Земельному кодексу РФ.  
б) Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)».  
в) Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ».
7. Каким будет предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде?  
а) Неэластичным.  
б) Высокоэластичным.
8. Какое определение соответствует понятию «первичный рынок недвижимости»?  
а) Сегмент рынка недвижимости, который связан с поступлением на рынок новых объектов.  
б) Рынок, на котором передается право собственности на ранее бывшие в использовании объекты недвижимости.  
в) Рынок, на котором объекты сдаются в субаренду.
9. Что такое рыночная стоимость?  
а) Сумма, которую запрашивает продавец за объекты оценки.  
б) Наиболее вероятная цена продажи в ограниченные сроки.  
в) Наиболее вероятная цена продажи при типичных для рынка условиях.  
г) Цена продажи.
10. Каковы условия равновесной сделки, при которых может быть определена рыночная стоимость имущества?  
а) Покупатель и продавец хорошо информированы о предмете сделки.  
б) Рынок является конкурентным.  
в) Продавец и покупатель - родственники.  
г) Одна из сторон сделки испытывает давление чрезвычайных обстоятельств.
11. Что такое инвестиционная стоимость?  
а) Стоимость объекта оценки, равная затратам на реализацию инвестиционного проекта.  
б) Стоимость объекта оценки определяемая для конкретного лица (группы лиц) при заданных инвестиционных целях.  
в) Стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену по которой объект оценки может быть отчужден в кратчайшие сроки.
12. Какой вид стоимости из ниже перечисленных может превышать рыночную стоимость?  
а) Инвестиционная.  
б) Кадастровая.  
в) Ликвидационная.  
г) Все вышеперечисленные.
13. Что не оказывает существенного воздействия на стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?  
а) Местоположение.  
б) Плодородие почвы.  
в) Величина доходов населения.  
г) Инженерно-геологические характеристики земли.
14. Какие типы износа включает накопленный износ недвижимости?  
а) Физический.  
б) Моральный.  
в) Внешний.  
г) Функциональный.  
д) Бухгалтерский.

15. В чем проявляется внешний износ здания?

- а) В несовременной внешней отделке.
- б) В общем упадке района местоположения объекта.
- в) В трещинах на фасаде здания.
- г) Все признаки верны.

16. Что такое срок экономической жизни недвижимости?

- а) Нормативный срок службы.
- б) Возраст, определяемый исходя из внешнего вида и фактического состояния имущества.
- в) Количество лет, в течение которых имущество можно использовать и получать доход.
- г) Количество лет, прошедших с начала эксплуатации.

17. На основе какого метода получают наиболее точные результаты при определении стоимости?

- а) Метод сравнительной стоимости единицы.
- б) Метода стоимости укрупнения элементов.
- в) Метода количественного анализа.

18. Что такое физический износ?

- а) Потеря стоимости за счет трещин на стенах.
- б) Потеря стоимости за счет изменения престижности и привлекательности местоположения объекта.
- в) Потеря стоимости за счет несвоевременной планировки.
- г) Все перечисленное верно.

19. При оценке каких объектов, затратный подход дает наиболее точные результаты?

- а) Старых объектов.
- б) Новых объектов, готовых к наилучшему использованию.
- в) Часто покупаемых/продаваемых объектов.

20. Перечислите воспроизводимые виды недвижимости:

- а) здания
- б) земельные участки
- в) природные месторождения
- г) сооружения
- д) многолетние насаждения

21. Недвижимость, недвижимые вещи, недвижимое имущество используются как понятия-

- а) однозначные
- б) не однозначные

22. Основным элементом недвижимости - это:

- а) земля
- б) здания
- в) сооружения
- г) многолетние насаждения

23. Передача в собственность одного объекта недвижимости в обмен на другой называется:

- а) мена
- б) залог;
- в) купля-продажа
- г) дарение
- д) ипотека

24. Право собственности на недвижимость от продавца к покупателю переходит в момент:

- а) заверения договора нотариусом
- б) государственной регистрации;
- в) фактического вступления во владение
- г) подписания акта приема-передачи объекта.

25. Собственнику имущества принадлежат правомочия: (выбрать правильный ответ:

- а) владения, аренды, залога
- б) владения, пользования, аренды
- в) владения, пользования, распоряжения
- г) владения, пользования, залога.

26. К контролируемым рискам в сфере недвижимости можно отнести:

- а) увеличение налоговых ставок
- б) ущерб, нанесенный протечкой кровли
- в) резкое ухудшение экологической ситуации в регионе

27. Стоимость недвижимых объектов, определяемая затратным подходом, затраты на приобретение земельного участка –  
а) включает  
б) не включает

28. Метод оценки рыночной стоимости земельных участков:

- а) метод изъятия
- б) метод определения затрат на освоение
- в) метод прямой капитализации
- г) метод сравнения продаж
- д) все ответы верны

29. Формы платного пользования землей в РФ (исключить лишнее):

- а) земельный налог
- б) нормативная цена земли
- в) арендная плата
- г) цена продажи

30. Кадастровая стоимость земельного участка – это

- а) фактическая сумма купли-продажи земельных участков в уже совершенных сделках
- б) расчетная стоимостная величина, отражающая ценность земельного участка для различного целевого использования
- в) отношение стоимости валовой продукции к общей площади земли
- г) оценка экономической эффективности плодородия местоположения земельных участков

Критерии оценивания

Оценка по результатам тестирования складывается исходя из суммарного результата ответов на блок вопросов. Общий максимальный балл по результатам тестирования – 10 баллов. За семестр по результатам двух этапов тестирования студент может набрать до 20 баллов.

Перечень индивидуальных домашних заданий

Индивидуальные домашние задания являются этапом формирования допуска студента к зачету. Учебным графиком дисциплины предусмотрено выполнение 1 обязательного домашнего задания в семестре по вариантам и решения задач на практических занятиях.

Контрольные задания, обязательные для выполнения студентами очно-заочной формы обучения

Задание 1.

- 1. Предмет дисциплины «Экономика недвижимости»
- 2. Предложение и спрос на рынке недвижимости

Задание 2.

- 1. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике
- 2. Метод дисциплины «Экономика недвижимости»

Задание 3.

- 1. Понятие недвижимости, ее особенности как товара
- 2. Рынок недвижимости и его особенности

Задание 4.

- 1. Классификация недвижимости. Основные типы недвижимости.
- 2. Основные участники рынков недвижимости

Задания, обязательные для выполнения студентами очной и очно-заочной формы обучения

Задача 1.1. Доля собственного капитала – 30 %;

Ставка процента по кредиту – 12 %;

Кредит предоставлен на 25 лет;

Ставка дохода на собственный капитал – 5 %.

Определите общую ставку капитализации.

