

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**УТВЕРЖДАЮ**  
декан факультета агробиологии и  
земельных ресурсов, д.с.-х.н., профессор  
**Есаулко А.Н.**

«11» мая 2022г.

**Рабочая программа дисциплины**

**Б1.В.ДВ.03.01 Исследование и анализ рынка  
недвижимости**

Шифр и наименование дисциплины по учебному плану

**21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Код и наименование направления подготовки/специальности

**Оценка и мониторинг объектов недвижимости**

Наименование профиля подготовки/специализации/магистерской программы

**Бакалавр**

Квалификация выпускника

**Очная**

Форма обучения

**2022**

год набора на ОП

Ставрополь, 2022

## 1. Цель дисциплины

Целью освоения дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» является теоретическое освоение основных её разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач, связанных с оценкой объектов недвижимости. Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и практических навыков по расчёту стоимости объектов недвижимости.

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций ОП ВО и овладение следующими результатами обучения по дисциплине:

| Код и наименование компетенции*  | Код(ы) и наименование (-ия) индикатора(ов) достижения компетенций  | Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине  |
|--|--|--|
| ПК-2 Способен определять стоимость недвижимого имущества и объектов гражданских прав составлять итоговый документ, организовать процесс стоимости, оценки объектов недвижимости гражданских прав | ПК-2.1 Анализирует методы и подходы стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав  | <b>Знания:</b> - Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности<br>- Стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика  |
|  |  | <b>Умения:</b> - Выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в переговорах с заказчиками   |
|  |  | <b>Навыки и/или трудовые действия:</b> - Проведение переговоров с заказчиками об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.<br>- Составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой   |
|  | ПК-2.2 Организует процесс определения стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав с применением нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности | <b>Знания:</b> - Порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком<br>- Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.<br>- Влияние различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.<br>- Методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.<br>- Основы гражданского законодательства Российской Федерации<br>- Основы налогового законодательства Российской Федерации<br>- Основы земельного законодательства Российской Федерации<br>- Понятие и классификация гражданских прав |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p><b>Умения:</b> - Использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Идентифицировать недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2., и отражать его состояние и особенности при фотографировании</li> <li>- Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., и его аналогов</li> <li>- Отражать состояние и особенности недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., при его описании</li> <li>- Выявлять необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки), ставить задачи анализа и исследования и анализировать результаты их анализа и исследования</li> <li>- Использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей</li> </ul> <p><b>Навыки и/или трудовые действия:</b> - Анализ</p> |
|--|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>информации о недвижимом имуществе, указанном в п. 3.2.2., и совокупности прав на него</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Изучение и анализ правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2.</li> <li>- Осмотр и фотографирование недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Привлечение отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний</li> <li>- Описание недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Изучение рынка недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Подбор объектов - аналогов недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Проведение расчетов при определении стоимости</li> <li>- Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> <li>- Установление ограничений и пределов применения полученных величин стоимостей</li> <li>- Составление итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в виде отчета, сметы, заключения</li> <li>- Архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</li> </ul> |
|--|--|---|

### **3. Место дисциплины в структуре образовательной программы**

Дисциплина Б1.В.ДВ.01.01 «Исследование и анализ рынка недвижимости» является дисциплиной базовой части и является обязательной к изучению.

Изучение дисциплины осуществляется:

- для студентов очной формы обучения – в 6 семестре

Для освоения дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» студенты используют знания, умения и навыки, сформированные в процессе изучения дисциплин бакалавриата «Математика», «Основы кадастра недвижимости;», «Типология объектов недвижимости».

Освоение дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» является необходимой основой для последующего изучения следующих дисциплин:

- Экономика недвижимости;
- Кадастровая оценка земель;

- Научно-исследовательская работа.

**4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу с обучающимися с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Общая трудоемкость дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» в соответствии с рабочим учебным планом и ее распределение по видам работ представлены ниже.

**Очная форма обучения**

| Семестр                                | Трудоемкость час/з.е. | Контактная работа с преподавателем, час |                      |                      | Самостоятельная работа, час | Контроль, час | Форма промежуточной аттестации (форма контроля) |
|--|-----------------------|---|----------------------|----------------------|-----------------------------|---------------|---|
|  |                       | лекции                                  | практические занятия | лабораторные занятия |                             |               |   |
| 6                                      | 144/4                 | 28                                      | -                    | 44                   | 72                          | -             | Зачет с оценкой                                 |
| в т.ч. часов:<br>в интерактивной форме |                       | 6                                       | -                    | 10                   | -                           | -             | -   |
| практической подготовки (при наличии)  |                       | 28                                      | -                    | 44                   | 72                          | -             | -   |

| Семестр | Трудоемкость час/з.е. | Внеаудиторная контактная работа с преподавателем, час/чел |                 |       |                          |                              |         |
|---------|-----------------------|---|-----------------|-------|--------------------------|------------------------------|---------|
|         |                       | Курсовая работа   | Курсовой проект | Зачет | Дифференцированный зачет | Консультации перед экзаменом | Экзамен |
| 6       | 144/4                 | -   | -               | -     | 0,12                     | -                            | -       |

**5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием ответственного на них количества академических часов и видов учебных занятий**

**Очная форма обучения**

| № пп | Темы (и/или разделы) дисциплины  | Количество часов |        |                     |              |                        | Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации | Оценочное средство проверки результатов достижения индикаторов | Код индикаторов достижения компетенций |
|------|--|------------------|--------|---------------------|--------------|------------------------|---|--|--|
|      |  | Всего            | Лекции | Семинарские занятия |              | Самостоятельная работа |   |  |  |
|      |  |                  |        | Практические        | Лабораторные |                        |   |  |  |
| 1.   | Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости                 | 12               | 2      | -                   | 4            | 8                      | Тестирование  | Тест   | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |
| 2.   | Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка недвижимости | 14               | 4      | -                   | 6            | 8                      | Тестирование  | Тест   | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |
| 3.   | Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка                           | 14               | 4      | -                   | 4            | 8                      | Устный опрос  | Теоретическое задание  | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |

| № пп | Темы (и/или разделы) дисциплины  | Количество часов |           |                     |              |                        | Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации | Оценочное средство проверки результатов достижения индикатора | Код индикаторов достижения компетенций |
|------|--|------------------|-----------|---------------------|--------------|------------------------|---|---|--|
|      |  | Всего            | Лекции    | Семинарские занятия |              | Самостоятельная работа |   |   |  |
|      |  |                  |           | Практические        | Лабораторные |                        |   |   |  |
| 4.   | Сделки на рынке недвижимости   | 16               | 2         | -                   | 4            | 8                      | Устный опрос  | Теоретическое задание   | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |
| 5.   | Налогообложение недвижимости и сделок с ней                              | 16               | 4         | -                   | 6            | 8                      | Тестирование  | Тест  | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |
| 6.   | Принципы и стандарты оценки недвижимости                                 | 16               | 2         | -                   | 4            | 8                      | Устный опрос  | Теоретическое задание   | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |
| 7.   | Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика       | 18               | 4         | -                   | 6            | 8                      | Тестирование  | Тест  | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |
| 8.   | Финансовые основы экономики недвижимости                                 | 18               | 2         | -                   | 4            | 8                      | Устный опрос  | Теоретическое задание   | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |
| 9.   | Прогнозирование на рынке недвижимости и формирование модели его развития | 20               | 4         | -                   | 6            | 8                      | Устный опрос  | Теоретическое задание   | ПК-2.1<br>ПК-2.2                       |
|      | <b>Промежуточная аттестация</b>  | -                | -         | -                   | -            | -                      | <b>Зачет с оценкой</b>  |   |  |
|      | <b>Итого</b>   | <b>144</b>       | <b>28</b> | <b>-</b>            | <b>44</b>    | <b>72</b>              |   |   |  |

