



Краснодар – 2021 г.

Составитель:

к.э.н., доцент кафедры экономики и управления С.А. Козловская

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры экономики и управления протокол № 1 от 30.08.2021 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>I. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.....</b>	<b>4</b>
Цель и задачи освоения дисциплины.....	4
Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	4
Объем дисциплины и виды учебной работы.....	4
Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине.....	5
<b>II. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>7</b>
<b>III. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>15</b>
РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	15
ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННО-СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ.....	16
ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕКТРОННО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ.....	16
ПЕРЕЧЕНЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ БАЗ ДАННЫХ.....	16
ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ", НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	16
ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ, ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	17
МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	17
<b>IV. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>17</b>
<b>V. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ И УМЕНИЙ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ.....</b>	<b>17</b>
<b>VI. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ.....</b>	<b>18</b>
.....	37

# I. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

## Цель и задачи освоения дисциплины

Целью дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование у студентов системы знаний о сущности недвижимости, основных операциях, совершаемых на рынке недвижимости, и их особенностях.

## Задачи дисциплины «Экономика недвижимости»

1. отражение в лекционных и практических занятиях современных тенденций и нормативно-правовых актов по экономике недвижимости;

2. проведение практических и семинарских занятий на конкретных материалах, обеспечивающих привитие навыков работы на рынке недвижимости.

## Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Экономика недвижимости», относится к части, формируемой участниками образовательных отношений

## Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1

Показатели объёма дисциплины	Всего часов по формам обучения	
	<i>очная</i>	<i>очно-заочная</i>
Объем дисциплины в зачётных единицах	<b>5 ЗЕТ</b>	
Объем дисциплины в акад. часах	<b>180</b>	
	6 семестр	7 семестр
Промежуточная аттестация: форма	<i>экзамен</i>	<i>экзамен</i>
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем (Контакт. часы), всего:</b>	<b>64</b>	<b>24</b>
1. Контактная работа на проведение занятий лекционного и семинарского типов. Всего часов, в том числе:	<b>60</b>	<b>20</b>
• лекции	24	10
• практические занятия	36	10
• лабораторные занятия	-	-
в том числе практическая подготовка	-	-
2. Индивидуальные консультации (ИК)	-	-
3. Контактная работа по промежуточной аттестации (Катт)	-	-
4. Консультация перед экзаменом (КЭ)	2	2
5. Контактная работа по промежуточной аттестации в период экз. сессии / сессии заочников (Каттэк)	2	2
<b>Самостоятельная работа (СР), всего:</b>	<b>116</b>	<b>156</b>
в том числе:		
• самостоятельная работа в период экз. сессии (СРэк)	<b>32</b>	<b>32</b>

• самостоятельная работа в семестре (СРС)	<b>84</b>	<b>124</b>
в том числе, самостоятельная работа на курсовую работу	-	-
• изучение ЭОР	-	-
• изучение учебной литературы	40	60
• написание и презентация реферата и/ или доклада	40	60
• и другие виды	4	8

## Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине

Таблица 2

Формируемые компетенции (код и наименование компетенции)	Индикаторы достижения компетенций (код и наименование индикатора)	Результаты обучения (знания, умения)
<b>ПК-3. Анализ, обоснование и выбор решения</b>	<b>ПК-3.4</b> Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	ПК-3.4. 3-1. <b>Знает</b> предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа
		ПК-3.4.У-1. <b>Умеет</b> оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей
		ПК-3.4.У-2. <b>Умеет</b> анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами
<b>ПК-4. Определение направлений развития организации</b>	<b>ПК-4.1</b> Оценка текущего состояния организации	ПК-4.1. 3-1. <b>Знает</b> методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями
		ПК-4.1. 3-2. <b>Знает</b> сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа
		ПК-4.1 У-1. <b>Умеет</b> выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации
		ПК-4.1. У-2. <b>Умеет</b> оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами
		ПК-4.1. У-3. <b>Умеет</b> проводить анализ деятельности организации
		ПК-4.1. У-4. <b>Умеет</b> представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами

## II. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### Этапы формирования и критерии оценивания сформированности компетенций для обучающихся очной формы обучения

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела, темы дисциплины	Трудоёмкость, академические часы						Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения (знания, умения)	Учебные задания для аудиторных занятий	Текущий контроль	Задания для творческого рейтинга (по теме(-ам)/ разделу или по всему курсу в целом)
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Практическая подготовка	Самостоятельная работа/ КЭ, Каттэж, Катт	Всего					
Семестр 6												
<b>Раздел .1 Сущность и содержание экономики недвижимости</b>												
1.	<b>Тема 1. Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты.</b> Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: содержание основных понятий. Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости.	2	2	-	-	8	12	ПК -3.4  ПК-4.1.	ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-4.	О.	Т	
	Итого по разделу	2	2	-	-	8	12					
<b>Раздел 2. Рынок недвижимости и операции, совершаемые на нем</b>												
2.	<b>Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны.</b> Характеристики рынка недвижимости и особенности его формирования в России. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Спрос и предложение на рынке недвижимости.	2	4	-	-	8	14	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-4.4.	О. Гр.д.	-	