Задача 1.2. Необходимо оценить двухэтажный офис. Его потенциальная валовая рента составляет 100 тыс. руб. Имеется рыночная информация о продаже 3 объектов, сопоставимых с оцениваемым (в руб.).

Сопоставляемые объекты	Продажная цена	Потенциальная	Валовой рентный
	валовая рента	мультипликатор	
№ 1	600000	100000	
№ 2	750000	128000	
№ 3	450000	74000	

Задача 1.3. Определить затратным подходом стоимость объектанедвижимости.  $S = 100$  м2. Стоимость 1 м2здания = 200 руб. Стоимость 1 м2гаража = 100 руб.;  $S = 60$  м2. Стоимость всех других сооружений объекта = 2000 руб. Устранимый физический износ объекта = 3000 руб. Неустрашимый физический износ объекта = 2000 руб. Устранимое функциональное устаревание = 1000 руб. Рыночная стоимость земельного участка = 5000 руб.

Определить:

1. Какова полная стоимость воспроизводства здания и всех сооружений?
2. Какова сумма всего накопленного износа?
3. Какова общая расчетная стоимость объекта недвижимости, определенная в соответствии с затратным подходом?

Задача 1.4. Внесение поправок к продажной цене сопоставимого земельного участка (100000 руб.).

№ п/п	Элемент сравнения	Поправка, %	Откорректированная цена, руб.
1	Условия финансирования	-5	Откорректированная цена
2	Особые условия продажи	+10	Откорректированная цена
3	Время продажи (рыночная тенденция)	+10	Откорректированная цена
4	Местоположение	+5	Откорректированная цена
5	Физические характеристики	-10	Откорректированная цена

Задача 1.5. Какова общая стоимость офиса, определенная с помощьюзатратного подхода, если стоимость участка земли составляет 180000 руб., полная себестоимость воспроизводства здания офиса – 1500000 руб., общий износ здания – 20 % восстановительной стоимости.

Задача 1.6. Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет60 %.Ипотечнаяпостоянная 0,15. Срок погашения кредита 20 лет.Ставка капитализации собственного капитала 12%.

Определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций - заемного и собственного капитала.

Задача 1.7. Какова стоимость здания площадью1200м2,сдаваемого варенду по ставке 450 руб. м2/год, если из сравниваемых объектов был извлечен коэффициент капитализации в 20 %, а простой помещений на данном рынке составляет 10 % (все расходы несет арендатор)?

Критерии оценивания.

Критерии оценивания заданий устанавливаются исходя из максимального балла за выполнение каждой части задания – 5 баллов. Итоговый результат за выполнение каждой части задания формируется исходя из следующих критериев:

Критерий	Балл
Логичность, последовательность изложения	1
Использование наиболее актуальных данных (последней редакции закона, последних доступных статистических данных и т.п.)	1
Обоснованность и доказательность выводов в работе	0,5
Оригинальность, отсутствие заимствований	0,5
Правильность расчетов/ соответствие нормам законодательства	2,0
Итого	5

Вопросы для оценки знаний теоретического курса (зачета)

1. Предмет дисциплины «Экономика недвижимости»
2. Метод дисциплины «Экономика недвижимости»
3. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике
4. Понятие недвижимости, ее особенности как товара
5. Земля как объект недвижимости
6. Классификация недвижимости. Основные типы недвижимости.
7. Основные концепции недвижимости. Недвижимость как физический, экономико - правовой и социальный комплекс отношений
8. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости 8.Основные признаки недвижимости.
- Понятие «Фикчерс» и «ЧЭТЛ»
9. Рынок недвижимости как составная часть финансового рынка и его особенности
10. Виды рынков недвижимости и земельных рынков
11. Классификация рынков недвижимости и земельных рынков
12. Основные участники рынков недвижимости
13. Девелопмент - как особый вид деятельности на рынке недвижимости
14. Рынок недвижимости и его особенности
15. Предложение и спрос на рынке недвижимости

16. Анализ рынка недвижимости. Коэффициенты, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости
17. Участники процесса финансирования недвижимости и основные направления финансирования в недвижимость
18. Основные правила (принципы) оценки недвижимости
19. Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя: полезности, замещения, ожидания
20. Принципы оценки объектов недвижимости, связанные с рыночной средой (зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения)
21. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ
22. Объекты оценки недвижимости в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ»
23. Субъекты оценки недвижимости в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ»
24. Стандарты оценки недвижимости в соответствии с ФСО №2
25. Стоимость недвижимости и ее основные виды
26. Виды стоимости оценки недвижимости - рыночная стоимость и цена продажи недвижимости
27. Виды стоимости оценки недвижимости — инвестиционная стоимость недвижимости
28. Виды стоимости оценки недвижимости — ликвидационная стоимость
29. Виды стоимости оценки недвижимости — кадастровая оценка недвижимости
30. Требования к договору на проведение оценки недвижимости
31. Понятие износа в оценочной деятельности. Виды износа объекта недвижимости.
32. Износ внешнего воздействия (экономический) износ и способы измерения величины износа внешнего воздействия
33. Функциональный (моральный) износ объекта недвижимости и его виды
34. Физический износ объекта недвижимости и порядок его определения
35. Основные методы расчета физического износа объекта недвижимости
36. Методы определения величины накопленного износа
37. Метод срока экономической жизни и его применение для определения величины накопленного износа
38. Метод сравнения продаж и его применение для определения величины накопленного износа
39. Понятие и условия применения затратного метода оценки недвижимости
40. Технология оценки недвижимости затратным методом
41. Основные затратные методы определения восстановительной стоимости зданий и сооружений
42. Методы определения сметной стоимости строительства, применяемые при оценке недвижимости затратным методом
43. Затратный подход к оценке земельных участков
44. Метод прямого сравнительного анализа, его достоинства и недостатки
45. Технология оценки, используемая при применении метода прямого сравнительного анализа
46. Понятие и виды поправок, применяемых при сравнительном подходе к оценке недвижимости
47. Методы расчета и внесения поправок к стоимости объекта, применяемые при сравнительном подходе к оценке недвижимости
48. Основные способы расчета величины поправок, применяемых при сравнительном подходе к оценке недвижимости
49. Сравнительный подход к оценке земельных участков
50. Единицы сравнения, используемые для сопоставления объектов недвижимости при продаже земли и застроенных земельных участков
51. Область применения, достоинства и недостатки метода доходного метода оценки недвижимости
52. Основные показатели, определяющие текущую будущую стоимость денежных поступлений
53. Метод мультипликатора валового дохода