### 5.1. Лекционный курс с указанием видов интерактивной формы проведения занятий\*

| Тема лекции (и/или наименование раздел) (вид интерактивной формы проведения занятий)/(практическая подготовка) | Содержание темы (и/или раздела) | Всего, часов / часов интерактивных занятий/ практическая подготовка |               |                    |
|--|---------------------------------|---|---------------|--------------------|
|  |                                 | очная форма   | заочная форма | очно-заочная форма |
|  |                                 |   |               |                    |

|   |   |              |          |          |
|---|---|--------------|----------|----------|
| <p>Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости</p>                 | <p>Правовое регулирование имущественных отношений. Объекты имущественных прав. Понятие недвижимых вещей. Земля, как особый вид недвижимости. Направление правового регулирования операций с недвижимостью. Право собственности и иные вещные права на недвижимость. Содержание вещных прав. Три правомочия собственника. Особенности вещных прав на недвижимость. Вещные права на землю собственника здания или сооружения. Сервитут. Договоры о переходе права собственности и других вещных прав на недвижимость. Общая характеристика гражданско-правового договора. Заключение, изменение и расторжение договора. Особенности договора купли-продажи недвижимости. Договор аренды. Ипотека.</p> | <p>2/2/2</p> | <p>-</p> | <p>-</p> |
| <p>Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка недвижимости</p> | <p>Особенности становления рынка недвижимости в России; цели анализа рынка недвижимости. Характеристика рынка недвижимости. Недвижимость как товар. Стоимость недвижимости, ее виды (рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая). Понятие цены недвижимости. Особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка, функции рынка. Структура рынка недвижимости.</p>   | <p>4/-/4</p> | <p>-</p> | <p>-</p> |
| <p>Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка</p>                           | <p>Эффективность вложений в недвижимость, методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования Недвижимость как актив для инвестирования. Ликвидность рынка недвижимости. Риски инвестирования в недвижимость, сравнение с уровнем риска инвестиций в корпоративные ценные бумаги. Ставка доходности при инвестировании в недвижимость. Особенности оценки недвижимости как актива для инвестирования. Инструменты инвестирования в недвижимость. Рынок капитала и рынок недвижимости: общие черты и различия, влияние рынка капитала на рынок недвижимости.</p>  | <p>4/-/4</p> | <p>-</p> | <p>-</p> |

|  |  |       |   |   |
|--|--|-------|---|---|
| Сделки на рынке недвижимости                                       | Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом на рынке России. (купля-продажа, аренда, мена, дарение, наследование и др.). Форма сделок с объектами недвижимости. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами. Сравнительный анализ эффективности сделок с объектами недвижимости на российском рынке.  | 2/-/2 | - | - |
| Налогообложение недвижимости и сделок с ней                        | Правовые основы налогообложения объектов недвижимости. Связь рынка недвижимости и налогового законодательства. Налоги как расходы собственника недвижимости. Расчет налогов (налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, налог на землю, налог при наследовании и дарении, перспективы налога на недвижимость, налог на доходы физических лиц, налог на прибыль предприятий, госпошлина). Влияние налогов на недвижимость на налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль предприятий. | 4/-/4 | - | - |
| Принципы и стандарты оценки недвижимости                           | Принципы оценки недвижимости (спроса и предложения, изменения, замещения, конкуренции, вклада, наилучшего и наиболее эффективного использования, соответствия, растущей и падающей продуктивности, ожидания, сбалансированности и др.). Стандарты оценочной деятельности: международные и российские. Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила СРО оценщиков.  | 2/2/2 | - | - |
| Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика | Подходы к оценке недвижимости: рыночный, затратный, доходный: общая характеристика, область применения, информационная база подходов, достоинства и недостатки. Итоговое установление стоимости недвижимости. Сравнительный анализ эффективности подходов к оценке объектов недвижимости на рынке России.  | 4/-/4 | - | - |



|  |   |                |   |   |
|--|---|----------------|---|---|
| Финансовые основы экономики недвижимости                                 | Основы финансовой математики. Временная стоимость денег. Понятие текущей и будущей стоимости, понятие наращения и дисконтирования. Простые и сложные проценты. Денежные потоки. Шесть функций сложного процента и их использование в процедурах оценки недвижимости. Сравнительный анализ эффективности простых и сложных процентов начисления. | 2/-/2          | - | - |
| Прогнозирование на рынке недвижимости и формирование модели его развития | Исследование экономической базы района, как фактора прогнозирования емкости спроса и темпов поглощения (заполняемости) пространства. Анализ “разрыва”, как фактора прогнозирования структуры рынка землепользования. Исследование модели цикла на ранке недвижимости. Многофакторное моделирование рынка в прогнозном периоде                   | 4/2/4          | - | - |
| <b>Итого</b>   |   | <b>28/6/28</b> | - | - |

**5.2. Семинарские (практические, лабораторные) занятия с указанием видов проведения занятий в интерактивной форме\***

| Наименование раздела дисциплины  | Формы проведения и темы занятий (вид интерактивной формы проведения занятий)/(практическая подготовка)   | Всего часов / часов интерактивных занятий/ практическая подготовка |       |               |     |                    |     |
|--|--|--|-------|---------------|-----|--------------------|-----|
|  |  | очная форма  |       | заочная форма |     | очно-заочная форма |     |
|  |  | прак   | лаб   | прак          | лаб | прак               | лаб |
| Раздел 1. Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости | Лабораторное занятие. Правовое регулирование имущественных отношений. Объекты имущественных прав. Понятие недвижимых вещей. Земля, как особый вид недвижимости. Направление правового регулирования операций с недвижимостью. Право собственности и иные вещные права на недвижимость. Содержание вещных прав. Три правомочия собственника. Особенности вещных прав на недвижимость. Вещные права на землю собственника здания или сооружения. | -  | 2/2/2 | -             | -   | -                  | -   |

|  |   |   |       |   |   |   |   |
|--|---|---|-------|---|---|---|---|
|  | Лабораторное занятие. Сервитут. Договоры о переходе права собственности и других вещных прав на недвижимость. Общая характеристика гражданско-правового договора. Заключение, изменение и расторжение договора. Особенности договора купли-продажи недвижимости. Договор аренды. Ипотека.   | - | 2/-/2 | - | - | - | - |
| Раздел 2. Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка недвижимости | Лабораторное занятие. Особенности становления рынка недвижимости в России; цели анализа рынка недвижимости. Характеристика рынка недвижимости. Недвижимость как товар.  | - | 2/2/2 | - | - | - | - |
|  | Лабораторное занятие. Стоимость недвижимости, ее виды (рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая). Понятие цены недвижимости. Особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка, функции рынка. Структура рынка недвижимости  | - | 4/-/4 | - | - | - | - |
| Раздел 3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка                           | Лабораторное занятие. Эффективность вложений в недвижимость, методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования. Недвижимость как актив для инвестирования. Ликвидность рынка недвижимости. Риски инвестирования в недвижимость, сравнение с уровнем риска инвестиций в корпоративные ценные бумаги. Ставка доходности при инвестировании в недвижимость. | - | 2/2/2 | - | - | - | - |

|   |   |   |       |   |   |   |   |
|---|---|---|-------|---|---|---|---|
|   | Лабораторное занятие. Особенности оценки недвижимости как актива для инвестирования. Инструменты инвестирования в недвижимость. Рынок капитала и рынок недвижимости: общие черты и различия, влияние рынка капитала на рынок недвижимости   | - | 2/-/2 | - | - | - | - |
| Раздел 4. Сделки на рынке недвижимости                | Лабораторное занятие. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом на рынке России. (купля-продажа, аренда, мена, дарение, наследование и др.). Форма сделок с объектами недвижимости.   | - | 2/2/2 | - | - | - | - |
|   | Лабораторное занятие. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами. Сравнительный анализ эффективности сделок с объектами недвижимости на российском рынке.   | - | 2/-/2 | - | - | - | - |
| Раздел 5. Налогообложение недвижимости и сделок с ней | Лабораторное занятие. Правовые основы налогообложения объектов недвижимости. Связь рынка недвижимости и налогового законодательства. Налоги как расходы собственника недвижимости.  | - | 2/2/2 | - | - | - | - |
|   | Лабораторное занятие. Расчет налогов (налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, налог на землю, налог при наследовании и дарении, перспективы налога на недвижимость, налог на доходы физических лиц, налог на прибыль предприятий, госпошлина). Влияние налогов на недвижимость на налогооблагаемую базу при расче- | - | 4/-/4 | - | - | - | - |

|  |   |   |       |   |   |   |   |
|--|---|---|-------|---|---|---|---|
|  | те налога на прибыль предприятий.   |   |       |   |   |   |   |
| Раздел 6. Принципы и стандарты оценки недвижимости                           | Лабораторное занятие<br>Принципы оценки недвижимости (спроса и предложения, изменения, замещения, конкуренции, вклада, наилучшего и наиболее эффективного использования, соответствия, растущей и падающей продуктивности, ожидания, сбалансированности и др.). | - | 2/2/2 | - | - | - | - |
|  | Лабораторное занятие<br>Стандарты оценочной деятельности: международные и российские. Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила СРО оценщиков.   | - | 2/2/2 | - | - | - | - |
| Раздел 7. Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика | Лабораторное занятие.<br>Подходы к оценке недвижимости: рыночный, затратный, доходный: общая характеристика, область применения, информационная база подходов, достоинства и недостатки.  | - | 2/2/2 | - | - | - | - |
|  | Лабораторное занятие.<br>Итоговое установление стоимости недвижимости. Сравнительный анализ эффективности подходов к оценке объектов недвижимости на рынке России.  | - | 4/-/4 | - | - | - | - |
| Раздел 8. Финансовые основы экономики недвижимости                           | Лабораторное занятие.<br>Основы финансовой математики. Временная стоимость денег. Понятие текущей и будущей стоимости, понятие наращения и дисконтирования. Простые и сложные проценты. Денежные потоки.  | - | 2/2/2 | - | - | - | - |
|  | Лабораторное занятие.<br>Шесть функций сложного процента и их использование в процедурах оценки недвижимо-  | - | 2/-/2 | - | - | - | - |