3.	<b>Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.</b> Понятие и виды стоимости объектов недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов. Сертификат об оценке недвижимости.	2	4	-	-	8	14	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	О. Гр.д.	-	-
4.	<b>Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.</b> Виды операции на рынке недвижимости и способы оформления сделок с недвижимым имуществом. Основные этапы заключения договора на объект недвижимости, основные разделы договора. Особенности оформления сделки на объекты незавершенного строительства.	2	4	-	-	8	14	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	О. Гр.д.	К/р	Р.
5.	<b>Тема 5 Ипотека и ее виды.</b> Понятие ипотечного договора, закладная и ее содержание. Порядок заключения договора ипотеки. Рынок ипотечных операций, его влияние на инвестиционный рынок.	2	4	-	-	8	14	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	О.	-	-
Итого по разделу		8	16	-	-	32	56					
<b>Раздел 3. Субъекты рыночных операций с недвижимостью</b>												
6.	<b>Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью.</b> Характеристика и условия деятельности риелторских организаций на рынке недвижимости. Оценщики объектов недвижимости и их основные функции на рынке недвижимости. Управляющие компании: виды, функции на рынке недвижимости.	2	2	-	-	8	12	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	О.	-	Р.



7.	<b>Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.</b> Органы государственного регулирования недвижимости. Особенности управления государственной собственностью на недвижимость.	2	2	-	-	8	12	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	С.	-	-
	Итого по разделу	4	4	-	-	16	24					
<b>Раздел 4. Показатели деятельности организации по операциям с недвижимостью</b>												
8.	<b>Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью.</b> Показатели рыночной активности в недвижимости, их характеристика. Показатели эффективности сделок с недвижимостью.	2	4	-	-	9	15	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	С.	-	Р.
9.	<b>Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью.</b> Источники доходов от операций с недвижимостью и их оптимизация. Капиталоемкость объекта недвижимости и его сущность.	2	4	-	-	9	15	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	С.		-
10.	<b>Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.</b> Стадии создания объекта недвижимости и методы определения его эффективности. Условия и необходимость расчета показателей эффективности.	6	6	-	-	10	22	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	С Гр.д.	К/р	-
	Итого по разделу	10	14	-	-	28	52	-	-	-	-	-
	<i>Консультация перед экзаменом (КЭ)</i>	-	-	-	-	-/2	2	-	-	-	-	-
	<i>Контактная работа по промежуточной аттестации в период экз. сессии / сессии заочников (Каттэк)</i>	-	-	-	-	-/2	2	-	-	-	-	-
	<i>Самостоятельная работа в период экз. сессии (СРэк)</i>	-	-	-	-	32/-	32	-	-	-	-	-

<b>Итого</b>	24	36	-	-	116/4	180	-	-	-	-	-
--------------	----	----	---	---	-------	-----	---	---	---	---	---

**Этапы формирования и критерии оценивания сформированности компетенций для обучающихся очно-заочной формы обучения**

Таблица 3.1

№ п/п	Наименование раздела, темы дисциплины	Трудоемкость, академические часы						Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения (знания, умения)	Учебные задания для аудиторных занятий	Текущий контроль	Задания для творческого рейтинга (по теме(-ам)/ разделу или по всему курсу в целом)
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Практическая подготовка	Самостоятельная работа/ КЭ, Каттэк, Катт	Всего					
Семестр 7												
<b>Раздел .1 Сущность и содержание экономики недвижимости</b>												
1.	<b>Тема 1. Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты.</b> Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: содержание основных понятий. Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости.	2	2	-	-	10	14	ПК -3.4  ПК-4.1.	ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-4.	О.	К/р	
	Итого по разделу	2	2	-	-	10	14					
<b>Раздел 2. Рынок недвижимости и операции, совершаемые на нем</b>												
2.	<b>Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны.</b> Характеристики рынка недвижимости и особенности его формирования в России. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Спрос и предложение на рынке недвижимости.	2	2	-	-	8	12	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-4.4.	О.	К/р	

3.	<b>Тема 3 Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.</b> Понятие и виды стоимости объектов недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов. Сертификат об оценке недвижимости.	-	-	-	-	10	10	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	Гр.д.	К/р	-
4.	<b>Тема 4 Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.</b> Виды операции на рынке недвижимости и способы оформления сделок с недвижимым имуществом. Основные этапы заключения договора на объект недвижимости, основные разделы договора. Особенности оформления сделки на объекты незавершенного строительства.	-	2	-	-	10	12	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	О.	К/р	Р.
5.	<b>Тема 5 Ипотека и ее виды.</b> Понятие ипотечного договора, закладная и ее содержание. Порядок заключения договора ипотеки. Рынок ипотечных операций, его влияние на инвестиционный рынок.	-	-	-	-	10	10	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	О.	К/р	-
Итого по разделу		2	4	-	-	38	44					
<b>Раздел 3. Субъекты рыночных операций с недвижимостью</b>												
6.	<b>Тема 6 Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью.</b> Характеристика и условия деятельности риелторских организаций на рынке недвижимости. Оценщики объектов недвижимости и их основные функции на рынке недвижимости. Управляющие компании: виды, функции на рынке недвижимости.	-	-	-	-	14	14	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	О.	К/р	-