#### Вопросы на оценку понимания/умений

1. Чем вызвана необходимость уникальных черт каждого рынка недвижимости?
2. На каких условиях производятся сделки с государственной собственностью?
3. В чем состоит главное отличие сделок купли-продажи, дарения, мены и аренды от других видов сделок?
4. Может ли любой гражданин (не правообладатель) получить сведения из государственного регистрационного органа о том, кому принадлежит данный объект недвижимости. Кто имеет основание на получение этих данных?
5. В каких случаях законодательством предусмотрено принудительное изъятие недвижимости?
6. Что является основным признаком отличия общей от совместной собственности?
7. В чем состоит отличие в порядке выдела доли в общей и совместной собственности?
8. Что составляет содержание понятий «хозяйственное ведение» и «оперативное управление»?
9. Какие предположения и ограничительные условия могут быть в процессе оценки недвижимости?
10. Какая исходная информация необходима для оценки недвижимости?
11. Каковы особенности оценки жилья и нежилых объектов недвижимости с учетом градостроительных требований.
12. В чем проявляется связь рынка недвижимости с рынком капитала?
13. Каков принцип и порядок оценки строений и оборудования производственного назначения?

#### Вопросы на усвоение практического материала

Задача 1. Объект недвижимого имущества продан за 378000 руб. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5000 руб., расходы арендодателя, включая потери при сборе арендной платы, - около 1000 руб. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае?

Задача 2. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 м<sup>2</sup>. Из них 600 м<sup>2</sup> занято арендодателем, остальная площадь сдается по 200 руб. м<sup>2</sup>/месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5 %. Эксплуатационные расходы составляют 25 % валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

Задача 3. Необходимо оценить двухэтажный офис. Его потенциальная валовая рента составляет 100 тыс. руб. Имеется рыночная информация о продаже 3 объектов, сопоставимых с оцениваемым (в руб.).

Сопоставимый объект	Продажная цена, руб.	Потенциальная валовая рента, руб.	Валовой рентный мультипликатор
---------------------	----------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Офис № 1	500000	100000	
----------	--------	--------	--

Офис № 2	650000	128000	
----------	--------	--------	--

Офис № 3	550000	74000	
----------	--------	-------	--

Задача 4. Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода – 6 %, премия за риск инвестиций – 7 %; поправка на ликвидность – 3 %; поправка за инвестиционный менеджмент – 4 %; норма возврата – 5 %.

Задача 5. Рассчитайте стоимость объекта недвижимости, если его потенциальная годовая рента выручка составляет 50 млн. руб. Имеется рыночная информация о продаже 3 объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым:

Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс. руб.	Потенциальная валовая рента, млн.	Валовой рентный мультипликатор
---------------------	---------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Офис № 1	500	120	
----------	-----	-----	--

Офис № 2	700	150	
----------	-----	-----	--

Офис № 3	400	100	
----------	-----	-----	--

Задача 6. Необходимо определить стоимость земельного участка, на котором инвестор планирует разместить автозаправочную станцию на три колонки. Удельные капитальные вложения на одну колонку определены в 48780 руб. Анализ эксплуатации действующих АЗС в аналогичных по местоположению условиях позволил установить следующее: в течение часа на одной колонке в среднем заправляется 4 автомобиля; одна заправка в среднем равна 20 л; чистый доход с одного литра бензина составляет около 0,026 руб. Планируемая доходность от объекта недвижимости 12 %; срок экономической жизни 6 лет. Возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу.

Задача 7. Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 80 %. Ипотечная постоянная 0,16. Срок погашения кредита 20 лет. Ставка капитализации собственного капитала 12,5 %. Определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций.

Задача 8. Оценщик определил, что стоимость земли составляет 25 % от стоимости недвижимости. Ставка капитализации для земли на рынке составляет 15 %, для здания – 18 %. Определить общую ставку капитализации.

Задача 9. В одном городском микрорайоне старой жилой застройки отсутствуют продажи незастроенных земельных участков. В базе данных имеются данные по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне.

Район	Средняя стоимость земли, руб.	Средняя стоимость объекта, руб.	Доля земли в общей стоимости объекта
-------	-------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

1	33011	183962	
---	-------	--------	--

2	37836	199954	
---	-------	--------	--

3	36294	189090	
---	-------	--------	--

Определить типичное отношение стоимости земли к общей стоимости объекта недвижимости и стоимости земли, если недавно оцениваемый объект был продан за 188985 руб.

Задача 10. Рассчитать экономический ущерб от загрязнения атмосферы для объекта недвижимости, размещенного в зоне активного загрязнения, по методике «валовых выбросов» на основе следующих данных. Офисное здание занимает площадь земельного участка 400 м<sup>2</sup> и находится в зоне активного загрязнения. Имеются два основных источника загрязнения: местная котельная с высотой трубы 20 м и автомагистраль. Рассматривается городская территория с населением свыше 200 тыс. чел. Плотность застройки селитебной территории составляет 50 %. Город расположен в Уральском экономическом районе. Известно, что приведенная разность температур выбрасываемых примесей из трубы составляет 200 0С. Совокупный годовой выброс примесей по двум рассматриваемым источникам загрязнения составляет:

взвешенные вещества (пыль каменноугольная) – 2000 т, диоксид серы – 150 т, диоксид азота – 1300 т, оксид углерода – 6000 т. Определить годовой экономический ущерб от загрязнения атмосферы для рассматриваемого офисного здания и провести корректировку значения его рыночной стоимости, равной 18 млн. руб. и рассчитанной без учета влияния экологического фактора.

Задача 11. Расходы владельца объекта недвижимости складываются из следующих статей: коммунальные платежи 3000 руб. в месяц, расходы на текущий и капитальный ремонт 250000 руб. в год, обслуживание дома по ипотечному кредиту 50000 руб. в квартал; зарплата сотрудников управления 4000 руб. в месяц, расходы на содержание объекта 2000 руб. в год. Определите эксплуатационные затраты владельца объекта недвижимости.

Задача 12. Определить затратным методом стоимость объекта недвижимости. Площадь 50 м<sup>2</sup>. Стоимость 1 м<sup>2</sup> – 1800 руб. Устранимый износ 9100 руб., неустраняемый 2200 руб., устранимое функциональное устранение 1800 руб., рыночная стоимость земельного участка 30000 руб.

Задача 13. Стоимость машины в 2000 г. равна 150000 руб. Увеличение стоимости машины за 5 лет составило 50 % (индекс изменения 1,5). Определить восстановительную стоимость машины.

Задача 14. Объект оценки (А) – двигатель мощностью 220 л.с., стоимость аналогичного двигателя (Б) мощностью 160 л.с. составляет 1500 тыс. руб. Необходимо рассчитать стоимость двигателя (А), если  $n = 0,6$ .

Задача 15. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продажи, если стоимость продажи 750000 руб., стоимость участка 170000 руб., а стоимость восстановления 740000 руб.