|  |  |   |                 |   |   |   |   |
|--|--|---|-----------------|---|---|---|---|
|  | сти. Сравнительный анализ эффективности простых и сложных процентов начисления.  |   |                 |   |   |   |   |
| Раздел 9. Прогнозирование на рынке недвижимости и формирование модели его развития | Лабораторное занятие. Исследование экономической базы района, как фактора прогнозирования емкости спроса и темпов поглощения (заполняемости) пространства. Анализ “разрыва”, как фактора прогнозирования структуры рынка землепользования. Исследование модели цикла на ранке недвижимости. Многофакторное моделирование рынка в прогнозном периоде.                     | - | 2/2/2           | - | - | - | - |
|  | Лабораторное занятие. Решение задач и подготовка отчета по анализу экспортной базы района на примере конкретной территории. Решение задач по прогнозированию занятости населения и его численности: расчет аналитических показателей будущей емкости рынка. Решение задач и подготовка отчета по анализу цикла на рынке недвижимости по различным типам землепользования | - | 4/-/4           | - | - | - | - |
| <b>Итого</b>   |  | - | <b>44/10/44</b> | - | - | - | - |

### 5.3. Курсовой проект (работа) учебным планом не предусмотрен

### 5.4. Самостоятельная работа обучающегося

| Виды самостоятельной работы | Очная форма, часов  |                            | Заочная форма, часов |                            | Очно-заочная форма, часов |                            |
|-----------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                             | к текущему контролю | к промежуточной аттестации | к текущему контролю  | к промежуточной аттестации | к текущему контролю       | к промежуточной аттестации |
|                             |                     |                            |                      |                            |                           |                            |

|   |   |           |   |   |   |   |
|---|---|-----------|---|---|---|---|
| Изучение учебной литературы, ответы на вопросы и тестовые задания самоконтроля, самостоятельное решение задач | - | 36        | - | - | - | - |
| Подготовка эссе, реферата, презентации к докладу, статьи и т.п.   | - | 36        | - | - | - | - |
| <b>ИТОГО</b>  | - | <b>72</b> | - | - | - | - |

## 6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости» размещено в электронной информационно-образовательной среде Университета и доступно для обучающегося через его личный кабинет на сайте Университета. Учебно-методическое обеспечение включает:

1. Рабочую программу дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости».
2. Методические рекомендации по освоению дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости».
3. Методические рекомендации для организации самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости».

Для успешного освоения дисциплины, необходимо самостоятельно детально изучить представленные темы по рекомендуемым источникам информации:

| № п/п | Темы для самостоятельного изучения   | Рекомендуемые источники информации (№ источника) |                             |                               |
|-------|--|--|-----------------------------|-------------------------------|
|       |  | основная (из п.8 РПД)                            | дополнительная (из п.8 РПД) | интернет-ресурсы (из п.9 РПД) |
| 1     | Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости   | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |
| 2     | Информационное обеспечение оценки недвижимости. Нормативно-правовая основа оценки                                      | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |
| 3     | Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков   | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |
| 4     | Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.  | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |
| 5     | Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости                         | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |
| 6     | Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости. | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |
| 7     | Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.  | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |
| 8     | Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.  | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |
| 9     | Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной                                      | 1,2,3  | 1,2,3,4                     | 1,2                           |

|  |                        |  |  |  |
|--|------------------------|--|--|--|
|  | СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ |  |  |  |
|--|------------------------|--|--|--|

**7. Фонд оценочных средств (оценочных материалов) для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости»**

**7.1. Перечень индикаторов компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы**

**Очная форма обучения**

| Индикатор компетенции (код и содержание)   | Дисциплины/элементы программы (практики, ГИА), участвующие в формировании индикатора компетенции | Семестры |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
|--|--|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
|  |  | 1        | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| ПК-2.1 Анализирует методы и подходы стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав  | Управление объектами недвижимости  |          |   |   |   |   |   | + | + |   |    |
|  | Кадастр и мониторинг земель  |          |   |   |   | + | + | + |   |   |    |
|  | Ограничение оборота объекта недвижимости   |          |   |   |   | + |   |   |   |   |    |
|  | Основы зонирования   |          |   | + |   |   |   |   |   |   |    |
|  | Кадастровая Исследование и анализ рынка недвижимости   |          |   |   |   |   | + |   |   |   |    |
|  | Исследование и анализ рынка недвижимости   |          |   |   |   |   |   |   | + |   |    |
|  | Техническая оценка зданий и сооружений   |          |   |   |   |   |   |   | + |   |    |
|  | Оценка стоимости недвижимости  |          |   |   |   |   |   |   | + |   |    |
|  | Исследование и анализ рынка недвижимости   |          |   |   |   |   | + |   |   |   |    |
|  | Оценочная деятельность в отношении объектов недвижимости   |          |   |   |   |   | + |   |   |   |    |
| ПК-2.2 Организует процесс определения стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав с применением нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности | Управление объектами недвижимости  |          |   |   |   |   |   | + | + |   |    |
|  | Управление земельными ресурсами  |          |   |   |   |   |   | + |   |   |    |
|  | Кадастр и мониторинг земель  |          |   |   |   | + | + | + |   |   |    |
|  | Ограничение оборота объекта недвижимости   |          |   |   |   | + |   |   |   |   |    |
|  | Основы зонирования   |          |   | + |   |   |   |   |   |   |    |
|  | Кадастровая Исследование и анализ рынка недвижимости   |          |   |   |   |   | + |   |   |   |    |
|  | Исследование и анализ рынка недвижимости   |          |   |   |   |   |   |   | + |   |    |
|  | Техническая оценка зданий и сооружений   |          |   |   |   |   |   |   | + |   |    |
|  | Кадастровая оценка земель  |          |   |   |   |   |   |   | + |   |    |
|  | Оценка стоимости недвижимости  |          |   |   |   |   |   |   | + |   |    |
| Исследование и анализ рынка недвижимости   |  |          |   |   |   | + |   |   |   |   |    |
| Оценочная деятельность в отношении объектов недвижимости   |  |          |   |   |   | + |   |   |   |   |    |

## 7.2. Критерии и шкалы оценивания уровня усвоения индикатора компетенций, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Оценка знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций по дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости» проводится в форме текущего контроля и промежуточной аттестации.

Текущий контроль проводится в течение семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний, формирования умений и навыков, своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке обучающихся и принятия необходимых мер по её корректировке, а также для совершенствования методики обучения, организации учебной работы и оказания индивидуальной помощи обучающемуся.

Промежуточная аттестация по дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости» проводится в виде зачета с оценкой.

За знания, умения и навыки, приобретенные студентами в период их обучения, выставляются оценки «ЗАЧТЕНО», «НЕ ЗАЧТЕНО». (или «ОТЛИЧНО», «ХОРОШО», «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО», «НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО» для дифференцированного зачета/экзамена)

Для оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности в университете применяется балльно-рейтинговая система оценки качества освоения образовательной программы. Оценка проводится при проведении текущего контроля успеваемости и промежуточных аттестаций обучающихся. Рейтинговая оценка знаний является интегрированным показателем качества теоретических и практических знаний и навыков студентов по дисциплине.

### Состав балльно-рейтинговой оценки студентов очной формы обучения

Для студентов **очной формы обучения** знания по осваиваемым компетенциям формируются на лекционных и практических занятиях, а также в процессе самостоятельной подготовки.

В соответствии с балльно-рейтинговой системой оценки, принятой в Университете студентам начисляются баллы по следующим видам работ:

| № контрольной точки   | Оценочное средство результатов индикаторов достижения компетенций | Максимальное количество баллов |
|---|---|--------------------------------|
| 1.  | Контрольная работа  | 15                             |
| 2.  | Контрольная работа  | 15                             |
| 3.  | Контрольная работа  | 15                             |
| 4.  | Контрольная работа  | 15                             |
| <b>Сумма баллов по итогам текущего контроля</b>   |   | 60                             |
| Активность на лекционных занятиях   |   | 10                             |
| Результативность работы на практических занятиях  |   | 15                             |
| Поощрительные баллы (написание статей, участие в конкурсах, победы на олимпиадах, выступления на конференциях и т.д.) |   | 15                             |
| Итого   |   | 100                            |

### Критерии и шкалы оценивания уровня усвоения индикатора компетенций

#### Итоговая оценка по дисциплине (освоение компетенций)

По дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости» студентам, имеющим хорошие результаты текущей аттестации (55 баллов и выше) и не имеющих неотработанных пропусков занятий, предлагается выставление экзаменационной оценки по результатам текущей успеваемости:

«отлично» - от 85 до 100 баллов;

«хорошо» - от 70 до 84 баллов;

«удовлетворительно» - от 55 до 69 баллов.