7.	<b>Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.</b> Органы государственного регулирования недвижимости. Особенности управления государственной собственностью на недвижимость.	-	-	-	-	14	14	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	С.	К/р	-
	Итого по разделу	-	-	-	-	28	28					
<b>Раздел 4. Показатели деятельности организации по операциям с недвижимостью</b>												
8.	<b>Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью.</b> Показатели рыночной активности в недвижимости, их характеристика. Показатели эффективности сделок с недвижимостью.	2	-	-	-	16	18	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	С.	К/р	Р.
9.	<b>Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью.</b> Источники доходов от операций с недвижимостью и их оптимизация. Капиталоемкость объекта недвижимости и его сущность.	2	2	-	-	16	20	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	С.	К/р	-
10.	<b>Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.</b> Стадии создания объекта недвижимости и методы определения его эффективности. Условия и необходимость расчета показателей эффективности.	2	2	-	-	16	20	ПК -3.4  ПК-4.1	ПК-3.4. 3-1. ПК-3.4. У-1. ПК-3.4. У-2.  ПК-4.1. 3-1. ПК-4.1. 3-2. ПК-4.1. У-1. ПК-4.1. У-2. ПК-4.1. У-3. ПК-4.1. У-4.	Гр.д.	К/р	-
	Итого по разделу	6	4	-	-	48	58	-	-	-	-	-
	<i>Консультация перед экзаменом (КЭ)</i>	-	-	-	-	-/2	2	-	-	-	-	-
	<i>Контактная работа по промежуточной аттестации в период экз. сессии / сессии заочников (Каттэк)</i>	-	-	-	-	-/2	2	-	-	-	-	-
	<i>Самостоятельная работа в период экз. сессии (СРэк)</i>	-	-	-	-	32/-	32	-	-	-	-	-

<b>Итого</b>	10	10	-	-	156/4	180	-	-	-	-
--------------	----	----	---	---	-------	-----	---	---	---	---

**Формы учебных заданий на аудиторных занятиях:**

*Опрос (О.)*

*Собеседование (С)*

*Групповая дискуссия (Гр.д.)*

**Формы текущего контроля:**

*Тест (Т.)*

*Контрольные работы (К/р)*

**Формы заданий для творческого рейтинга:**

*Реферат (Р.)*

### III. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

##### Литература (основная и дополнительная, электронные издания)

##### Основная литература:

1. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е.А. Савельева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2022. — 447 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). Режим доступа: <https://znanium.com/read?id=394442>
2. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 320 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). Режим доступа: <https://znanium.com/read?id=425111>
3. Инвестиции : учебник / И.Я. Лукасевич. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2023. — 413 с. Режим доступа: <https://znanium.com/read?id=422697>

##### Нормативно-правовые документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) – от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021). Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=320455-0&req=doc&rnd=rMUGTg&base=LAW&n=377025#2BLgWgTYW0QFPhjz>
2. Земельный кодекс Российской Федерации. от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023)). Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=348016-0&req=doc&rnd=rMUGTg&base=LAW&n=446195#p3lgWgTcNPOSZLe81>
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.04.2023). Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=351278-0&req=doc&rnd=rMUGTg&base=LAW&n=446193#DjShWgTiqi9kpm0m>
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 29.05.2023). Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=334660-0&req=doc&rnd=rMUGTg&base=LAW&n=448164#ZishWgTEwIMwH3zQ>

##### Дополнительная литература:

1. Основы кадастра недвижимости : учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 225 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). Режим доступа: <https://znanium.com/read?id=414867>
2. Кадастровая деятельность : учебник / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2023. — 280 с. — (Среднее профессиональное образование). Режим доступа: <https://znanium.com/read?id=424901>
3. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости: учебное пособие / А.В. Воробьев, А.Д. Ахмедов. – Волгоград: ФГБОУ ВО Волгоградский ГАУ, 2020. – 140 с. Режим доступа: <https://znanium.com/read?id=374884>
4. Экономика предприятия (организации, фирмы) : учебник / О.В. Девяткин, Н.Б. Акуленко, С.Б. Баурина [и др.] ; под ред. О.В. Девяткина, А.В. Быстрова. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 777 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. — (Высшее образование: Бакалавриат). Режим доступа: <https://znanium.com/read?id=419241>
5. Экономика жилищной сферы : учебник / под общ. ред. проф. В.В. Бузырева. — 2-е изд. — М. : РИОР : ИНФРА-М, 2019. — 363 с. — (Высшее образование). Режим доступа: <https://znanium.com/read?id=355434>

6. Козловская С.А. Методическое пособие по проведению практических занятий и организации самостоятельной работы студентов по дисциплине «Экономика недвижимости» направления подготовки программы бакалавриата 38.03.01 Экономика профиля «Экономика предприятий и организаций». – ФГБОУ ВО КФ РЭУ им. Г.В. Плеханова – 2019. - 24 с.

#### **ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННО-СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ**

1. Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» <http://www.consultant.ru>
2. Справочно-правовая система «Гарант» <http://www.garant.ru/>
3. Информационно-правовая система «Законодательство России»  
<http://pravo.gov.ru/ips/>

#### **ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕКТРОННО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

1. ЭБС «ИНФРА–М» <http://znanium.com>
2. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <https://elibrary.ru/>
3. ЭБС ВООК.ru <http://www.book.ru>
4. ЭБС «Лань» <https://e.lanbook.com/>
5. Университетская библиотека online <http://biblioclub.ru/>
6. ЭБС «Grebennikon» <https://grebennikon.ru/>

#### **ПЕРЕЧЕНЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ БАЗ ДАННЫХ**

1. База данных Oxford Journals Оксфордская открытая инициатива включает полный и факультативный открытый доступ к более, чем 100 журналам, выбранным из каждой предметной области - [https://academic.oup.com/journals/pages/social\\_sciences](https://academic.oup.com/journals/pages/social_sciences)
2. База данных Research Papers in Economics (самая большая в мире коллекция электронных научных публикаций по экономике включает библиографические описания публикаций, статей, книг и других информационных ресурсов) -  
<https://edirc.repec.org/data/derasru.html>
3. Федеральный образовательный портал «Экономика Социология Менеджмент»  
<https://iq.hse.ru/>