Задача 16. Известна следующая информация по рыночным продажам:

Характеристики	Объекты				
	1	2	3	4	
Площадь, м <sup>2</sup>	150	150		200	200
Сад	есть	есть		есть	нет
Гараж	есть	нет	есть	нет	
Цена продажи, руб.	32000	30000	45000	40000	

Определить:

1. Корректировку на разницу в площади.
2. Корректировку на наличие сада.
3. Корректировку на наличие гаража.

Задача 17. Известна следующая информация по парным продажам:

	Цена продажи, руб.					
	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4	Пара 5	
Дом с садом	550000	600000		520000	470000	485000
Дом без сада	510000	570000		500000	450000	430000

Определите медиану, моду и установленную корректировку.

Задача 18. Оценить срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 900000 руб., стоимость участка 210000 руб., а стоимость восстановления 900000 руб. Причем эффективный возраст улучшений (здания) 35 лет.

Задача 19. Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи 2000000 руб., стоимость участка 150000 руб.

Задача 20. Определить стоимость продажи земельного участка с улучшениями, если стоимость восстановления 850000 руб., стоимость участка 230000 руб., эффективный возраст улучшений 10 лет, срок экономической жизни 50 лет.

Задача 21. Склад 40x50 м имел удобное расположение около основной дороги. Но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток автомашин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки. В результате уровень арендной платы упал на 20 руб./м<sup>2</sup> в год по сравнению с тем, какой она была бы, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5. Какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды?

Задача 22. В здании общей площадью 10000 м<sup>2</sup>, подлежащих аренде, из которых 400 м<sup>2</sup> свободны, а остальные сданы в аренду за 120 руб./ м<sup>2</sup>, операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода. Какова будет величина: а) потенциального валового дохода; б) действительного валового дохода; в) чистого операционного дохода.

Критерии оценивания

Для промежуточной аттестации в балльно-рейтинговой системе предусмотрено 30 баллов. Аттестация производится отдельно по каждому вопросу зачетной карточки.

Балльно-рейтинговая система предусматривает возможность ответа на один или два вопроса из зачетной карточки по выбору преподавателя в том случае, если в результате текущей аттестации студент набрал более 70 баллов, поскольку суммарный результат по итогам текущей и промежуточной аттестации не может превышать 100 баллов.

#### Темы докладов

1. Предмет, метод и задачи курса «Экономика недвижимости»
2. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике
3. Понятие недвижимости, ее особенности как товара
4. Земля как объект недвижимости
5. Классификация недвижимости. Основные типы недвижимости.
6. Основные концепции недвижимости. Недвижимость как физический, экономико- правовой и социальный комплекс отношений
7. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости
8. Основные признаки недвижимости. Понятие «Фикчерс» и «ЧЭТЛ»
9. Рынок недвижимости как составная часть финансового рынка и его особенности
10. Виды рынков недвижимости и земельных рынков
11. Классификация рынков недвижимости и земельных рынков
12. Основные участники рынков недвижимости
13. Девелопмент– как особый вид деятельности на рынке недвижимости
14. Рынок недвижимости и его особенности
15. Предложение и спрос на рынке недвижимости
16. Анализ рынка недвижимости. Коэффициенты, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости
17. Участники процесса финансирования недвижимости и основные направления финансирования в недвижимость
18. Основные правила (принципы) оценки недвижимости
19. Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя: полезности, замещения, ожидания
20. Принципы оценки объектов недвижимости, связанные с рыночной средой (зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения)
21. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ
22. Объекты оценки недвижимости в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ
23. Субъекты оценки недвижимости в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ
24. Стандарты оценки недвижимости в соответствии с ФСО №2
25. Стоимость недвижимости и ее основные виды
26. Виды стоимости оценки недвижимости - рыночная стоимость и цена продажи недвижимости
27. Виды стоимости оценки недвижимости - инвестиционная стоимость недвижимости
28. Виды стоимости оценки недвижимости - ликвидационная стоимость
29. Виды стоимости оценки недвижимости - кадастровая оценка недвижимости
30. Требования к договору на проведение оценки недвижимости
31. Понятие износа в оценочной деятельности. Виды износа объекта недвижимости
32. Износ внешнего воздействия (экономический) износ и способы измерения величины износа внешнего воздействия
33. Функциональный (моральный) износ объекта недвижимости и его виды
34. Физический износ объекта недвижимости и порядок его определения

#### Тематика рефератов

1. Функции рынка недвижимости
2. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях потенциального собственника.
3. Принципы оценки недвижимости, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
4. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды.
5. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
6. Характеристика рынка недвижимости.
7. Структура рынка недвижимости.
8. Порядок оценки земель сельскохозяйственного назначения.
9. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
10. Основные проблемы оценки земель сельскохозяйственного назначения в РФ.
11. Рынок недвижимости и рынок капитала: сходство и различие.
12. Уровень риска на рынке недвижимости.
13. Объекты недвижимости и имущество предприятия.
14. Право собственности на недвижимость, включая землю.
15. Виды прав на недвижимость подлежащую оценке.
16. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
17. Факторы, влияющие на уровень стоимости.
18. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
19. Основные принципы оценки объектов недвижимости.
20. Основные подходы к оценке объектов недвижимости.
21. Затратный подход к оценке недвижимости.
22. Технология применения затратного подхода.
23. Методы и последовательность внесения поправок.
24. Определение износа объекта недвижимости.

25. Доходный подход к оценке недвижимости.
26. Метод прямой капитализации (метод прямого сопоставления).
27. Метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала.
28. Метод связанных инвестиций – земли и здания.
29. Кумулятивный (суммарный) метод.
30. Метод дисконтирования денежного потока.
31. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
32. Технология реализации метода анализа продаж.
33. Расчет стоимости объекта недвижимости с помощью валового рентного мультипликатора.

#### Задания самостоятельной работы для формирования умений

Задача 1. Продается участок земли, стоимость которого нужно оценить. Анализ рынка позволил выявить пять совершенно аналогичных участков, проданных недавно по ценам: 30; 30,2; 30,3; 28,9 и 27,1 тыс. руб. Фирма приобрела пять лет назад земельный участок стоимостью 200 000 руб. и построила на нем склад. Строительство склада тогда обошлось фирме в 250 000 руб. В настоящее время аналогичные склады с аналогичными участками в данном районе продаются в среднем за 4000 000 руб., а свободные (незастроенные) участки – за 30 000 руб. Какова рыночная стоимость склада (с участком), построенного фирмой в настоящее время?