В случае отказа – студент сдает экзамен по приведенным выше вопросам и заданиям. Итоговая успеваемость (экзамен) не может оцениваться ниже суммы баллов, которую студент набрал по итогам текущей и промежуточной успеваемости.

#### **Критерии оценки ответа на экзамене**

Сдача экзамена может добавить к текущей балльно-рейтинговой оценке студентов не более 16 баллов:

| <b>Содержание билета</b> | <b>Количество баллов</b> |
|--------------------------|--------------------------|
| Теоретический вопрос №1  | до 4                     |
| Теоретический вопрос №2  | до 4                     |
| Задача                   | до 8                     |
| Итого                    | 16                       |

#### **Ответы на теоретические вопросы (оценка знаний)**

**4 балла** выставляется студенту, полностью освоившему материал дисциплины или курса в соответствии с учебной программой, включая вопросы, рассматриваемые в рекомендованной программой дополнительной справочно-нормативной и научно-технической литературы, свободно владеющему основными понятиями дисциплины. Требуется полное понимание и четкость изложения ответов по экзаменационному вопросу и дополнительным вопросам, заданным экзаменатором. Дополнительные вопросы, как правило, должны относиться к материалу дисциплины, не отраженному в основном экзаменационном задании (билете) и выявляют полноту знаний студента по дисциплине.

**3 балла** заслуживает студент, ответивший полностью и без ошибок на вопросы экзаменационного задания и показавший знания основных понятий дисциплины в соответствии с обязательной программой курса и рекомендованной основной литературой.

**2 балла** дан недостаточно полный и недостаточно развернутый ответ. Логика и последовательность изложения имеют нарушения. Допущены ошибки в раскрытии понятий, употреблении терминов. Студент не способен самостоятельно выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. Студент может конкретизировать обобщенные знания, доказав на примерах их основные положения только с помощью преподавателя. Речевое оформление требует поправок, коррекции.

**1 балл** дан неполный ответ, представляющий собой разрозненные знания по теме вопроса с существенными ошибками в определениях. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь данного понятия, теории, явления с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента не только на поставленный вопрос, но и на другие вопросы дисциплины.

**0 баллов** - при полном отсутствии ответа, имеющего отношение к вопросу.

**Решение практико-ориентированной задачи** (оценка умений и навыков, уровень сложности выбирается студентом)

**а) задача репродуктивного уровня**, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (значение и методику расчета показателей);

**Критерии оценки:**

**2 балла.** Задача решена в обозначенный преподавателем срок. В решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Сделаны правильные выводы;

**1 балл.** Задача решена с задержкой в целом верно, но допущены незначительные ошибки, не искажающие выводы;

**0 баллов.** Задача не решена;

**б) задача реконструктивного уровня**, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей;

**Критерии оценки**

**5 баллов.** Задача решена в обозначенный преподавателем срок. В решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Сделаны правильные выводы;

**4 балла.** Задача решена в обозначенный преподавателем срок. В решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Сделаны неправильные выводы;

**3 балла.** Задача решена с задержкой. В решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Сделаны неправильные выводы;

**2 балла.** Задача решена с задержкой в целом верно, но допущены незначительные ошибки, не искажающие выводы;

**1 балл.** Задача решена с задержкой в целом верно, но допущены значительные ошибки, искажающие выводы;

**0 баллов.** Задача не решена;

**в) задача творческого уровня,** позволяющие оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения

Критерии оценки

**8 баллов** Задача решена в обозначенный преподавателем срок. Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении, в выборе формул и решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Работа выполнена в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности.

**6 баллов.** Задача решена в обозначенный преподавателем срок. Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задача решена нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ.

**4 балла.** Задача решена с задержкой. Работа выполнена не полностью, но объем выполненной части таков, что позволяет получить правильные результаты и выводы. Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задача решена нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ

**3 балла.** Задача решена с задержкой. Задание понято правильно, в логическом рассуждении нет существенных ошибок, но допущены существенные ошибки в выборе формул или в математических расчетах; задача решена не полностью или в общем виде.

**2 балла.** Задача решена частично, с большим количеством вычислительных ошибок, объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

**1 балл.** Задача решена неправильно и объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов

**0 баллов.** Задача не решена.

При сдаче экзамена заработанным в течение семестра студентом баллам прибавляются баллы, полученные на экзамене или зачете сумма баллов переводится в оценку.

### **7.3. Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости»**

#### **Типовые задания для теоретического вопроса**

##### **Тема 1. Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости**

1. Правовое регулирование имущественных отношений.
2. Объекты имущественных прав.
3. Понятие недвижимых вещей.
4. Земля, как особый вид недвижимости.
5. Направление правового регулирования операций с недвижимостью.
6. Право собственности и иные вещные права на недвижимость.
7. Содержание вещных прав.
8. Три правомочия собственника.
9. Особенности вещных прав на недвижимость.
10. Вещные права на землю собственника здания или сооружения.
11. Сервитут.
12. Договоры о переходе права собственности и других вещных прав на недвижимость.

13. Общая характеристика гражданско-правового договора.
14. Заключение, изменение и расторжение договора.
15. Особенности договора купли-продажи недвижимости.
16. Договор аренды.
17. Ипотека.

## **Тема 2. Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка недвижимости**

1. Особенности становления рынка недвижимости в России.
2. Цели анализа рынка недвижимости.
3. Характеристика рынка недвижимости.
4. Недвижимость как товар.
5. Стоимость недвижимости, ее виды (рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая).
6. Понятие цены недвижимости.
7. Особенности рынка недвижимости.
8. Субъекты рынка, функции рынка.
9. Структура рынка недвижимости.

## **Тема 3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка**

1. Эффективность вложений в недвижимость.
2. Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
3. Недвижимость как актив для инвестирования.
4. Ликвидность рынка недвижимости.
5. Риски инвестирования в недвижимость, сравнение с уровнем риска инвестиций в корпоративные ценные бумаги.
6. Ставка доходности при инвестировании в недвижимость.
7. Особенности оценки недвижимости как актива для инвестирования.
8. Инструменты инвестирования в недвижимость.
9. Рынок капитала и рынок недвижимости: общие черты и различия, влияние рынка капитала на рынок недвижимости.

## **Тема 4. Сделки на рынке недвижимости**

1. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом на рынке России.
2. Форма сделок с объектами недвижимости.
3. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
4. Сравнительный анализ эффективности сделок с объектами недвижимости на российском рынке.

## **Тема 5. Налогообложение недвижимости и сделок с ней**

1. Правовые основы налогообложения объектов недвижимости.
2. Связь рынка недвижимости и налогового законодательства.
3. Налоги как расходы собственника недвижимости.
4. Расчет налогов (налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, налог на землю, налог при наследовании и дарении, перспективы налога на недвижимость, налог на доходы физических лиц, налог на прибыль предприятий, госпошлина).
5. Влияние налогов на недвижимость на налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль предприятий.

## **Тема 6. Принципы и стандарты оценки недвижимости**

1. Принципы оценки недвижимости (спроса и предложения, изменения, замещения, конкуренции, вклада, наилучшего и наиболее эффективного использования, соответствия, растущей и падающей продуктивности, ожидания, сбалансированности и др.).
2. Стандарты оценочной деятельности: международные и российские.
3. Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила СРО оценщиков.

## **Тема 7. Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика**

1. Подходы к оценке недвижимости: рыночный, затратный, доходный.
2. Общая характеристика, область применения, информационная база подходов, достоинства и недостатки.

3. Итоговое установление стоимости недвижимости.
4. Сравнительный анализ эффективности подходов к оценке объектов недвижимости на рынке России.

#### **Тема 8. Финансовые основы экономики недвижимости**

1. Основы финансовой математики.
2. Временная стоимость денег.
3. Понятие текущей и будущей стоимости, понятие наращения и дисконтирования.
4. Простые и сложные проценты.
5. Денежные потоки.
6. Шесть функций сложного процента и их использование в процедурах оценки недвижимости.
7. Сравнительный анализ эффективности простых и сложных процентов начисления.

