

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

УТВЕРЖДАЮ

Директор/Декан
института агробиологии и
природных ресурсов
Есаулко Александр Николаевич

«__» _____ 20__ г.

Рабочая программа дисциплины

Б1.О.07.03 Экономика недвижимости

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Оценка и мониторинг объектов недвижимости

бакалавр

очная

1. Цель дисциплины

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является получение студентами необходимых теоретических знаний о характере и специфике объектов недвижимости, роли и особенностях функционирования рынка недвижимости в экономике России, его государственного регулирования, а также приобретение практических навыков в области осуществления основных операций с недвижимостью.

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 и наименование индикатора достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ОПК-2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений	ОПК-2.1 Выполняет проектные работы в области землеустройства и кадастра с учётом экономических ограничений	знает методики выполнения проектных работ в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений умеет выполнять проектных работ в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений владеет навыками навыками выполнения проектных работ в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.1 Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели формы участия государства в экономике	знает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели, формы участия государства в экономике умеет использовать базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели, формы участия государства в экономике владеет навыками навыками владения базовыми принципами функционирования экономики и экономического развития, целями, формами участия государства в экономике
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.2 Применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей, использует финансовые инструменты для	знает методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей, использования финансовых инструментов для управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков умеет

	управления личными финансами (личным бюджетом), контролирует собственные экономические и финансовые риски	использовать методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей, финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролировать собственные экономические и финансовые риски владеет навыками навыками личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей, использования финансовых инструментов для управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков
--	---	--

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Экономика недвижимости» является дисциплиной обязательной части программы.

Изучение дисциплины осуществляется в 8 семестре(-ах).

Для освоения дисциплины «Экономика недвижимости» студенты используют знания, умения и навыки, сформированные в процессе изучения дисциплин:

Введение в профессиональную деятельность

Цифровые технологии в профессиональной деятельности

Безопасность жизнедеятельности и военная подготовка

Проектная работа

Технологическая практика

Технологическая практика

Научно-исследовательская работа

Инженерное обустройство территорий

Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве

Почвоведение и инженерная геология

Ознакомительная практика

Экономико-математические методы и моделирование в землеустройстве и кадастре

Проектная деятельность

Экономика

Освоение дисциплины «Экономика недвижимости» является необходимой основой для последующего изучения следующих дисциплин:

Подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

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 «Экономика недвижимости» в соответствии с рабочим учебным планом и ее распределение по видам работ представлены ниже.

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			
8	72/2	18	18		36		За

в т.ч. часов: в интерактивной форме	4	4				
---	---	---	--	--	--	--

Семестр	Трудоёмкость час/з.е.	Внеаудиторная контактная работа с преподавателем, час/чел					
		Курсовая работа	Курсовой проект	Зачет	Дифференцирован ный зачет	Консультации перед экзаменом	Экзамен
8	72/2			0.12			

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

№	Наименование раздела/темы	Семестр	Количество часов					Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации	Оценочное средство проверки результатов достижения индикаторов компетенций	Код индикат оров достиж ения компете нций
			всего	Лекции	Семинарские занятия		Самостоятельная работа			
					Практические	Лабораторные				
1.	1 раздел. Недвижимость: сущность, признаки, виды									
1.1.	Недвижимость: сущность, признаки, виды	8	4	2	2		2	КТ 1	Контрольная работа	УК-10.1
2.	2 раздел. Рынок недвижимости									
2.1.	Рынок недвижимости	8	8	4	4		10	КТ 1	Контрольная работа	УК- 10.1, УК-10.2
3.	3 раздел. Оценка недвижимости									
3.1.	Оценка недвижимости	8	6	4	2		4	КТ 2	Контрольная работа	УК- 10.1, УК- 10.2, ОПК- 2.1
4.	4 раздел. Основные подходы к оценке недвижимости									
4.1.	Основные подходы к оценке недвижимости	8	8	4	4		10	КТ 2	Контрольная работа	УК- 10.1, УК-10.2
5.	5 раздел. Кредитование недвижимости									
5.1.	Кредитование недвижимости	8	4	2	2		6	КТ 3	Контрольная работа	УК-10.2
6.	6 раздел. Налогообложение недвижимости									
6.1.	Налогообложение недвижимости	8	6	2	4		4	КТ 3	Контрольная работа	УК-10.2
	Промежуточная аттестация		За							
	Итого		72	18	18		36			
	Итого		72	18	18		36			