Задача 2. Поставлена задача оценить однокомнатную квартиру площадью 30 кв. м с балконом, расположенную недалеко от станции метро, на третьем этаже, без лифта. Известно, что средняя стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 28 кв.м с лифтом, без балкона, находящейся на средних этажах (непервый и непоследний) и расположенной в 10 мин. Ходьбы пешком до станции метро, составляет 1500 000 руб. Дополнительная площадь увеличивает стоимость квартиры на 30 000 руб. за кв.м. Наличие лифта оценивается в 10 000 руб., близость со станцией метро увеличивает стоимость на 10%, наличие балкона оценивается в 5000 руб.

Задача 3. Какова стоимость здания площадью 1200 кв.м, сдаваемого в аренду по ставке 4500 руб. за кв.м в год, если из сравниваемых объектов был извлечен коэффициент капитализации в 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?

Задача 4. Объект недвижимого имущества продан за 3780 000 руб. Потенциальный валовой доход составляет 50 000 руб. в месяц, расходы арендодателя, включая потери при сборе арендной платы – 1000 руб. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае?

Задача 5. Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

- а) безрисковая ставка дохода – 6%;
- б) премия за риск инвестиций -7%;
- в) поправка на ликвидность -3%;
- г) поправка за инвестиционный менеджмент -4%;
- д) норма возврата -5%.

#### Задания для самостоятельного контроля знаний

##### Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды

##### Тема 1. Сущность и общая классификация недвижимости. Право собственности на недвижимость

##### Вопросы для самоконтроля

1. Какие методы используются при изучении предмета курса «Экономика недвижимости»?
2. В чем состоит отличие недвижимости от движимого имущества?
3. Дайте понятие недвижимости.
4. Роль недвижимости в экономике.
5. Какие объекты относятся ГК к недвижимому имуществу?
6. Раскройте признаки недвижимости.
7. Понятие и функции рынка недвижимости.
8. Связь рынка недвижимости с рынком капитала, товаров и услуг и труда.
9. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
10. Классификация объектов недвижимости.
11. Дайте определения видов стоимости недвижимости

##### Тесты.

1. Укажите последовательность. Недвижимость – это:  
 А) объекты                      Д) и  
 Б) с                                Е) прочно  
 В) земля    Ж) участки  
 Г) связанные                    З) земельные

2. Перечислите воспроизводимые виды недвижимости:

- А) здания;

- Б) земельные участки;
- В) природные месторождения;
- Г) сооружения;
- Д) многолетние насаждения;
- Е) обособленные водные объекты.

3. Предприятие в целом как объект недвижимости –

- А) признается;
- Б) не признается.

4. Недвижимость, недвижимые вещи, недвижимое имущество используются как понятия-

- А) однозначные;
- Б) неоднозначные.

5. Основной элемент недвижимости – это:

- А) вода;
- Б) земля;
- В) акватория;
- Г) предприятие.

6. Передача в собственность одного объекта недвижимости в обмен на другой называется:

- а) залог г) мена
- б) купля-продажа д) дарение
- в) лизинг е) наследование
- ж) субаренда

7. Право собственности на недвижимость от продавца к покупателю переходит в момент:

- а) заверения договора нотариусом;
- б) государственной регистрации;
- в) фактического вступления во владение;
- г) подписания акта приема-передачи объекта.

8. Собственнику имущества принадлежат правомочия: (выбрать правильный ответ:

- а) владения, аренды, залога;
- б) владения, пользования, аренды;
- в) владения, пользования, распоряжения;
- г) владения, пользования, залога.

9. К контролируемым рискам в сфере недвижимости можно отнести:

- а) увеличение налоговых ставок;
- б) ущерб, нанесенный протечкой кровли;
- в) резкое ухудшение экологической ситуации в регионе.

10. По договорам аренды ставки арендной платы могут быть:

- а) постоянными;
- б) переменными;
- в) поэлементными;
- г) плавающими;
- д) а и б

Ответы на тесты

Ответы на тесты

- 1. а, з, ж, д, е, Г, в
- 2. а, г, д
- 3. а
- 4. а
- 5. б
- 6. г
- 7. б
- 8. в
- 9. б
- 10. д

Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как частноинвестиционного рынка

Тема 2. Основные элементы рынка недвижимости

Вопросы для самоконтроля

1. Необходимость оценки объектов недвижимости.

2. Понятие принципов оценки.
3. Принципы, основанные на представлениях пользователя
4. Принципы, связанные с объектами недвижимости
5. Принципы, связанные с рыночной средой
6. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Тесты.

1. Предмет оценки стоимости недвижимости (выбрать правильный ответ):

- А) недвижимое имущество, предъявляемое для оценки;
- Б) полезность недвижимости и права на нее;
- В) последовательность процедур для получения оценки;
- Г) физические и юридические лица, пользующиеся услугами оценки.

2. Принципы оценки недвижимости, связанные с землей и ее освоением (выделите их):

- А) полезность;
- Б) замещение;
- В) остаточная продуктивность;
- Г) вклад;
- Д) зависимость;
- Е) соответствие.

3. Сравнительный анализ продаж – есть подход к оценке недвижимости

- А) затратный;
- Б) доходный;
- В) рыночный;
- Г) ипотечно-инвестиционный.

4. Отчет об итоговой оценке объектов недвижимости предоставляется заказчику в форме:

- А) краткое письмо;
- Б) заполненная стандартная форма;
- В) подробный письменный отчет;
- Г) любая из форм согласно договоренности.

5. Стоимость объекта недвижимости, приносящего доход, определяется величиной предполагаемого денежного потока от использования объекта, а также суммой от его перепродажи – это принцип оценки (выбрать правильный ответ):

- А) замещение;
- Б) ожидание;
- В) полезность.

Ответы на тесты

1. а
2. в,г
3. в
4. в
5. б

Тема 3. Сделки на Российском рынке недвижимости

Вопросы для самоконтроля

1. Цель анализа рынка недвижимости.
2. Источники информации и потребители переработанной информации.
3. Способы использования оцениваемых объектов.
4. Критерии эффективности инвестиций.
5. Факторы, влияющие на финансовую осуществимость

Тесты

1. Дополните определение. Инвестиции – это ...
2. Дополните определение. Ипотека – это ...
3. Дополните определение. Закладная – это ...

1. Эффективность инвестиций характеризуется показателями (выбрать правильный ответ):

- А) чистый дисконтированный доход;
- Б) коэффициент дисконтирования;
- В) внутренняя норма доходности;
- Г) индекс доходности.

2. Коэффициент ипотечной задолженности показывает:

- А) долю ипотечного долга в общей стоимости недвижимости;
- Б) отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга

Ответы на тесты:

1. а,в,г

2. а

Тема 4. Операции с недвижимостью в жилищной сфере

Вопросы для самоконтроля

1. Понятие стоимости восстановления и стоимости замещения.
2. Технология применения затратного подхода.
3. Условия применения затратного подхода.
4. Методы оценки земельного участка для включения в стоимость недвижимости.
5. Методы определения восстановительной стоимости.
6. Оценка износа методом срока жизни.
7. Оценка накопленного износа.