#### **Тема 9. Прогнозирование на рынке недвижимости и формирование модели его развития**

1. Исследование экономической базы района, как фактора прогнозирования емкости спроса и темпов поглощения (заполняемости) пространства.
2. Анализ “разрыва”, как фактора прогнозирования структуры рынка землепользования
3. Исследование модели цикла на ранке недвижимости
4. Многофакторное моделирование рынка в прогнозном периоде

#### **Комплект контрольных работ по вариантам для студентов очной формы обучения**

##### **Контрольная точка № 1 (темы 1-3)**

##### Вариант 1

##### Устный опрос (оценка знаний):

1. Регулируемые процедуры оценки.
2. Группы принципов оценки.
3. Принцип остаточной продуктивности.
4. Принцип оптимальных величин.
5. Принцип соответствия.
6. Исходная информация для оценки объектов недвижимости.
7. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
8. Вещные права.
9. Недвижимость как экономическое благо.
10. Жизненный цикл недвижимости.
11. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.

##### Вариант 2

##### Устный опрос (оценка знаний):

1. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
2. Принцип полезности
3. Принцип вклада.
4. Принцип экономического разделения.
5. Принцип изменения.
6. Исходная информация для оценки объектов недвижимости.
7. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
8. Вещные права.
9. Недвижимость как экономическое благо.
10. Жизненный цикл недвижимости.
11. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.

##### Вариант 3

##### Устный опрос (оценка знаний):

1. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
2. Принцип замещения.
3. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи
4. Принцип спроса и предложения.

5. Принцип наиболее эффективного использования
6. Сделки на российском рынке недвижимости.
7. Гражданское регулирование оценки.
8. Право собственности.
9. Недвижимость как товар.
10. Сущность и классификация объектов недвижимости
11. Классификация объектов недвижимости.

#### Вариант 4

##### Устный опрос (оценка знаний):

1. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
2. Принцип ожидания.
3. Принцип сбалансированности.
4. Принцип конкуренции.
5. Источники информации для оценки недвижимости.
6. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
7. Права на недвижимость.
8. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
9. Определение недвижимости
10. Предприятие как имущественный комплекс.

#### **Контрольная точка № 2 (темы 4-6)**

##### Вариант 1

##### Устный опрос (оценка знаний):

1. Техника простой инвестиционной группы.
2. Методы оценки инвестиционной привлекательности.
3. Критерии анализа наиболее эффективного использования.
4. Сходства массовой и индивидуальной оценки
5. Рынок недвижимости и его характеристики.
6. Этапы становления рынка недвижимости в России.
7. Методика государственной кадастровой оценки земель.
8. Объект налогообложения.

##### Вариант 2

##### Устный опрос (оценка знаний):

1. Техника Эллвуда и формат Акерсона.
2. Показатели инвестиционной привлекательности.
3. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного
4. Массовая оценка
5. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.
6. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости.
7. Плата за землю.
8. Арендная плата за землю

##### Вариант 3

##### Устный опрос (оценка знаний):

1. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности.
2. Основные понятия.
3. Области применения массовой оценки
4. Источники информации для оценки недвижимости.
5. Структура рынка недвижимости.
6. Земельный налог.
7. Их влияние на формирование стоимости.

##### Вариант 4

##### Устный опрос (оценка знаний):

1. Направления и критерии анализа наиболее эффективного использования.
2. Направления анализа наиболее эффективного использования.

3. Области применения индивидуальной оценки
4. Сбор и анализ рыночной информации
5. Особенности функционирования рынка недвижимости.
6. Источники информации.
7. Налогоплательщики.

### **Контрольная точка № 3 (темы 7-9)**

#### **Вариант 1**

##### **Устный опрос (оценка знаний):**

1. Понятие доходного подхода.
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
4. Метод выделения.
5. Виды поправок, порядок их расчета и внесения.
6. Основные этапы метода.
7. Методы расчета восстановительной стоимости.
8. Область применения.
9. Метод разбивки по компонентам.
10. Устранимый и неустрашимый износ.

#### **Вариант 2**

##### **Устный опрос (оценка знаний):**

1. Метод капитализации дохода
2. Потенциальный валовой доход.
3. Алгоритм расчета метода ДДП.
4. Основные понятия.
5. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
6. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту.
7. Понятие накопленного износа.
8. Классификация затрат на строительство.
9. Метод сравнительной единицы.
10. Методы определения величины износа.

#### **Вариант 3**

##### **Устный опрос (оценка знаний):**

1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. Действительный валовой доход.
3. Определение ставки дисконтирования.
4. Алгоритм расчета.
5. Понятие сравнительного подхода.
6. Содержание затратного подхода.
7. Методы определения величины износа.
8. Прямые и косвенные затраты.
9. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.

#### **Вариант 4**

##### **Устный опрос (оценка знаний):**

1. Расчет коэффициента капитализации.
2. Чистый операционный доход.
3. Метод кумулятивного построения.
4. Методы расчета
5. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
6. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.
7. Основные этапы применения затратного подхода.
8. Метод количественного анализа.
9. Виды износа: физический, функциональный, экономический.

### **Тестирование:**

## 1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

### 1. Затратный подход – это

А) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Б) совокупность методов оценки, в которых стоимость объекта равна сумме стоимости земельного участка и стоимости воспроизводства (замещения) всех улучшений, за вычетом накопленного износа, и стоимости обязательств, то есть стоимость объекта оценки зависит от стоимости создания аналогичного объекта.

В) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

### 2. Что не относят основным характеристикам затратного подхода:

А) оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);

Б) учет износа (обесценивания) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;

В) необходимость прогнозирования долговременного потока дохода

Г) принцип «замещения».

### 3. Стоимость замещения – это

А) затраты на строительство объекта одинаковой полезности в текущих ценах на действительную дату оценки с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Б) затраты на строительство точной копии оцениваемого здания в текущих ценах на действительную дату оценки при использовании таких же строительных материалов, стандартов и проекта.

### 4. Что не относится к прямым затратам:

А) стоимость строительных материалов, изделий и оборудования

Б) заработная плата рабочих

В) стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей

Г) стоимость инвестиций в землю

Д) стоимость коммунальных услуг

Е) стоимость доставки и хранения материалов и пр.

### 5. Расчет стоимости объекта недвижимости производится по формуле:

А)  $C_o = C_m2 \cdot S_o \cdot K_p \cdot K_n \cdot K_m \cdot K_v \cdot K_{пз} \cdot K_{ндс}$

Б)  $C_p = C_{пв} - Из$

### 6. Физический износ – это

А) это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т. е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Б) это износ, устранение которого либо физически не возможно либо экономически нецелесообразно, т. е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа не способствуют повышению стоимости объекта в целом.

В) постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

### 7. Какие методы не применяются для оценки внешнего износа:

А) капитализация потерь в арендной плате

Б) необходимость перепланировки

В) сравнительные продажи (парные продажи)

Г) срок экономической жизни

Д) метод сравнительной единиц

### 8. К преимуществам затратного подхода не относятся:

А) технико-экономический анализ стоимости нового строительства

Б) обоснование необходимости обновления действующего объекта

В) оценка зданий специального назначения

Г) капитализация потерь в арендной плате

Д) при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка

Е) анализ эффективности использования земли

### 9. К причинам сноса относятся:

А) необходимость перепланировки

Б) расширение транспортных магистралей

В) срок экономической жизни

### 10. Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - это

А) элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам.

Б) элементы здания и оборудование, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

## 2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 1. Сравнительный подход – это

А) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Б) любой подход к стоимости, основанный на использовании данных, которые отражают рыночные операции и рассуждения, который соответствует мышлению участников рынка.

В) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**2. Выбрать четыре этапа оценки объекта недвижимости сравнительным подходом**

А) Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

Б) Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

В) Выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

Г) Определяется стоимость объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Д) Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

**3. Какие принципы оценки недвижимости лежат в основе рыночного подхода**

А) принцип, в котором степень, в какой сам объект, его архитектура и влияние на окружающую среду соответствуют этой окружающей среде и потребностям рынка

Б) принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

В) принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

**4. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен местоположения**

А) Престижность района

Б) Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения

В) Характеристики земельного участка

Г) Качество окружения (рекреация и экология)

Д) Доступность объекта (транспортная и пешеходная)

**5. Преимущества сравнительного подхода:**

А) В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

Б) Отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода.

В) Статически обоснован.

Г) Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

Д) Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Е) В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

Ж) Зависимость от активности рынка

**6. К экономическим характеристикам учитываемых при корректировке цен относят:**

А) Возможности ресурсосбережения

Б) Соответствие объекта принципу ННЭИ

В) Наличие финансового давления на сделку

Г) Платеж эквивалентом денежных средств

**7. Недостатки сравнительного подхода:**

А) Различия продаж.

Б) Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

В) влияние факторов риска на прогнозируемый доход;

Г) проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов;

Д) Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.