#### **ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ", НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

1. Сайт «Компьютерная поддержка учебно-методической деятельности филиала»  
<http://vrgteu.ru>
2. Журнал «Этажи» <https://j.etagi.com/>

#### **ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ, ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

1. ОС Windows XP PRO
2. Office Professional Plus 2007 Rus OLP NL AE (Microsoft Word, Microsoft Excel, Microsoft Access, Microsoft PowerPoint, Microsoft Publisher)
3. Антивирусная программа Касперского Kaspersky Endpoint Security для бизнеса-Расширенный Rus Edition
4. Программное обеспечение по лицензии GNU GPL: PeaZip, Google Chrome

#### **МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Дисциплина «Экономика недвижимости» обеспечена:

- для проведения занятий лекционного типа:
- учебной аудиторией, оборудованной учебной мебелью, мультимедийными средствами обучения для демонстрации лекций-презентаций;
- для проведения занятий семинарского типа (*практические занятия*);
- учебной аудиторией, оборудованной учебной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации:
- для самостоятельной работы;
- помещением для самостоятельной работы, оснащённым компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа к электронной информационно-образовательной среде университета.

#### **IV. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

- Методические рекомендации по организации и выполнению внеаудиторной самостоятельной работы.
- Методические рекомендации по написанию реферата и докладов.

#### **V. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ И УМЕНИЙ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ**

Результаты текущего контроля и промежуточной аттестации формируют рейтинговую оценку работы обучающегося. Распределение баллов при формировании рейтинговой оценки работы обучающегося осуществляется в соответствии с «Положением о рейтинговой системе оценки успеваемости и качества знаний студентов в процессе освоения дисциплины «Экономика недвижимости» в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова».

Таблица 4

<b>Виды работ</b>	<b>Максимальное количество баллов</b>
Выполнение учебных заданий на аудиторных занятиях	20
Текущий контроль	20
Творческий рейтинг	20
Промежуточная аттестация ( <i>экзамен</i> )	40
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>

В соответствии с Положением о рейтинговой системе оценки успеваемости и качества знаний обучающихся «преподаватель кафедры, непосредственно ведущий занятия со студенческой группой, обязан проинформировать группу о распределении рейтинговых баллов по всем видам работ на первом занятии учебного модуля (семестра), количестве модулей по учебной дисциплине, сроках и формах контроля их освоения, форме промежуточной аттестации, снижении баллов за несвоевременное выполнение выданных заданий. Обучающиеся в течение учебного модуля (семестра) получают информацию о текущем количестве набранных по дисциплине баллов через личный кабинет студента».



## VI. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ<sup>1</sup>

Оценочные материалы по дисциплине разработаны в соответствии с Положением о фонде оценочных материалов в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова».

### *Тематика курсовых работ*

Курсовая работа по дисциплине «Экономика недвижимости» учебным планом не предусмотрена

### *Перечень вопросов к экзамену:*

Номер вопроса	Перечень вопросов к экзамену
1.	Содержание курса «экономика недвижимости».
2.	Рынок недвижимости: содержание основных понятий.
3.	Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости.
4	Особенности рынка недвижимости.
5	Характеристики рынка недвижимости и особенности его формирования в России.
6	Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.
7	Спрос и предложение на рынке недвижимости.
8	Участники рынка недвижимости.
9	Законодательные основы оценочной деятельности.
10	Требования к оценщику.
11	Понятие и виды стоимости объектов недвижимости.
12	Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов.
13	Сертификат об оценке недвижимости: понятие, структура, государственное регулирование.
14	Процесс оценки объектов недвижимости
15	Государственная регистрация прав на недвижимость
16	Классификация объектов недвижимости.
17	Внутренняя и внешняя информация необходимая для оценки объектов недвижимости.
18	Организация продаж объектов недвижимости на конкурсной основе.
19	Организация и проведение аукционов при продаже объектов недвижимости.
20	Подготовка финансовой документации в процессе оценки.
21	Расчет относительных показателей в процессе оценки.
22	Техническая экспертиза объектов недвижимости.
23	Классификация методов оценки недвижимости.
24	Порядок описания объектов недвижимости при составлении отчета.
25	Сущность затратного метода и области его применения.
26	Затраты и себестоимость объектов недвижимости.
27.	Аренда недвижимости и рынок прав аренды.
28	Методы определения стоимости нового строительства.
29	Виды износа объектов недвижимости и методика их расчета.