Тесты.

1. Издержки на создание объекта функционального аналога это –

- А) стоимость замещения;
- Б) восстановительная стоимость;
- В) инвестиционная стоимость;
- Г) стоимость при обмене.

2. Понятия «стоимость замещения» и «стоимость восстановления» равнозначны:

- А) да;
- Б) нет.

3. Стоимость недвижимых объектов, определяемая затратным подходом, затраты на приобретение земельного участка -

- А) включает;
- Б) не включает.

4. Издержки на создание объекта-аналога - это

- А) стоимость замещения;
- Б) стоимость воспроизводства.

5. Утрата полезности и уменьшение в результате этого стоимости объекта независимо от причин есть -

- А) амортизация;
- Б) износ в оценке;

Ответы на тесты

1. а.

2. б.

3. а.

4. б.

5. б

Раздел 3. Рынок земельных участков

Тема 6. Условия и порядок купли-продажи земельных участков

Вопросы для самоконтроля

1. Приведите развернутое определение земельного участка.
2. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки?
3. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?
4. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
5. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
6. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
7. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода рыночной стоимости земельного участка?

Тесты.

1. Кадастровая стоимость земельного участка – это ... (продолжить предложение):

- а. фактическая сумма купли-продажи земельных участков в уже совершенных сделках;
- б. расчетная стоимостная величина, отражающая ценность земельного участка для различного целевого использования;
- в. отношение стоимости валовой продукции к общей площади земли;
- г. оценка экономической эффективности плодородия местоположения земельных участков;

2. Формы платного пользования землей в РФ (исключить лишнее):

- а. земельный налог;
- б. нормативная цена земли;
- в. арендная плата;
- г. цена продажи.

3. Основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков:

- а. метод изъятия;
- б. метод определения затрат на освоение;
- в. метод прямой капитализации;
- г. метод сравнения продаж.

Ответы на тесты

- 1. б
- 2. б, г.
- 3. а, б, в, г.

Тема 7. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями

Вопросы для самоконтроля

- 1. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земельных участков?
- 2. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?
- 3. В чем состоят преимущества и недостатки способов сравнения продаж по элементам и единицам сравнения?
- 4. В чем заключается экономическое содержание метода переноса (соотнесения)?
- 5. Раскройте экономическое содержание затратного метода оценки земельных участков и сферу его применения.
- 6. В какой последовательности проводится кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации?

Тесты.

1. Сравнение оцениваемого участка с сопоставимыми свободными участками осуществляется по двум компонентам (указать правильный ответ):

- а. элементы сравнения;
- б. единицы сравнения;
- в. методы сравнения.

2. Основным методом устранения недостатков землепользований и землевладений является:

- а. Рекультивация земель
- б. Землевание
- в. Охрана земель от эрозии
- г. Межевание земель
- д. Обмен участками

Ответы на тесты

- 1. а, б
- 2. г

Раздел 4. Залог и управление недвижимостью

Тема 8. Экономические и правовые основы залога недвижимости

Вопросы для самоконтроля

- 1. Какие нормативно-правовые документы регулируют вопросы залога недвижимости?
- 2. Назовите основные элементы залога?
- 3. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?
- 4. Чем отличаются количественные и качественные методы внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
- 5. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?

Тесты.

1. Необходимым условием применения метода сравнения продаж при оценке недвижимости является (выбрать правильный ответ):

- а) наличие проданных сопоставимых объектов;
- б) известная рыночная цена оцениваемого объекта;
- в) достоверные данные о продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- г) рыночная стоимость свободных участков земли.

2. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то в цену объекта-аналога вносится поправка:

- а) отрицательная;
- б) положительная.

3. Поправки производятся (выбрать правильный вариант внесения поправок):

- а) от сравниваемых объектов к оцениваемому;
- б) от оцениваемого объекта к сравниваемому.

4. Для расчета и внесения поправок при сравнительном подходе к оценке недвижимости применяются (перечислите

методы внесения поправок):

- а) методы, основанные на анализе парных продаж;
- б) метод процентных поправок;
- в) метод общей группировки;
- г) нормативный метод.

5. Принципы, лежащие в основе метода сравнительного анализа продаж (исключить лишнее):

- а) вклада;
- б) зависимость;
- в) замещение;
- г) спрос и предложение.

Ответы на тесты

- 1. а.
- 2. б.
- 3. б.
- 4. а.
- 5. б.

Тема 9. Государственный кадастр недвижимости

Вопросы для самоконтроля

- 1. Основные понятия Государственного кадастра недвижимости.
- 2. Достоинства и недостатки доходного подхода.
- 3. Принципы, лежащие в основе доходного подхода.
- 4. Охарактеризуйте метод капитализации доходов.
- 5. Основные показатели доходов, используемые в методе прямой капитализации.
- 6. Перечислите методы определения коэффициента капитализации.

Тесты.

1. Использование заемных средств для финансирования покупки недвижимости – это:

- а) лизинг;
- б) леверидж;
- в) ипотека;
- г) аренда.

2. Отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного кредитования – это (выбрать правильный ответ):

- а) норма прибыли;
- б) норма возврата собственного капитала;
- в) ставка ипотечной постоянной;
- г) ставка капитализации собственного капитала.

3. Принципы, лежащие в основе доходного подхода к оценке недвижимости (перечислите их):

- а) замещение;
- б) полезность;
- в) ожидание;
- г) конкуренции.

4. Основные методы расчета коэффициента капитализации (перечислите их):

- а) метод прямого сопоставления;
- б) балансовый метод;
- в) метод связанных инвестиций – земли и здания;
- г) метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала;
- д) кумулятивный метод.

Ответы на тесты

- 1. в.
- 2. в.
- 3. а, в
- 4. г, д, в.

Тема 10. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Вопросы для самоконтроля

- 1. Какова хронологическая последовательность государственной регистрации недвижимого имущества.
- 2. Перечислите перечень документов необходимых для регистрации права собственности.
- 3. В какие сроки осуществляется регистрация права собственности на объекты недвижимости.
- 4. Принципы оценки восстановительной стоимости машин, оборудования.

5. Особенности оценки машин и оборудования.

Тесты.

1. Цель регистрации права собственности:

- а) ускорение НТП;
- б) обоснование структуры основных фондов;
- в) закрепление на законодательном уровне права на объект недвижимости;
- г) уменьшение налогооблагаемой базы.