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
Недвижимость: сущность, признаки, виды	Недвижимость: сущность, признаки, виды	2/-
Рынок недвижимости	Рынок недвижимости	4/2
Оценка недвижимости	Оценка недвижимости	4/-
Основные подходы к оценке недвижимости	Основные подходы к оценке недвижимости	4/2
Кредитование недвижимости	Кредитование недвижимости	2/-
Налогообложение недвижимости	Налогообложение недвижимости	2/-
Итого		18

5.2.1. Семинарские (практические) 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	
		вид	часы
Недвижимость: сущность, признаки, виды	Недвижимость: сущность, признаки, виды	Пр	2/-/-
Рынок недвижимости	Рынок недвижимости	Пр	4/-/-
Оценка недвижимости	Оценка недвижимости	Пр	2/-/-
Основные подходы к оценке недвижимости	Основные подходы к оценке недвижимости	Пр	4/4/-
Кредитование недвижимости	Кредитование недвижимости	Пр	2/-/-
Налогообложение недвижимости	Налогообложение недвижимости	Пр	4/-/-
Итого			

5.3. Курсовой проект (работа) учебным планом не предусмотрен

5.4. Самостоятельная работа обучающегося

Темы и/или виды самостоятельной работы	Часы

Недвижимость: сущность, признаки, виды	2
Рынок недвижимости	10
Оценка недвижимости	4
Основные подходы к оценке недвижимости	10
Кредитование недвижимости	6
Налогообложение недвижимости	4

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

Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Экономика 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 «Экономика недвижимости».
2. Методические рекомендации для организации самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Экономика недвижимости».
3. Методические рекомендации по выполнению письменных работ (контрольная работа) (при наличии).
4. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы студентами заочной формы обучения (при наличии)
5. Методические указания по выполнению курсовой работы (проекта) (при наличии).

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)	метод. лит. (из п.8 РПД)
1	Недвижимость: сущность, признаки, виды. Недвижимость: сущность, признаки, виды	Л1.1, Л1.2, Л1.3		
2	Рынок недвижимости. Рынок недвижимости	Л1.1, Л1.2, Л1.3		
3	Оценка недвижимости. Оценка недвижимости	Л1.1, Л1.2, Л1.3		
4	Основные подходы к оценке недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости	Л1.1, Л1.2, Л1.3		
5	Кредитование недвижимости. Кредитование недвижимости	Л1.1, Л1.2, Л1.3	Л2.1	
6	Налогообложение недвижимости. Налогообложение недвижимости	Л1.1, Л1.2, Л1.3	Л2.1	

7. Фонд оценочных средств (оценочных материалов) для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Экономика недвижимости»

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

Индикатор компетенции (код и содержание)	Дисциплины/элементы программы (практики, ГИА), участвующие в формировании индикатора компетенции	

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 «Экономика 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 «Экономика недвижимости» проводится в виде Зачет.

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
8 семестр			
КТ 1	Контрольная работа		0
КТ 2	Контрольная работа		0
КТ 3	Контрольная работа		0
Сумма баллов по итогам текущего контроля			0
Посещение лекционных занятий			20
Посещение практических/лабораторных занятий			20
Результативность работы на практических/лабораторных занятиях			30
Итого			70
№ контрольной точки	Оценочное средство результатов индикаторов достижений компетенций	Максимальное количество баллов	Критерии оценки знаний студентов
8 семестр			
КТ 1	Контрольная работа	0	
КТ 2	Контрольная работа	0	
КТ 3	Контрольная работа	0	

Критерии и шкалы оценивания результатов обучения на промежуточной аттестации

При проведении итоговой аттестации «зачет» («дифференцированный зачет», «экзамен») преподавателю с согласия студента разрешается выставлять оценки («отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «зачет») по результатам набранных баллов в ходе текущего контроля успеваемости в семестре по выше приведенной шкале.

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

При сдаче (зачета, дифференцированного зачета, экзамена) к заработанным в течение семестра студентом баллам прибавляются баллы, полученные на (зачете, дифференцированном зачете, экзамене) и сумма баллов переводится в оценку.