<sup>1</sup> В данном разделе приводятся примеры оценочных материалов

30	Сущность, структура и принципы доходного метода.
31	Метод прямой капитализации при оценке доходным методом
32	Метод дисконтирования при оценке доходным методом.
33	Условия арендных отношений при оценке недвижимости доходным методом.
34	Оценка с применением техники остатка (доходный метод).
35	Основные положения метода прямого сравнения продаж.
36	Основные принципы отбора предприятий-аналогов.
37	Характеристика ценовых мультипликаторов при оценке объектов методом сравнения продаж.
38	Определение рыночной стоимости на основе количественного сравнения продаж.
39	Определение рыночной стоимости на основе качественного сравнения продаж.
40	Понятие и виды валовой ренты.
41	Рынок земельных участков в России.
42	Определение стоимости объекта недвижимости методом валовой ренты.
43	Земельный рынок и цель оценки земли.
44	Нормативная цена земли.
45	Методы оценки земли.
46	Понятие ликвидационной стоимости предприятия, особенности ее определения.
47	Последовательность работ при определении ликвидационной стоимости предприятий.
48	Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия.
49	Расчет текущей стоимости активов предприятия, корректировка текущей стоимости.
50	Расчет ликвидационной стоимости организации.
51	Налогообложение имущества юридических и физических лиц.
52	Виды ипотечных кредитов.
53	Основы залогового законодательства.
54	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества организации.
55	Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.
56	Оценка стоимости нематериальных активов.
57	Экономические и правовые основы залога.
58	Ипотечное кредитование в России и за рубежом
59	Оценка оборотных активов и задолженностей организации
60	Оценка инвестиционных проектов
61	Разработка программы финансового оздоровления организации
62	Функции системы управления недвижимостью
63	Критерий эффективности управления недвижимостью
64	Принципы управления недвижимостью
65	Механизм управления недвижимостью
66	Основные модели ипотеки
67	Понятие, виды девелопмента. Участники процесса развития недвижимости.
68	Функции девелопера.
69	Приватизация объектов недвижимости: основные этапы.
70	Зарубежный опыт управления недвижимостью
71	Сущность процесса оценки управления инвестициями в недвижимость
72	Показатели оценки управления инвестициями в недвижимость