2. Продолжите определение. Полная восстановительная стоимость – это.....

3. Перечислите методы определения полной восстановительной стоимости основных фондов:

- а) индексный;
- б) замещения;
- в) воспроизводства;
- г) нормативный;
- д) прямой оценки.

4. Что относится к основным фондам:

- а) здания;
- б) сооружения;
- в) многолетние насаждения;
- г) удобрения.

Ответы на тесты

- 1. в.
- 2. это стоимость воспроизводства эксплуатируемых основных средств
- 3. г
- 4. а, б, в.

Некоторые общие рекомендации по изучению литературы:

1. Вся учебную литературу желательно изучать «под конспект». Чтение литературы, не сопровождаемое конспектированием, даже пусть самым кратким – бесполезная работа. Цель написания конспекта по дисциплине – сформировать навыки по поиску, анализу и формулирования учебного материала. Эти навыки обязательны для любого специалиста с высшим образованием независимо от выбранного направления подготовки.

2. Написание конспекта должно быть творческим – нужно не переписывать текст из источников, но пытаться кратко излагать своими словами содержание ответа, при этом максимально его, структурируя и используя символы и условные обозначения. Копирование и заучивание неосмысленного текста трудоемко и по большому счету не имеет большой познавательной и практической ценности.

3. При написании конспекта используется тетрадь, поля в которой обязательны. Страницы нумеруются, каждый новый вопрос начинается с нового листа, для каждого экзаменационного вопроса отводится 1-2 страницы конспекта. На полях размещается вся вспомогательная информация – ссылки, вопросы, условные обозначения и т. Д.

4. В идеале должен получиться полный конспект по программе дисциплины, с выделенными определениями. Узловыми пунктами, примерами, неясными моментами, проставленными на полях вопросами.

5. При работе над конспектом обязательно выявляются и отмечаются трудные для самостоятельного изучения вопросы, с которыми уместно обратиться к преподавателю при посещении лекций и консультаций, либо в индивидуальном порядке.

6. При чтении учебной и научной литературы всегда следить за точным и полным пониманием значения терминов и содержания понятий, используемых в тексте. Всегда следует уточнить значения по словарям и энциклопедиям, при необходимости записывать.

7. При написании учебного конспекта обязательно указывать все прорабатываемые источники, автор, название, дата и место издания, с указанием использованных страниц.

**6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**6.1. Рекомендуемая литература**

**6.1.1. Основная литература**

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.1	Асаул А. Н.	Экономика недвижимости: учебник	М.: АСВ, 2008	Электронный ресурс

<b>6.1.2. Дополнительная литература</b>				
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1	Рыбаков Л. Н., Филиппова С. П., Кулюгина С. Н., Евграфов О. В.	Учебное пособие (практикум) по дисциплине "Экономика недвижимости": для студентов очной формы обучения, обучающихся по специальности 080502.65 «Экономика и управление на предприятиях АПК»	Чебоксары: ФГОУ ВПО ЧГСХА, 2010	0
Л2.2	Рыбаков Л. Н., Филиппова С. П., Кулюгина С. Н., Евграфов О. В.	Экономика недвижимости: учебное пособие (практикум) для студентов обучающихся по специальности 080502.65 - "Экономика и управление на предприятии АПК"	Чебоксары: ФГБОУ ВПО ЧГСХА, 2011	25
Л2.3	Асаул А. Н.	Оценка объектов недвижимости: Учебник	М.: Проспект, 2016	Электрон ный ресурс

### **6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"**

Э1	Министерство финансов РФ
Э2	Федеральная налоговая служба РФ
Э3	Управление ФНС РФ по Чувашской Республике
Э4	Интерфакс
Э5	Госкомстат России
Э6	Сайт института профессиональных бухгалтеров
Э7	Книги для экономических специальностей
Э8	Словари

### **6.3.1 Перечень программного обеспечения**

6.3.1.1	SuperNovaReaderMagnifier
6.3.1.2	Access 2016
6.3.1.3	MozillaFirefox
6.3.1.4	MozillaThunderbird
6.3.1.5	7-Zip
6.3.1.6	Справочная правовая система КонсультантПлюс
6.3.1.7	Электронный периодический справочник «Система Гарант»
6.3.1.8	ОС Windows 10
6.3.1.9	Project Expert 7 Holding

### **6.3.2 Перечень информационных справочных систем**

6.3.2.1	Электронная библиотечная система издательства «Лань». Полнотекстовая электронная библиотека. Индивидуальный неограниченный доступ через фиксированный внешний IP адрес академии неограниченному количеству пользователей из любой точки, в которой имеется доступ к сети Интернет. <a href="http://e.lanbook.com">http://e.lanbook.com</a>
6.3.2.2	Электронная библиотека технического ВУЗа (ЭБС «Консультант студента»). Полнотекстовая электронная библиотека. Индивидуальный неограниченный доступ через фиксированный внешний IP адрес академии неограниченному количеству пользователей из любой точки, в которой имеется доступ к сети Интернет. <a href="http://www.studentlibrary.ru">http://www.studentlibrary.ru</a>
6.3.2.3	Электронно-библиотечная система ZNANIUM.COM. Полнотекстовая электронная библиотека. Индивидуальный неограниченный доступ через фиксированный внешний IP адрес академии неограниченному количеству пользователей из любой точки, в которой имеется доступ к сети Интернет. <a href="http://znanium.com/">http://znanium.com/</a>
6.3.2.4	Электронная библиотечная система «ЭБС ЮРАЙТ <a href="http://www.biblio-online.ru">www.biblio-online.ru</a> ». Полнотекстовая электронная библиотека. Индивидуальный неограниченный доступ через фиксированный внешний IP адрес академии неограниченному количеству пользователей из любой точки, в которой имеется доступ к сети Интернет. <a href="https://www.biblio-online.ru/">https://www.biblio-online.ru/</a>
6.3.2.5	Электронная система «Госфинансы». Полнотекстовая электронная система, постоянно пополняемая. Индивидуальный неограниченный доступ через фиксированный внешний IP адрес академии из любой точки, в которой имеется доступ к сети Интернет. <a href="http://www.gosfinansy.ru/">http://www.gosfinansy.ru/</a>
6.3.2.6	
6.3.2.7	Электронный периодический справочник «Система ГАРАНТ». Полнотекстовый, обновляемый. Доступ по локальной сети академии
6.3.2.8	Национальная электронная библиотека. Доступ посредством использования сети «Интернет» на 32 терминала доступа. <a href="https://нэб.рф/">https://нэб.рф/</a>

## **7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Аудитория	Вид работ	Назначение	Оснащенность
-----------	-----------	------------	--------------