Критерии и шкалы оценивания ответа на зачете

По дисциплине «Экономика недвижимости» к зачету допускаются студенты, выполнившие и сдавшие практические работы по дисциплине, имеющие ежемесячную аттестацию и без привязке к

набранным баллам. Студентам, набравшим более 65 баллов, зачет выставляется по результатам текущей успеваемости, студенты, не набравшие 65 баллов, сдают зачет по вопросам, предусмотренным РПД. Максимальная сумма баллов по промежуточной аттестации (зачету) устанавливается в 15 баллов

Вопрос билета	Количество баллов
Теоретический вопрос	до 5
Задания на проверку умений	до 5
Задания на проверку навыков	до 5

Теоретический вопрос

5 баллов 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 заданию (билету) и дополнительным вопросам, заданных экзаменатором. Дополнительные вопросы, как правило, должны относиться к материалу дисциплины или курса, не отраженному в основном экзаменационном задании (билете) и выявляют полноту знаний студента по дисциплине.

4 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.

3 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.

2 балла 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.

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.

Задания на проверку умений и навыков

5 баллов Задания выполнены в обозначенный преподавателем срок, письменный отчет без замечаний. Работа выполнена в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности.

4 балла Задания выполнены в обозначенный преподавателем срок, письменный отчет с небольшими недочетами.

2 баллов Задания выполнены с задержкой, письменный отчет с недочетами. Работа выполнена не полностью, но объем выполненной части таков, что позволяет получить правильные результаты и выводы.

1 баллов Задания выполнены частично, с большим количеством вычислительных ошибок, объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

0 баллов Задания выполнены, письменный отчет не представлен или работа выполнена не полностью, и объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

7.3. Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости и промежу-

точной аттестации по итогам освоения дисциплины «Экономика недвижимости»

Вопросы к зачету

1. Сущность и признаки недвижимости
2. Недвижимое имущество: понятие, виды, критерии отнесения
3. Место недвижимости в рыночной системе.
4. Признаки недвижимости
5. Классификация объектов недвижимости
6. Особенность недвижимости как товара
7. Правовые основы недвижимости
8. Сущность и виды сделок с недвижимым имуществом
9. Формы сделок: понятия, условия совершения сделок, действительность сделки
10. Жизненный цикл объектов недвижимости: понятие, стадии, основные сроки жизни
11. Право собственности на недвижимость
12. Ограничения прав собственности: причины возникновения, виды, понятия
13. Основные характеристики рынка недвижимости
14. Особенности рынка недвижимости
15. Этапы формирования рынка недвижимости в России
16. Функции рынка недвижимости
17. Субъекты рынка недвижимости
18. Сегментация рынка недвижимости
19. Участники отношений на рынке недвижимости
20. Система управления недвижимостью
21. Государственное регулирование рынка недвижимости
22. Виды стоимости недвижимости
23. Принципы оценки объектов недвижимости
24. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
25. Технология оценки недвижимости
26. Подходы к оценке объектов недвижимости
27. Сравнительный подход: понятия, условия применения, основные принципы, достоинства и недостатки
28. Основные этапы оценки сравнительным подходом
29. Виды и методы расчета поправок
30. Затратный подход: понятия, условия применения, основные этапы, достоинства и недостатки
31. Расчет стоимости строительства
32. Износ: виды, методы расчета
33. Особенности недвижимости как объекта инвестирования
34. Характеристика рисков инвестирования и их источников
35. Коэффициент капитализации: понятие, методы расчета
36. Норма дохода на капитал: понятие, методы расчета
37. Норма возврата: понятие, методы расчета
38. Методы доходного подхода: понятие, сравнение с точки зрения возможности применения и недостатков
39. Капитализация дохода: понятие, формула для расчета рыночной стоимости, предпосылки использования, достоинства и недостатки
40. Дисконтирование денежных потоков: понятие, формула для расчета рыночной стоимости, предпосылки использования, достоинства и недостатки
41. Определение итоговой стоимости объекта оценки
42. Возникновение и развитие ипотечного кредитования
43. Особенности ипотечного кредитования
44. Ипотечный кредит: сущность и основные виды
45. Основные этапы ипотечного кредитования
46. Методы ипотечного кредитования недвижимости
47. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости
48. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества

49. Классификация налогов и сборов на рынке недвижимости
50. Виды налогов и сборов по уровням государственного управления

Контрольная точка № 1 (темы 1-2)