### Практические задания к экзамену:

1.	Задача 1. Строительная фирма-застройщик (девелопер) получает от региональных / муниципальных властей заказ на строительство социально значимых объектов. Под выполнение заказа она берет долгосрочный льготный кредит в региональном / муниципальном банке. Условия: сумма кредита – 200 млн. руб., срок кредита – 10 лет, рыночная ставка процента – 16 % годовых, погашение кредита идет равновеликими платежами. Льготы по кредиту могут следующих видов: 1) льготная процентная ставка составляет половину рыночной; 2) отсрочка возврата основного долга на 3 года; 3) беспроцентный займ без и с 3-летней отсрочкой платежа. Необходимо рассчитать размер получаемой строительной фирмой льготы в процентах от получаемой ссуды и в рублях.
2.	Задача 2. Семья приобретает квартиру стоимостью 1700 тыс. д.е. В ипотечном банке ей предоставляется ссуда в размере 70 % стоимости недвижимости (Д) под 15 % годовых на 20 лет. Требуется определить размер ежемесячного платежа (РМТ), погашающего ипотечный кредит, минимальный размер ежемесячного семейного дохода (СДмес), при котором кредит можно получить, и остаток долга через $t = 10$ и 15 лет выплат. Количество членов семьи $S = 5$ чел., прожиточный минимум ( $P_{min}$ ), предположительно 5 тыс. д.е./чел., годовые выплаты страховой компании ( $P_{стр}$ ) = 4 % стоимости ипотечного кредита.
3.	Задача 3. Физическое лицо приобрело квартиру за 25 000 д.е. При покупке он уплатил риелторской фирме 7500 д.е., а на оставшуюся часть оформил ипотечный кредит на 1,5 года под 14 % годовых. Необходимо рассчитать сумму ежемесячных платежей.
4.	Задача 4. Помещение сдано в аренду на 12 лет. Арендные платежи составляют 1,5 млн. д.е. в год. Желаемая ставка доходности для собственника равна 16 % годовых. Необходимо оценить текущую стоимость аренды.
5.	Задача 5. Верны ли утверждения? 1. Налог является обязательным платежом в бюджет. 2. Дарение и наследование недвижимости не облагается налогом. 3. Налоги и сборы вносятся в бюджеты трех уровней. 4. Земельный налог вносится в федеральный бюджет. 5. Лесной налог вносится в федеральный бюджет. 6. Налог на имущество предприятий вносится в местный бюджет. 7. Ставка налога на имущество предприятий может достигать 2 %. 8. Общественные объединения, осуществляющие коммерческую деятельность, платят налог на имущество. 9. Земли природоохранного и историко-культурного назначения налогом не облагаются. 10. Катера, моторные лодки являются движимым имуществом и налогом на недвижимость не облагаются. 11. Ставки налогообложения на жилье возрастают с ростом инвентаризационной стоимости. 12. Все физические и юридические лица платят налог на имущество. 13. Налогообложение физических и юридических лиц, совершающих операции недвижимостью, строится одинаково. 14. Налог на добавленную стоимость при продаже недвижимости платят и физические, и юридические лица. 15. Основная часть налога на прибыль предприятий, осуществляющих операции с недвижимостью, поступает в региональные бюджеты.
6.	Задача 6. Оценить стоимость здания затратным способом, если:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- восстановительная стоимость – 370 тыс. д.е.</li> <li>- стоимость земельного участка – 20 тыс. д.е.</li> <li>- эффективный возраст здания – 30 лет</li> <li>- срок экономической жизни – 70 лет.</li> </ul>																								
7.	<p>Задача 7. Требуется оценить стоимость гаража, который покупатель через три года прогнозирует продать. Оценщик установил, что чистый операционный доход 1-го года составляет 40 тыс. д.е. Далее ЧОД будет возрастать с темпом 4 % в год. Коэффициент дисконтирования будет составлять <math>R = 0,15</math>; <math>R = 0,17</math>, далее <math>R = \text{const} = 0,17</math>. Стоимость продажи (реверсию) оценщик определяет по формуле Гордона:</p> $C = \text{ЧОД}_3 \cdot (1 + g) / (R_4 - g).$																								
8.	<p>Задача 8. Оцените стоимость магазина, ожидаемый годовой доход от которого составляет 97 000 д.е. На рынке оценщик нашел аналогичные объекты и установил для них следующие данные (табл. 1):</p> <p style="text-align: center;">Таблица 1</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Магазины-аналоги</th> <th>Доход</th> <th>Цена продажи</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">А</td> <td style="text-align: center;">75</td> <td style="text-align: center;">307</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">В</td> <td style="text-align: center;">90</td> <td style="text-align: center;">315</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">С</td> <td style="text-align: center;">105</td> <td style="text-align: center;">370</td> </tr> </tbody> </table>	Магазины-аналоги	Доход	Цена продажи	А	75	307	В	90	315	С	105	370												
Магазины-аналоги	Доход	Цена продажи																							
А	75	307																							
В	90	315																							
С	105	370																							
9.	<p>Задача 9. Определить методом корректировки по принципу вклада стоимость коттеджа, для которого оценщик подобрал сопоставимый объект (информация представлена в табл. 1).</p> <p style="text-align: center;">Таблица 1</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Характеристика</th> <th>Оцениваемый коттедж</th> <th>Сопоставимый коттедж</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Цена</td> <td style="text-align: center;">?</td> <td style="text-align: center;">150 000 д.е.</td> </tr> <tr> <td>2. Бассейн</td> <td style="text-align: center;">нет</td> <td style="text-align: center;">есть</td> </tr> <tr> <td>3. Размер участка</td> <td style="text-align: center;">сопоставимый</td> <td style="text-align: center;">сопоставимый</td> </tr> <tr> <td>4. Финансирование</td> <td style="text-align: center;">рыночное</td> <td style="text-align: center;">рыночное</td> </tr> <tr> <td>5. Телефон</td> <td style="text-align: center;">есть</td> <td style="text-align: center;">нет</td> </tr> <tr> <td>6. Газ</td> <td style="text-align: center;">нет</td> <td style="text-align: center;">есть</td> </tr> <tr> <td>7. Ландшафт</td> <td style="text-align: center;">лучше</td> <td style="text-align: center;">хуже</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Эксперт-оценщик установил следующие корректирующие поправки:  <math>K_2 = - 15</math> тыс. д.е.; <math>K_3 = 0</math> тыс. д.е.; <math>K_4 = 0</math> тыс. д.е.;  <math>K_6 = - 20</math> тыс. д.е.; <math>K_7 = + 20</math> тыс. д.е.; <math>K_5 = + 5</math> тыс. д.е.;</p>	Характеристика	Оцениваемый коттедж	Сопоставимый коттедж	1. Цена	?	150 000 д.е.	2. Бассейн	нет	есть	3. Размер участка	сопоставимый	сопоставимый	4. Финансирование	рыночное	рыночное	5. Телефон	есть	нет	6. Газ	нет	есть	7. Ландшафт	лучше	хуже
Характеристика	Оцениваемый коттедж	Сопоставимый коттедж																							
1. Цена	?	150 000 д.е.																							
2. Бассейн	нет	есть																							
3. Размер участка	сопоставимый	сопоставимый																							
4. Финансирование	рыночное	рыночное																							
5. Телефон	есть	нет																							
6. Газ	нет	есть																							
7. Ландшафт	лучше	хуже																							
10.	<p>Задача 10. Методом сравнения продаж определить корректировку на наличие бассейна на даче. Эксперт-оценщик нашел четыре пары продаж дач, информация по которым представлена в табл. 1:</p> <p style="text-align: center;">Таблица 1</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Вариант продаж</th> <th colspan="4">Номер сравниваемой пары</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Дача с бассейном</td> <td style="text-align: center;">89</td> <td style="text-align: center;">80</td> <td style="text-align: center;">93</td> <td style="text-align: center;">84</td> </tr> <tr> <td>2. Дача без бассейна</td> <td style="text-align: center;">75</td> <td style="text-align: center;">65</td> <td style="text-align: center;">77</td> <td style="text-align: center;">69</td> </tr> </tbody> </table>	Вариант продаж	Номер сравниваемой пары				1	2	3	4	1. Дача с бассейном	89	80	93	84	2. Дача без бассейна	75	65	77	69					
Вариант продаж	Номер сравниваемой пары																								
	1	2	3	4																					
1. Дача с бассейном	89	80	93	84																					
2. Дача без бассейна	75	65	77	69																					
11.	<p>Задача 11.</p> <p>Физическое лицо приобретает в собственность четырехкомнатную квартиру за 90 тыс. д.е. под офис и оценивает доходность недвижимости в 30 % годовых. В банке был взят ипотечный кредит в размере 60 тыс. д.е. на 5 лет под 14 % годовых, с обязательством выплачивать ежегодно 15 тыс. д.е. и уплатить основную сумму долга и недостающий процент разовым платежом в конце срока кредита. Необходимо оценить целесообразность ипотечного кредита и возможность выплаты в срок основного долга.</p>																								