44б	Учебная аудитория	Доска классная (1 шт.), стол компьютерный(11 шт.), стул ученический (24 шт.), стол ученический (7 шт.), полотно рулонное на штативе (1 шт.), белая лаковая магнитно-маркерная доска (1 шт.), компьютер Philips 206 V3LSB2 (10 шт.), проектор ACER P1273B
58а	Учебная аудитория	Доска ученическая настенная трехэлементная (1 шт.), стол ученический (18 шт.), стул ученический (37 шт.), стол преподавателя (1 шт.), стул преподавателя (1 шт.), демонстрационное оборудование (экран стационарный (1 шт.), проектор AcerX128H(1 шт.), моноблок Acer (1 шт.)) и учебно-наглядные пособия
65а	Учебная аудитория	Стол комбинированный для операционистов(учебный) (2 шт.), флипчарт 70*100 на треноге Attache (1 шт.), стол для зала ожидания (4 шт.), стол угловой для кассира (учебный) (1 шт.), модульный диван на 10 мест (учебный) (1 шт.), кресло SAMBA CHROME/SILVER (учебный) (3 шт.), кресло SILVIA ARM (учебный) (2 шт.), роутер D-Link NO:DIR(учебный) – 300 (1 шт.), терминал «Россельхозбанк» (1 шт.), демонстрационное оборудование (Personal Computer Aspire C 22-865 series(учебный) (2 шт.), телевизор LG 43LJ10V LED (1 шт.), моноблок MSI) и учебно-наглядные пособия
123	Помещение для самостоятельной работы	Компьютерная техника с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации(19 шт.), столы (17 шт.), компьютерный стол 6-и местный (3 шт.), стулья ученические (34 шт.), стулья п/м (18 шт.), стеллажи с литературой, видеоувеличитель Optelec Wide Screen (1 шт.)
23б	Помещение для самостоятельной работы	Демонстрационная техника (интерактивная доска Hitachi Starboard FX-63 D (1 шт.), ноутбук Acer Asp T2370 (1 шт.), проектор Toshiba (1 шт.)), стол полированный (3 шт.), стол ученический (7 шт.), стол компьютерный (11 шт.), стул (20 шт.), стулья, компьютерная техника с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации (10 шт.)

## 8. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Методика изучения курса предусматривает наряду с лекциями и практическими занятиями так же организацию самостоятельной работы, проведение консультаций, руководство докладами для выступления студентов на научно-практических конференциях, осуществление текущего, промежуточного форм контроля.

Система знаний по дисциплине «Экономика недвижимости» формируется в ходе аудиторных и внеаудиторных (самостоятельных) занятий. Используя лекционный материал, учебную литературу, учебные пособия, студент готовится к практическим занятиям, рассматривая их как способ дополнительного изучения материала, систематизируя теоретические знания.

Для освоения дисциплины студентам необходимо:

1. Посещать лекции.

На лекциях преподаватель вкратце излагает материал по изучаемой дисциплине (даются общие определения, понятия, нормы законов). Студенту необходимо помнить, что лекция является творческой формой самостоятельной работы студента. Необходимо стать активным участником при посещении лекционных занятий, которое заключается в обдумывании изученного материала, в сравнении ранее полученных знаний с текущими знаниями, в логичности изложенного материала лектором, стараться следить за ходом мыслей лектора, за его аргументацией, выявлять слабые места в лекционном материале. Во время лекции студент задает вопросы лектору, как в устной, так и в письменной форме (для исключения помех в процессе прочтения лекций). Слушая лекции, студенту следует фиксировать основные моменты по изучаемому материалу. Работа по изучению лекционного материала студентом завершается дома. Домашнее задание по доработке лекционного материала заключается в сопоставлении лекционного материала с материалами учебной программы, те вопросы которые в ходе лекции не нашли отражение в конспекте, дорабатываются студентом опираясь на материалы учебной литературы, таким образом проходит доработка материала по изучаемым вопросам.

2. Посещать практические занятия.

Посещение практических занятий предполагает активное участие студента в выполнении практических заданий предлагаемых преподавателем. Задание включает в себя основные вопросы, задачи, тесты и рефераты для самостоятельной работы, рекомендуемую литературу. Практические занятия начинаются с вступительного слова преподавателя, в котором называются цель, задачи и вопросы занятия. В процессе проведения занятий преподаватель задает основные и дополнительные вопросы, организует их обсуждение. На занятиях решаются задачи, разбираются тестовые задания и задания, выданные для самостоятельной работы, заслушиваются реферативные выступления. Студенты, пропустившие занятие, или не подготовившиеся к нему, приглашаются на консультацию к преподавателю. Практические занятия завершаются подведением итогов: выводами по теме и выставлением оценок.

3. Систематически заниматься самостоятельной работой, которая включает в себя изучение нормативных документов,

материалов учебников и статей из экономической литературы, решение задач, написание докладов, рефератов, эссе. Задания для самостоятельной работы выдаются преподавателем.

4. Под руководством преподавателя заниматься научно-исследовательской работой, что предполагает выступления с докладами на научно-практических конференциях и публикацию тезисов и статей по их результатам.

5. При возникающих затруднениях при освоении дисциплины для неуспевающих студентов и студентов, не посещающих занятия, проводятся еженедельные консультации, на которые приглашаются неуспевающие студенты, а также студенты, испытывающие потребность в помощи преподавателя при изучении дисциплины.

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» следует усвоить:

- порядок перехода права собственности на недвижимость, земельный участок;
- основные элемента рынка недвижимости;
- операции протекающие на рынке недвижимости.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение 1 (МУ к ФОС).docx

**ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ**

**в 20\_\_ /20\_\_ учебном году**

Актуализированная рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании выпускающей кафедры, протокол № \_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

Заведующий выпускающей кафедрой \_\_\_\_\_

**ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ**

**в 20\_\_ /20\_\_ учебном году**

Актуализированная рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании выпускающей кафедры, протокол № \_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

Заведующий выпускающей кафедрой \_\_\_\_\_

**ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ**

**в 20\_\_ /20\_\_ учебном году**

Актуализированная рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании выпускающей кафедры, протокол № \_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

Заведующий выпускающей кафедрой \_\_\_\_\_

**ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ**

**в 20\_\_ /20\_\_ учебном году**

Актуализированная рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании выпускающей кафедры, протокол № \_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

Заведующий выпускающей кафедрой \_\_\_\_\_

**ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ**

**в 20\_\_ /20\_\_ учебном году**

Актуализированная рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании выпускающей кафедры, протокол № \_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

Заведующий выпускающей кафедрой \_\_\_\_\_

**ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ**

**в 20\_\_ /20\_\_ учебном году**

Актуализированная рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании выпускающей кафедры, протокол № \_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

Заведующий выпускающей кафедрой \_\_\_\_\_