Вопросы для собеседования

Тема 1. Недвижимость: сущность, признаки, виды

1. Объекты недвижимости: понятие, классификация, категории.
2. Предмет экономики недвижимости: содержание, основные понятия
3. Сущность, состав, классификация и основные признаки недвижимости имущества.
4. Жизненный цикл недвижимости и его стадии. Износ и амортизация недвижимости.
5. Факторы, влияющие на стоимость и цену объекта недвижимости
6. Недвижимость как экономическая и социально - правовая категория отношения собственности по поводу объектов недвижимости
7. Характеристика видов и форм собственности на недвижимости, субъекты и объекты собственности

Тема 2. Рынок недвижимости

1. Особенности рынка недвижимости.
2. Правовые основы рынка недвижимости
3. Взаимосвязь между финансовым рынком и рынком недвижимости.
4. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи.
5. Организация продажи имущества через торги, аукционы, акционирование
6. Продажа объектов незавершенного строительства. Особенности определения цены, условия реализации
7. Купля-продажа предприятия как имущественного комплекса, особенности определения цены и оформления
8. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.
9. Виды жилищного фонда.
10. Способы приобретения жилья и права собственности на жилье
11. Технология, понятие и порядок купли-продажи жилья, обмена, дарения, наследования.
12. Система и содержание договоров по сделкам с недвижимостью.

Тестовые задания

Тема 1. Недвижимость: сущность, признаки, виды

1. Принадлежностью является:
 - а) такая движимая вещь, которая, являясь существенной частью, служит недвижимости и не связана с ней общим назначением
 - б) такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и не связана с ней общим назначением
 - в) такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и связана с ней общим назначением
2. Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права:
 - а) верно
 - б) неверно
3. Сколько принято различать концепций недвижимости
 - а) три
 - б) четыре
 - в) пять

4. Концепция недвижимости, которая подразумевает совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм:

- а) географическая
- б) экономическая
- в) юридическая
- г) социальная

5. Характеристика объекта недвижимости как физического объекта, а также объекта экономико-правовых и социальных отношений включает в себя:

- а) анализ его местоположения и внешней среды на макроуровне (в районе, городе)
- б) анализ его местоположения и внешней среды на микроуровне – в ближайшем окружении
- в) анализ его местоположения и внешней среды на макроуровне (в районе, городе) и микроуровне – в ближайшем окружении

Тема 2. Рынок недвижимости

6. Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость:

- а) верно
- б) неверно

7. Количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени:

- а) спрос
- б) предложение

8. Для недвижимости характерна большая положительная эластичность спроса по доходу:

- а) верно
- б) неверно

9. Этап стихийного рынка недвижимости или зарождения рыночных отношений:

- а) 1991-1995 годы
- б) 1995-1998 годы
- в) 1998-1999 годы
- г) 1999-2002 годы

10. Владельцы прав на недвижимые объекты – российские и иностранные физические и юридические лица, фонды государственного имущества, органы, уполномоченные местной властью:

- а) продавцы
- б) покупатели и покупатели-инвесторы
- в) профессиональные участники

Контрольная точка № 2 (темы 3-4)

Вопросы для собеседования

Тема 3. Оценка недвижимости

1. Оценочная деятельность на рынке недвижимости.
2. Этапы процесса оценки недвижимости.
3. Оценка объектов недвижимости в рыночной экономике, ее значение и этапы развития.
4. Понятие стоимости объекта недвижимости
5. Виды стоимости недвижимости
6. Принципы оценки недвижимости
7. Рыночные виды стоимости

Тема 4. Основные подходы к оценке недвижимости

1. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.
2. Затратный подход к оценке недвижимости. Его экономическое содержание, область применения. Преимущества и недостатки.
3. Методы оценки при затратном подходе
4. Доходный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.
5. Анализ доходов и расходов
6. Применение доходного подхода при финансировании недвижимости
7. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход. Капитализация дохода.

Тестовые задания

Тема 3. Оценка недвижимости

1. Стоимость недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества:
 - а) рыночная стоимость недвижимости
 - б) потребительская стоимость недвижимости
 - в) инвестиционная стоимость недвижимости
 - г) страховая стоимость недвижимости
2. Стоимость при вынужденной продаже; она идентична рыночной стоимости, но ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, которые необходимы для получения наилучшей цены:
 - а) стоимость замещения
 - б) восстановительная стоимость недвижимости
 - в) ликвидационная стоимость недвижимости
 - г) стоимость для налогообложения
3. Принципы, связанные с объектом недвижимости:
 - а) наиболее эффективного использования; соответствие; зависимость; спрос и предложение; конкуренция; изменение
 - б) полезности; замещения; ожидания
 - в) остаточной продуктивности; предельной продуктивности; вклада; возрастающей и убывающей доходности; сбалансированности (пропорциональности); оптимальных величин; оптимального разделения имущественных прав
4. Принципы наиболее эффективного использования; соответствие; зависимость; спрос и предложение; конкуренция; изменение относятся к группе принципов:
 - а) пользователя недвижимого имущества
 - б) связанных с объектом недвижимости
 - в) внешней рыночной среды
5. Имущественные права на объект недвижимости следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости:
 - а) принцип сбалансированности (пропорциональности)
 - б) принцип оптимальных величин
 - в) принцип оптимального разделения имущественных прав