12.	<p>Задача 12. Оценщику поручено определить стоимость земельного участка. Зонирование разрешает, а технические характеристики допускают строительство аквапарка, гипермаркета и гостиничного комплекса. Коэффициент капитализации для земли равен 0,12. Собранная оценщиком информация представлена в табл.1.</p> <p>Таблица 1</p>																																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="308 333 692 412">Наименование показателя</th> <th data-bbox="700 333 986 412">Аквапарк</th> <th data-bbox="994 333 1305 412">Гипермаркет</th> <th data-bbox="1313 333 1543 412">Гостиница</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="308 412 692 450">1. Стоимость застройки</td> <td data-bbox="700 412 986 450">1200</td> <td data-bbox="994 412 1305 450">1500</td> <td data-bbox="1313 412 1543 450">900</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 450 692 488">2. ЧОД</td> <td data-bbox="700 450 986 488">333</td> <td data-bbox="994 450 1305 488">355</td> <td data-bbox="1313 450 1543 488">195</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 488 692 562">3. Коэффициент капитализации</td> <td data-bbox="700 488 986 562">0,27</td> <td data-bbox="994 488 1305 562">0,23</td> <td data-bbox="1313 488 1543 562">0,21</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование показателя	Аквапарк	Гипермаркет	Гостиница	1. Стоимость застройки	1200	1500	900	2. ЧОД	333	355	195	3. Коэффициент капитализации	0,27	0,23	0,21																														
Наименование показателя	Аквапарк	Гипермаркет	Гостиница																																												
1. Стоимость застройки	1200	1500	900																																												
2. ЧОД	333	355	195																																												
3. Коэффициент капитализации	0,27	0,23	0,21																																												
13.	<p>Задача 13. В аренду сдается 20-квартирный дом. Требуется рассчитать потенциальный валовой доход (ПВД), действительный валовой доход (ДВД) и чистый доход (ЧД) собственника в соответствии с исходными данными (табл. 1 и 2).</p> <p>Таблица 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="308 712 716 786">Количество квартир</th> <th data-bbox="724 712 1133 786">Описание</th> <th data-bbox="1141 712 1543 786">Арендная плата, д.е. / мес.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="308 786 716 824">4</td> <td data-bbox="724 786 1133 824">двухкомнатная</td> <td data-bbox="1141 786 1543 824">4*290</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 824 716 862">12</td> <td data-bbox="724 824 1133 862">трехкомнатная</td> <td data-bbox="1141 824 1543 862">12*390</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 862 716 900">4</td> <td data-bbox="724 862 1133 900">четырёхкомнатная</td> <td data-bbox="1141 862 1543 900">4*470</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="308 972 1310 1046">Статьи расходов</th> <th data-bbox="1318 972 1543 1046">Сумма, д.е.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="308 1046 1310 1120">1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4 %)</td> <td data-bbox="1318 1046 1543 1120"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1120 1310 1158">2. Дополнительный доход</td> <td data-bbox="1318 1120 1543 1158">2800</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1158 1310 1232">В том числе Коммунальные услуги</td> <td data-bbox="1318 1158 1543 1232">3100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1232 1310 1270">Ремонт</td> <td data-bbox="1318 1232 1543 1270">2000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1270 1310 1308">Содержание бассейна</td> <td data-bbox="1318 1270 1543 1308">1000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1308 1310 1346">Платеж управляющему</td> <td data-bbox="1318 1308 1543 1346">6000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1346 1310 1384">Зарплата персонала с начислениями</td> <td data-bbox="1318 1346 1543 1384">3900</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1384 1310 1422">Запасы</td> <td data-bbox="1318 1384 1543 1422">1400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1422 1310 1460">Расходы на рекламу</td> <td data-bbox="1318 1422 1543 1460">500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1460 1310 1498">Юридические и бухгалтерские услуги</td> <td data-bbox="1318 1460 1543 1498">1200</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1498 1310 1536">Страховка</td> <td data-bbox="1318 1498 1543 1536">2000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1536 1310 1574">Налоги на собственность</td> <td data-bbox="1318 1536 1543 1574">7100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1574 1310 1612">Прочие расходы</td> <td data-bbox="1318 1574 1543 1612">1200</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1612 1310 1650">4. Резерв на размещение</td> <td data-bbox="1318 1612 1543 1650">1700</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1650 1310 1688">5. Обслуживание долга (амортизация + проценты)</td> <td data-bbox="1318 1650 1543 1688">33000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1688 1310 1727">6. Налог на доход (13 %)</td> <td data-bbox="1318 1688 1543 1727"></td> </tr> </tbody> </table>	Количество квартир	Описание	Арендная плата, д.е. / мес.	4	двухкомнатная	4*290	12	трехкомнатная	12*390	4	четырёхкомнатная	4*470	Статьи расходов	Сумма, д.е.	1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4 %)		2. Дополнительный доход	2800	В том числе Коммунальные услуги	3100	Ремонт	2000	Содержание бассейна	1000	Платеж управляющему	6000	Зарплата персонала с начислениями	3900	Запасы	1400	Расходы на рекламу	500	Юридические и бухгалтерские услуги	1200	Страховка	2000	Налоги на собственность	7100	Прочие расходы	1200	4. Резерв на размещение	1700	5. Обслуживание долга (амортизация + проценты)	33000	6. Налог на доход (13 %)	
Количество квартир	Описание	Арендная плата, д.е. / мес.																																													
4	двухкомнатная	4*290																																													
12	трехкомнатная	12*390																																													
4	четырёхкомнатная	4*470																																													
Статьи расходов	Сумма, д.е.																																														
1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4 %)																																															
2. Дополнительный доход	2800																																														
В том числе Коммунальные услуги	3100																																														
Ремонт	2000																																														
Содержание бассейна	1000																																														
Платеж управляющему	6000																																														
Зарплата персонала с начислениями	3900																																														
Запасы	1400																																														
Расходы на рекламу	500																																														
Юридические и бухгалтерские услуги	1200																																														
Страховка	2000																																														
Налоги на собственность	7100																																														
Прочие расходы	1200																																														
4. Резерв на размещение	1700																																														
5. Обслуживание долга (амортизация + проценты)	33000																																														
6. Налог на доход (13 %)																																															
14.	<p>Задача 14. Здание для грузовых автомобилей перестроено в здание для легковых автомобилей. Вследствие несоответствующей планировки стоимость гаража уменьшилась на 100 000 ден. единиц (д.е.). До недавнего времени из гаража было осуществлено два выезда на разные улицы. Теперь один выезд закрыт из-за нового строительства, вследствие чего стоимость гаража уменьшилась на 50 000 д.е. Стены гаража кирпичные. Их износ составляет 60 000 д.е. Перекрытия здания железобетонные, износ – 30 000 д.е. Выездные ворота требуют ремонта стоимостью 10 000 д.е., а замена ворот на новые с электромеханическим приводом и дистанционным управлением</p>																																														