Е) Зависимость от активности рынка.

Ж) Зависимость от стабильности рынка.

З) Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

**8. Объект оценки – это**

А) к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Б) деятельность специалиста, направленная на определение рыночной или иной стоимости объекта оценки

В) определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

**9. Условия применения сравнительного подхода:**

А) Объект не должен быть уникальным.

Б) способность собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени

В) Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Г) Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

**10. Основные критерии выбора объектов-аналогов:**

А) Права собственности на недвижимость.

Б) Условия финансирования сделки.



- В) Внешние факторы
- Г) Местоположение.
- Д) Физические характеристики.
- Е) Сервис и дополнительные элементы
- Ж) Экономические характеристики
- З) Особые условия
- И) Условия продажи и время продажи

### 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

#### 1. К преимуществам доходного подхода не относят:

- А) позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его применение необходимо при анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость.
- Б) отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода.
- В) необходимость прогнозирования долговременного потока дохода;
- Г) результаты наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных и складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц.

#### 2. Какой метод не применяется для расчета ставки дисконтирования:

- А) метод кумулятивного построения
- Б) метод распределения
- В) метод сравнения альтернативных инвестиций
- Г) метод выделения
- Д) метод мониторинга

#### 3. Чистый операционный доход рассчитывается по формуле:

- А)  $ЧОД = ДВД - ОР$
- Б)  $ПВД = S \cdot Ca$
- В)  $V = NOI / R$

#### 4. Доходный подход – это

- А) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Б) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- В) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

#### 5. В рамках доходного подхода какой метод не применяется:

- А) прямая капитализация доходов
- Б) расчет потенциального валового дохода
- В) дисконтированные денежные потоки

#### 6. Метод капитализации доходов не используется, если:

- А) потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину
- Б) потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами
- В) потоки доходов падают со временем

#### 7. Какого метода определения коэффициента капитализации не существует:

- А) с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива)
- Б) Метод дисконтированных денежных потоков
- В) метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- Г) метод прямой капитализации.

#### 8. Какие данные необходимы для расчета доходного подхода следующие:

- А) длительность прогнозного периода
- Б) прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию
- В) дисконтированные денежные потоки
- Г) ставка дисконтирования.

#### 9. Метод выделения – это

- А) ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.
- Б) ставка дисконтирования как ставка сложного процента рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

#### 10. Потенциальный валовой доход – это

А) это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости

Б) действительный валовой доход за минусом операционных расходов за год (за исключением амортизационных отчислений)

В) доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-м ее использовании без учета всех потерь и расходов.

#### **4. ИССЛЕДОВАНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

##### **1. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

- А. Определение рыночной стоимости;
- Б. Совершение сделки купли-продажи;
- В. А и Б.

##### **2. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?**

- А. Физический износ;
- Б. Функциональный износ;
- В. А и Б

##### **3. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:**

- А. Наличие удобного подъезда;
- Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
- В. Местоположение.

##### **4. Срок экспозиции это**

##### **Выберите один из 5 вариантов ответа:**

- А. время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным
- Б. время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
- В. хронологический возраст
- Г. эффективный возраст
- Д. инвестиция товара на рынке

##### **5. Подходы оценки стоимости**

##### **Выберите один из 5 вариантов ответа:**

- А. ипотека, аннуитет
- Б. затратный, анализ сравнительных продаж
- В. восстановительный, метод чистых активов
- Г. инфляционный, ретроспективный, замещения
- Д. затратный, сравнительный, доходный

##### **6. Какой подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов**

##### **Выберите один из 5 вариантов ответа:**

- А. процентный
- Б. сравнительный
- В. доходный
- Г. затратный
- Д. дисконтированный

##### **7. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Совершение сделки купли-продажи;
- В. А и Б

##### **8. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости:**

- А. физические;
- Б. психологические;
- В. социальные
- Г. экономические;
- Д. политические.

##### **9. Лицо, которое заключило договор аренды и приобретающее право на временное пользование имуществом, квартирой, офисом, землей называется:**

- А. Арендатор;
- Б. Арендодатель;
- В. Собственник;

Г. Оценщик.

**10. Что является итоговым документом, отвечающий всем требованиям профессиональной этики, понятным и доступным образом отражающий ход процесса оценки и содержащий в себе использованные оценщиком исходные данные, их анализ, выводы и итоговую величину стоимости.**

- А. Договор аренды;
- Б. Свидетельство о праве собственности;
- В. Отчет об оценке;

**11. Родовой признак недвижимости:**

- А. Наличие собственника;
- Б. Ремонт;
- В. Прочная связь с землей;
- Г. Местоположение.

**12. Деградация в результате воздействия природных и техногенных воздействий на строительные конструкции и инженерное оборудование.**

- А. Физическая деградация;
- Б. Информационная деградация;
- В. Природная деградация;

**13. Все объекты недвижимости можно разделить на следующую классификацию:**

- А. Жилую и нежилую;
- Б. Естественную и искусственную;
- В. Коммерческую и промышленную;
- Г. Малую и большую.

**14. Какая классификация гостиниц применяется в России?**

- А. система корон;
- Б. система разрядов;
- В. система звезд;

**15. Когда НЕ возникает необходимость определения рыночной стоимости данной недвижимости возникает при:**

- А. ипотечном кредитовании;
- Б. разделе имущества;
- В. купле-продаже;
- Г. капитальном ремонте.

**16. Соотнеси понятие и определение.**

| №  | Понятие                  | Определение   |
|----|--------------------------|---|
| 1. | Специальная стоимость    | А) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.                             |
| 2. | Рыночная стоимость       | Б) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден за срок, недостаточный для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей, либо в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.  |
| 3. | Ликвидационная стоимость | В) сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, или на создание объекта, аналогичного объекту оценки, с применением существующих на дату проведения оценки материалов и технологий |

|    |                                    |  |
|----|------------------------------------|--|
| 4. | <b>Кадастровая стоимость</b>       | Г) стоимость, дополнительная по отношению к рыночной стоимости, которая может возникнуть благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать в большей степени для покупателя, имеющего особый интерес, чем для рынка в целом. |
| 5. | <b>Восстановительная стоимость</b> | Д) расчетная величина, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки земли с учетом их классификации по целевому назначению. Кадастровую стоимость земли используют только в качестве базы для начисления налогов.  |

### Тематика рефератов

1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. История развития оценочной деятельности в России
3. Доходный подход к оценке недвижимости
4. Сегментирование рынка и отбор аналогов
5. Земельный налог.
6. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности
7. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
8. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
9. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
10. Гражданское регулирование оценки.
11. Виды стоимости.
12. Сделки на российском рынке недвижимости
13. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.

### Вопросы к зачету с оценкой:

1. Правовое регулирование имущественных отношений.
2. Объекты имущественных прав.
3. Понятие недвижимых вещей.
4. Земля, как особый вид недвижимости.
5. Направление правового регулирования операций с недвижимостью.
6. Право собственности и иные вещные права на недвижимость.
7. Содержание вещных прав.
8. Три правомочия собственника.
9. Особенности вещных прав на недвижимость.
10. Вещные права на землю собственника здания или сооружения.
11. Сервитут.
12. Договоры о переходе права собственности и других вещных прав на недвижимость.
13. Общая характеристика гражданско-правового договора.
14. Заключение, изменение и расторжение договора.
15. Особенности договора купли-продажи недвижимости.
16. Договор аренды.
17. Ипотека.
18. Особенности становления рынка недвижимости в России.
19. Цели анализа рынка недвижимости.
20. Характеристика рынка недвижимости.
21. Недвижимость как товар.
22. Стоимость недвижимости, ее виды (рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая).
23. Понятие цены недвижимости.
24. Особенности рынка недвижимости.
25. Субъекты рынка, функции рынка.