Тема 4. Основные подходы к оценке недвижимости

6. Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа:
 - а) сравнительный подход
 - б) затратный подход
 - в) доходный подход
7. Сравнительный подход базируется на принципах замещения; сбалансированности; спроса и предложения:
 - а) верно
 - б) неверно

8. В сравнительном подходе, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится:

- а) повышающий коэффициент
- б) понижающий коэффициент

9. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов:

- а) верно
- б) неверно

10. Норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки:

- а) коэффициент капитализации
- б) ставка капитализации
- в) ставка дисконтирования

Контрольная точка № 3 (темы 5-6)

Вопросы для собеседования

Тема 5. Кредитование недвижимости

- 1. Инвестирование в недвижимость
- 2. Ипотечно-инвестиционный анализ.
- 3. Выбор вариантов инвестирования в недвижимость
- 4. Ипотека и ее виды.
- 5. Роль ипотеки в формировании кредитов для строительства объектов недвижимости.
- 6. Первичный и вторичный рынок ипотечного капитала.
- 7. Ипотечное кредитование, его основные этапы и методы.
- 8. Особенности ипотеки предприятий
- 9. Особенности ипотеки земельных участков
- 10. Заключение договора об ипотеке
- 11. Перспективы развития ипотеки в России.

Тема 6. Налогообложение недвижимости

- 1. Основные принципы налогообложения недвижимого имущества
- 2. Налог на имущество физических лиц
- 3. Налог на имущество организаций
- 4. Земельный налог
- 5. Страхование недвижимости
- 6. Управление объектами недвижимости
- 7. Управление рынком недвижимостью

Тестовые задания

Тема 5. Кредитование недвижимости

1. Ипотечный кредит – это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью:

- а) верно
- б) неверно

2. Этап ипотечного кредитования, на котором осуществляется выявление потенциальных некредитоспособных заемщиков, проведение проверки трудоустройства клиента, подтверждение его текущих доходов и расходов, проверки клиента службой экономической безопасности кредитного учреждения и оценку собственности клиента, предполагаемой к продаже для получения суммы первоначального взноса, оценка предмета залога:

- а) предварительный этап

- б) сбор и проверка информации о клиенте и залоге
- в) оценка вероятности погашения кредита
- г) принятие решения по кредиту
- д) заключение кредитной сделки
- е) обслуживание кредитной сделки
- ж) закрытие кредитной сделки

3. Этап ипотечного кредитования, на котором оформляются и заключаются договор купли-продажи недвижимости; кредитный договор; договор ипотеки; договоры страхования; перечисляются кредитные средства безналичным путем согласно договорам купли-продажи или платежному поручению заемщика:

- а) принятие решения по кредиту
- б) заключение кредитной сделки
- в) обслуживание кредитной сделки
- г) закрытие кредитной сделки

4. Основными участниками системы ипотечного кредитования являются: залогодатель, залогодержатели и ипотечный банк:

- а) верно
- б) неверно

5. В случае, если предусматривается выплата большей части или всей суммы кредита в конце срока кредитования:

- а) постоянный ипотечный кредит
- б) кредит с «шаровым» платежом
- в) кредит с участием
- г) кредит с обратным аннуитетом

Тема 6. Налогообложение недвижимости

6. Уплата налогов неизбежна:

- а) принцип всеобщности
- б) принцип справедливости и дифференциации
- в) принцип обязательности
- г) принцип равенства

7. Любой вид налога считается установленным только в том случае, когда определены налогоплательщики и элементы налогообложения:

- а) верно
- б) неверно

8. Порядок и сроки уплаты налога является элементом налогообложения:

- а) верно
- б) неверно

9. Если одна организация непосредственно и (или) косвенно участвует в другой организации в размере менее 20%, то они