26. Структура рынка недвижимости.
27. Эффективность вложений в недвижимость.
28. Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
29. Недвижимость как актив для инвестирования.
30. Ликвидность рынка недвижимости.
31. Риски инвестирования в недвижимость, сравнение с уровнем риска инвестиций в корпоративные ценные бумаги.
32. Ставка доходности при инвестировании в недвижимость.
33. Особенности оценки недвижимости как актива для инвестирования.
34. Инструменты инвестирования в недвижимость.
35. Рынок капитала и рынок недвижимости: общие черты и различия, влияние рынка капитала на рынок недвижимости.
36. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом на рынке России.
37. Форма сделок с объектами недвижимости.
38. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
39. Сравнительный анализ эффективности сделок с объектами недвижимости на российском рынке.
40. Правовые основы налогообложения объектов недвижимости.
41. Связь рынка недвижимости и налогового законодательства.
42. Налоги как расходы собственника недвижимости.
43. Расчет налогов (налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, налог на землю, налог при наследовании и дарении, перспективы налога на недвижимость, налог на доходы физических лиц, налог на прибыль предприятий, госпошлина).
44. Влияние налогов на недвижимость на налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль предприятий.
45. Принципы оценки недвижимости (спроса и предложения, изменения, замещения, конкуренции, вклада, наилучшего и наиболее эффективного использования, соответствия, растущей и падающей продуктивности, ожидания, сбалансированности и др.).
46. Стандарты оценочной деятельности: международные и российские.
47. Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила СРО оценщиков.
48. Подходы к оценке недвижимости: рыночный, затратный, доходный.
49. Общая характеристика, область применения, информационная база подходов, достоинства и недостатки.
50. Итоговое установление стоимости недвижимости.
51. Сравнительный анализ эффективности подходов к оценке объектов недвижимости на рынке России.
52. Основы финансовой математики.
53. Временная стоимость денег.
54. Понятие текущей и будущей стоимости, понятие наращения и дисконтирования.
55. Простые и сложные проценты.
56. Денежные потоки.
57. Шесть функций сложного процента и их использование в процедурах оценки недвижимости.
58. Сравнительный анализ эффективности простых и сложных процентов начисления.
59. Исследование экономической базы района, как фактора прогнозирования емкости спроса и темпов поглощения (заполняемости) пространства.
60. Анализ "разрыва", как фактора прогнозирования структуры рынка землепользования
61. Исследование модели цикла на ранке недвижимости
62. Многофакторное моделирование рынка в прогнозном периоде

## **8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

а) Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

### **основная:**

1. ЭБС «Znanium»: Варламов А.А, Исследование и анализ рынка недвижимости : Учебник; ВО - Бакалавриат, Магистратура/Государственный университет по землеустройству. -Москва:ООО

"Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2019. - 352 с. - URL: <http://new.znaniium.com/go.php?id=1026054>.

2 ЭБС «Труды ученых СтГАУ»: Кадастровая оценка земель : учеб.-метод. пособие/сост.: О. В. Булавинова, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов, М. Г. Касмынина, Д. И. Иванников, М. С. Мельник ; Ставропольский ГАУ. -Ставрополь, 2021. - 641 КБ

3 ЭБС «Труды ученых СтГАУ»: Оценка земли и недвижимости : учеб.-метод. пособие/сост.: О. В. Булавинова,, А. В. Лошаков, Е. В. Письменная, С. В. Одинцов, М. Г. Касмынина, Л. В. Кипа, М. Ю. Азарова, М. А. Филимонов ; Ставропольский ГАУ. - Ставрополь, 2021. - 870 КБ Инд. неогр. доступ Учебно-методические пособия ЭБС

4 ЭБС «Труды ученых СтГАУ»: Исследование и анализ рынка недвижимости : учеб.-метод. пособие для студентов направление 21.03.02 "Землеустройство и кадастры" /сост.: О. В. Булавинова, А. В. Лошаков, Е.В. Письменная, С. В. Одинцов, Л. В. Кипа, М. Г. Касмынина, Д. И. Иванников, М. Ю. Азарова ; Ставропольский ГАУ. -Ставрополь, 2021. - 870 КБ

5 ЭБС «Znaniium»: Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие; ВО - Бакалавриат/Научно-исследовательский институт труда и социального развития. - Москва:Вузовский учебник, 2020. - 336 с. - URL: <http://new.znaniium.com/go.php?id=1085897>. Инд. неогр. доступ Учебные пособия ЭБС

6 ЭБС «Znaniium»: Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : Учебник; ВО - Бакалавриат/Российский государственный университет нефти и газа (НИУ) им. И.М. Губкина. - Москва:Издательско-торговая корпорация "Дашков и К", 2020. - 252 с. - URL: <http://znaniium.com/go.php?id=1091810>.

7 ЭБС «Лань»: Юдин А. А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : учебно пособие ; ВО - Бакалавриат, Магистратура/Юдин А. А., Романов Г. Г., Облизов А. В.. - Санкт-Петербург:Лань, 2021. - 168 с. - URL: <https://e.lanbook.com/book/173121>. - Издательство Лань.

#### **дополнительная:**

1. Варламов, А. А. Земельный кадастр : учебник для студентов вузов по специальностям: 3109000 "Землеустройство", 311000 "Земельный кадастр", 311100 "Городской кадастр" в 6-ти т. : Т. 4/А. А. Варламов ; Междунар. ассоц. "Агрообразование". - М.: КолосС, 2006. - 463 с. 33 Учебники Печ.

2 Косорукова И.В. Оценка стоимости имущества : учеб. пособие; ВО - Бакалавриат. - Москва:Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012. - 736 с.

### **9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**

1. <http://sroroo.ru/>

2. <https://rosreestr.ru/site/>

3. <http://ndvgmct.ucoz.ru/index/0-2>

4. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>

5. <http://base.garant.ru>

6. <http://оценка-кадастр.пф/>

7. <http://www.consultant.ru/>

### **10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Специфика изучения учебной дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» обусловлена формой обучения студентов (очная), ее местом в подготовке бакалавра и временем, отведенным на освоение курса рабочим учебным планом.

Курс обучения делится на время, отведенное для занятий, проводимых в аудиторной форме (лекции, лабораторные занятия) и время, выделенное на внеаудиторное освоение дисциплины, большую часть из которого составляет самостоятельная работа студента.

Лекционная часть учебного курса для студентов проводится в форме обзоров по основным темам. Лабораторные занятия предусмотрены для закрепления теоретических знаний, углубленного рассмотрения наиболее сложных проблем дисциплины, выработки навыков структурно-логического построения учебного материала и отработки навыков

самостоятельной подготовки. Самостоятельная работа студента включает в себя изучение теоретического материала курса, выполнение практических и творческих заданий, подготовку к контрольно-обобщающим мероприятиям.

Для освоения курса дисциплины студенты должны:

- изучить материал лекционных и лабораторных занятий в полном объеме по разделам курса;
- выполнить задание, отведенное на самостоятельную работу: подготовить и защитить реферат по утвержденной преподавателем теме, подготовиться к устному опросу, контрольной работе или коллоквиуму;

- продемонстрировать сформированность компетенций, закрепленных за курсом дисциплины во время мероприятий текущего и промежуточного контроля знаний.

Посещение лекционных и лабораторных занятий для студентов очной формы является обязательным.

Уважительными причинами пропуска аудиторных занятий является:

- освобождение от занятий по причине болезни, выданное медицинским учреждением,
- распоряжение по деканату, приказ по вузу об освобождении в связи с участием в внутривузовских, межвузовских и пр. мероприятиях,
- официально оформленное свободное посещение занятий.

Пропущенные темы лекционных занятий должны быть законспектированы в тетради для лекций, конспект представляется преподавателю для ликвидации пропуска. Пропущенные лабораторные занятия отрабатываются в виде устной защиты лабораторного занятия во время консультаций по дисциплине.

Контроль сформированности компетенций в течение семестра проводится в форме устного опроса на лабораторных занятиях, выполнения контрольных работ, коллоквиумов по теоретическому курсу дисциплины.

## **11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства и информационных справочных систем (при необходимости).**

### **11.1 Перечень свободно распространяемого программного обеспечения**

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

### **11.2 Перечень программного обеспечения отечественного производства**

1. Справочная правовая система Консультант Плюс  
2. Справочная правовая система Гарант

При осуществлении образовательного процесса студентами и преподавателем используются следующие информационно справочные системы: СПС «Консультант плюс», СПС «Гарант».

## **12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

| <b>№ п/п</b> | <b>Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы</b> | <b>Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы</b>  |
|--------------|--|---|
| 1            | Учебная аудитория для проведения лекционных занятий 279                          | Оснащение: специализированная мебель на 98 посадочных мест, персональный компьютер – 1 шт., стол президиума – 2 шт., трибуна для лектора – 1 шт., настольный конденсаторный микрофон Invotone GM200 – 4 шт., LCD дисплей – 1 шт., документ-камера AverVisionCP 135 – 1 шт., интерактивный дисплей – 1 шт., мультимедийный проектор – 1 шт., экран настенный – 1 шт., классная доска – 1 шт., учебно-наглядные пособия в виде презентаций, информационные плакаты, подключение к сети «Интернет», выход в корпоративную сеть университета. |
| 2            | Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа 277                   | Оснащение: специализированная мебель на 46 посадочных мест, персональные компьютеры – 1 шт., информационные плакаты – 1 шт., интерактивная доска – 1 шт., трибуна для лектора – 1 шт., микрофон   |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | – 1 шт., документ камера 1 шт., проектор – 1 шт., подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета.   |
| 3 | <b>Учебные аудитории для самостоятельной работы студентов:</b>  |  |
|   | 1. Читальный зал научной библиотеки (площадь 177 м <sup>2</sup> )   | Оснащение: специализированная мебель на 100 посадочных мест, персональные компьютеры – 56 шт., телевизор – 1 шт., принтер – 1 шт., цветной принтер – 1 шт., копировальный аппарат – 1 шт., сканер – 1 шт., Wi-Fi оборудование, подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета.                    |
|   | 2. Учебная аудитория № 280 (площадь – 68,8 м <sup>2</sup> )   | Оснащение: специализированная мебель на 46 посадочных мест, персональные компьютеры – 1 шт., информационные плакаты – 1 шт., интерактивная доска – 1 шт., трибуна для лектора – 1 шт., микрофон – 1 шт., документ камера 1 шт., проектор – 1 шт., подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета. |
| 4 | <b>Учебная аудитория для групповых и индивидуальных консультаций</b><br>(ауд. № 277, площадь – 55,1 м <sup>2</sup> ).   | специализированная мебель на 25 посадочных места, персональный компьютер – 6 шт., телевизор – 1 шт., информационные плакаты – 7 шт., подключение к сети «Интернет», выход в корпоративную сеть университета.   |
| 5 | <b>Учебная аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации</b> (ауд. № 280, площадь – 68,8 м <sup>2</sup> ). | Оснащение: специализированная мебель на 46 посадочных мест, персональные компьютеры – 1 шт., информационные плакаты – 1 шт., интерактивная доска – 1 шт., трибуна для лектора – 1 шт., микрофон – 1 шт., документ камера 1 шт., проектор – 1 шт., подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета. |

### 13. Особенности реализации дисциплины лиц с ограниченными возможностями здоровья

Обучающимся с ограниченными возможностями здоровья предоставляются специальные учебники и учебные пособия, иная учебная литература, специальные технические средства обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь, а также услуги сурдопереводчиков и тифлосурдопереводчиков.

#### а) для слабовидящих:

- на промежуточной аттестации присутствует ассистент, оказывающий студенту необходимую техническую помощь с учетом индивидуальных особенностей (он помогает занять рабочее место, передвигаться, прочитать и оформить задание, в том числе записывая под диктовку);

- задания для выполнения, а также инструкция о порядке проведения промежуточной аттестации оформляются увеличенным шрифтом;

- задания для выполнения на промежуточной аттестации зачитываются ассистентом;

- письменные задания выполняются на бумаге, надиктовываются ассистенту;

- обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс;

- студенту для выполнения задания при необходимости предоставляется увеличивающее устройство;

#### в) для глухих и слабослышащих:

- на промежуточной аттестации присутствует ассистент, оказывающий студенту необходимую техническую помощь с учетом индивидуальных особенностей (он помогает занять рабочее место, передвигаться, прочитать и оформить задание, в том числе записывая под диктовку);

- промежуточная аттестация проводится в письменной форме;



- обеспечивается наличие звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования, при необходимости поступающим предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования;

- по желанию студента промежуточная аттестация может проводиться в письменной форме;

**д) для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата (тяжелыми нарушениями двигательных функций верхних конечностей или отсутствием верхних конечностей):**

- письменные задания выполняются на компьютере со специализированным программным обеспечением или надиктовываются ассистенту;

- по желанию студента промежуточная аттестация проводится в устной форме.

Рабочая программа дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и учебного плана по профилю подготовки «Оценка и мониторинг объектов недвижимости».

Авторы \_\_\_\_\_ д.с.-х.н., профессор, Подколзин О.А.  
ассистент Булавинова О.В.

Рецензенты \_\_\_\_\_ д.с.-х.н., доцент Власова О.И.  
\_\_\_\_\_ к.б.н., доцент Лобанкова О.Ю.

Рабочая программа дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» рассмотрена на заседании кафедры землеустройства и кадастра протокол № 32 от «11» мая 2022 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и учебного плана по профилю подготовки «Оценка и мониторинг объектов недвижимости».

Руководитель ОП \_\_\_\_\_ д.геогр.н., профессор Лошаков А.В.

Рабочая программа дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» рассмотрена на заседании учебно-методической комиссии факультета агробиологии и земельных ресурсов протокол № 6 от «11» мая 2022 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и учебного плана по профилю подготовки «Оценка и мониторинг объектов недвижимости».

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ д.геогр.н., профессор Лошаков А.В.

**Аннотация рабочей программы дисциплины  
«Исследование и анализ рынка недвижимости»**

по подготовке обучающегося по программе бакалавриата/магистратуры/специалитета  
по направлению подготовки

|   |   |
|---|---|
| 21.03.02  | Землеустройство и кадастры  |
| код   | Наименование направления подготовки/специальности   |
|   | «Оценка и мониторинг объектов недвижимости»   |
|   | Профиль/магистерская программа/специализация  |
| <b>Форма обучения – очная.</b>  |   |
| <b>Общая трудоемкость изучения дисциплины составляет 4 ЗЕТ, 144 час.</b>                                |   |
| <b>Программой дисциплины предусмотрены следующие виды занятий</b>                                       | <b>Очная форма обучения:</b><br>лекции – 28 ч., в том числе практическая подготовка - 28 ч.<br>практические (лабораторные) занятия – 44 ч., в том числе практическая подготовка – 44 ч.,<br>самостоятельная работа – 72 ч.  |
| <b>Цель изучения дисциплины</b>   | Целью освоения дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» является получение теоретических и практических знаний о подходах и методах рыночной оценки недвижимости, расчету стоимости объектов недвижимости, о материалах и документах оценки; автоматизации оценочных работ.  |
| <b>Место дисциплины в структуре ОП ВО</b>   | Дисциплина Б1.В.ДВ.03.01 «Исследование и анализ рынка недвижимости» является дисциплиной базовой части и является обязательной к изучению.  |
| <b>Компетенции и индикатор (ы) достижения компетенций, формируемые в результате освоения дисциплины</b> | <b>Профессиональные компетенции (ПК):</b><br>ПК-2.1 Анализирует методы и подходы стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав<br>ПК-2.2 Организует процесс определения стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав с применением нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности  |
| <b>Знания, умения и навыки, получаемые в процессе изучения дисциплины</b>                               | <b>Знания:</b><br>- Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности (ПК-2.1)<br>- Стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика- Порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком (ПК-2.1)<br>- Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)<br>- Влияние различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)<br>- Методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)<br>- Основы гражданского законодательства Российской Федерации (ПК-2.2)<br>- Основы налогового законодательства Российской Федерации (ПК-2.2)<br>- Основы земельного законодательства Российской Федерации (ПК-2.2)<br>- Понятие и классификация гражданских прав (ПК-2.2)<br><br><b>Умения:</b><br>- Выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в переговорах с заказчиками |

(ПК-2.1)

- Использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей (ПК-2.2)
- Идентифицировать недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2., и отражать его состояние и особенности при фотографировании (ПК-2.2)
- Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., и его аналогов (ПК-2.2)
- Отражать состояние и особенности недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., при его описании (ПК-2.2)
- Выявлять необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки), ставить задачи анализа и исследования и анализировать результаты их анализа и исследования (ПК-2.2)
- Использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей (ПК-2.2)

**Навыки и/или трудовые действия:**

- Анализ информации о недвижимом имуществе, указанном в п. 3.2.2., и совокупности прав на него (ПК-2.1)
- Изучение и анализ правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2. (ПК-2.1)
- Осмотр и фотографирование недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Привлечение отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний (ПК-2.2)
- Описание недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Изучение рынка недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Подбор объектов - аналогов недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Проведение расчетов при определении стоимости (ПК-2.2)
- Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)
- Установление ограничений и пределов применения полученных величин стоимостей (ПК-2.2)
- Составление итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в виде отчета, сметы, заключения (ПК-2.2)
- Архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей недвижимого имущества, ука-

|  |  |
|--|--|
|  | занного в п. 3.2.2. (ПК-2.2)   |
| <b>Краткая характеристика учебной дисциплины (основные разделы и темы)</b> | <p>Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости</p> <p>Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка недвижимости</p> <p>Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка</p> <p>Сделки на рынке недвижимости</p> <p>Налогообложение недвижимости и сделок с ней</p> <p>Принципы и стандарты оценки недвижимости</p> <p>Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика</p> <p>Финансовые основы экономики недвижимости</p> <p>Прогнозирование на рынке недвижимости и формирование модели его развития</p> |
| <b>Форма контроля</b>  | <u>Очная форма обучения</u> : семестр 6 – зачет с оценкой  |
| <b>Автор:</b>  | д.с.-х.н., профессор, Подколзин О.А.<br>ассистент Булавинова О.В.  |