- а) не являются взаимозависимыми
- б) являются зависимыми

10. Сумма подоходного налога при продаже жилой недвижимости, находящейся на территории РФ, для резидента составляет:

- а) 10%
- б) 13%
- в) 18%

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

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

основная

Л1.1 Бондалетова Н. Ф., Булей Н. В., Панкратов О. Е. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]:учеб. пособие ; ВО - Бакалавриат, Магистратура. - Москва: РТУ МИРЭА, 2019. - 381 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/171487>

Л1.2 под ред. Н. В. Капустиной Экономика и управление недвижимостью [Электронный ресурс]:учебник ; ВО - Бакалавриат. - Москва: РУТ (МИИТ), 2019. - 459 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/175721>

Л1.3 Кузнецова О. П., Смирнов Д. Ю., Кузнецова С. В., Самохвалова О. М., Юмаев Е. А. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]:учеб. пособие ; ВО - Бакалавриат, Магистратура, Аспирантура. - Омск: ОмГТУ, 2020. - 256 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/186949>

дополнительная

Л2.1 Глоба С. Б., Журавлев Ю. А. Регулирование регионального рынка жилой недвижимости [Электронный ресурс]:моногр.. - Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2018. - 96 с. – Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/document?id=370914>

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

№	Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
1		

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» необходимо обратить внимание на последовательность изучения тем.

Первая тема «Недвижимость: сущность, признаки, виды» дает базовые представления о признаках, классификации объектов недвижимости. В ней также рассматриваются правовые основы недвижимости.

Вторая тема «Рынок недвижимости» знакомит студентов с основными характеристиками, функциями, субъектами, системой управления и формами государственного регулирования рынка недвижимости.

Третья тема «Оценка недвижимости» позволяет изучить виды стоимости недвижимости, принципы и технологию оценки недвижимости. Здесь рассматриваются факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Четвертая тема «Основные подходы к оценке недвижимости» позволяет сравнительный (рыночный), затратный и доходный подходы к оценке недвижимости. Кроме того здесь рассматриваются определение итоговой стоимости объекта оценки и функции сложного процента

Пятая тема «Кредитование недвижимости» дает студентам знания о возникновении и развитии ипотечного кредитования, его особенностях и основных этапах. Особое внимание уделено методам ипотечного кредитования недвижимости

Шестая тема «Налогообложение недвижимости» позволяет изучить понятия и общие положения о налогообложении недвижимости. Рассматривается система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества

Самостоятельная работа является одним из основных элементов учебного процесса, так как это один из важнейших методов освоения учебных дисциплин и овладения навыками профессиональной деятельности. Это подтверждает учебный план, согласно которому при изучении дисциплины 36 часов предусмотрено на самостоятельную работу и 36 часов – на аудиторские занятия.

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 лицензионного программного обеспечения

1. Kaspersky Endpoint Security 12.11 - Антивирус

2. Microsoft Windows Server STDCORE AllLngLicense/Software AssurancePack Academic OLV 16Licenses LevelE AdditionalProduct CoreLic 1Year - Серверная операционная система

11.3 Перечень программного обеспечения отечественного производства

1. Kaspersky Endpoint Security 12.11 - Антивирус

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

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Номер аудитории	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Учебная аудитория для проведения занятий всех типов (в т.ч. лекционного, семинарского, практической подготовки обучающихся), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	280/ФА ЗР	специализированная мебель на 47 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
		278/ФА ЗР	специализированная мебель на 26 посадочных мест, тематические плакаты – 2 шт., доска школьная меловая – 1 шт.
2	Помещение для самостоятельной работы обучающихся, подтверждающее наличие материально-технического обеспечения, с перечнем основного оборудования		
		277/ФА ЗР	специализированная мебель на 25 посадочных места, персональный компьютер – 6 шт., телевизор – 1 шт., информационные плакаты – 7 шт., подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть 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 «Экономика недвижимости» составлена на основе Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978).

Автор (ы)

_____ доцент , кэн Пупынина Елена Георгиевна

Рецензенты

_____ доцент , кэн Антонова Ирина Юрьевна

Рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости» рассмотрена на заседании Кафедра агроэкономики и маркетинга протокол № 24 от 25.03.2025 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Заведующий кафедрой _____ Агаларова Екатерина Григорьевна

Рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости» рассмотрена на заседании учебно-методической комиссии Институт агробиологии и природных ресурсов протокол № от г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Руководитель ОП _____