	<p>обойдется в 2500 д.е. В гараже имеется подъемник, не предназначенный для новых моделей автомобилей. Замена подъемника на новый, позволяющий поднимать новые модели автомобилей, составит 20 000 д.е. Электропроводка и освещение из-за неисправностей требуют частичной замены и ремонта стоимостью 500 д.е. Ремонт и замена поврежденных рам и стекол обойдутся в 3000 д.е. В гараже имеется мойка, водяные фильтры которой выработали свой ресурс. Расходы на приобретение и замену водяных фильтров составят 2000 д.е.. Некоторые батареи протекают. Их ремонт и частичная замена обойдутся в 6000 д.е.</p> <p>Необходимо определить:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. физический износ, в том числе устранимый и неустранимый;</li> <li>2. функциональный износ, в том числе устранимый и неустранимый;</li> <li>3. внешний износ;</li> <li>4. общий износ.</li> </ol>
15.	<p>Задача 15. Акционерное общество «Мелена» предполагает купить швейную фабрику за 40 млн. ден. ед. и получать чистый операционный доход в течение четырех лет в размерах 15, 17, 15 и 12 млн. ден. ед. Затем по оценкам экспертов фабрику удастся продать за 25 млн. ден. ед. С помощью критерия ЧДД оцените выгодность покупки, если коэффициент дисконтирования равен 20 %.</p>
16.	<p>Задача 16. Каким должен быть каждый периодически выполняемый взнос, если при годовой ставке 6 %, начисляемой ежемесячно на основе сложных процентов, за 10 лет будет накоплена общая сумма 10 000 д.е.?</p>
17.	<p>Задача 17. Торговый центр на участке земли выставлен на продажу за 2 000 000 долл., из которых 1 500 000 приходится на здания и сооружения. Период полного начисления износа составляет 30 лет. Какая сумма износа может быть заявлена за каждый из первых трех лет при использовании:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Метода прямолинейного начисления износа?</li> <li>2. Метода 150 %-ного уменьшающегося остатка?</li> </ol>
18.	<p>Задача 18. Торговый центр из задачи 17 финансируется ипотечным кредитом в 1,4 млн. долл., предоставленным под 10 % годовых на 25 лет. Кредит погашается ежегодными равными платежами, вносимыми в конце каждого года.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Каков процентный вычет в каждый из первых трех лет?</li> <li>2. Каковы ежегодные требования по обслуживанию долга?</li> </ol>
19.	<p>Задача 19. Определить затратным подходом стоимость дачи.  <math>S = 100</math> квадр.метров;  Стоимость 1 квадр.метра здания = 3000 рублей  Стоимость 1 квадр.метра гаража = 1000 рублей; <math>S = 30</math> квадр.метров.  Стоимость всех других сооружений на даче = 20000 рублей.  Устранимый физический износ дачи = 30000 рублей.  Неустранимый физический износ дачи = 20000 рублей.  Устранимое функциональное устаревание = 10000 рублей.  Рыночная стоимость земельного участка = 15000 рублей.  Определить :  Какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней?</p>
20.	<p>Задача 20. Стоимость покупки дома в данный момент составляет 800 тыс. рублей по мнению экспертов через 5 лет этот дом можно будет продать за 1000 тыс. рублей. Что предпочтете Вы: купить дом или положить деньги на депозит. Текущая ставка процента равна 10.</p>
21.	<p>Задача 21. Определить сумму , которая будет накоплена на счете, приносящем 12% годовых к концу 6-го месяца, если ежемесячно откладывать на счет 1000 рублей если:  А) платежи осуществляются в начале каждого месяца;</p>

	Б) платежи осуществляются в конце каждого месяца.
22.	Задача 22. Молодожены решили накопить деньги на квартиру стоимостью 18 000 долл. Для этого они ежемесячно откладывают на счет 200 долл. Через сколько лет они накопят необходимую сумму, если ставка годовых 12%?
23.	Задача 23. Гражданин откладывает деньги к выходу на пенсию через 5 лет. Она только, что внесла на счет 500 рублей, на который будет ежемесячно начисляться 12% годовых. Она собирается откладывать такую сумму в начале каждого месяца до самого выхода на пенсию. Какой суммой она будет располагать ?
24.	Задача 24. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить 600 тыс.рублей на покупку квартиры?
25.	Задача 25. Какую сумму необходимо положить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет снять 3000 рублей?
26.	Задача 26. Какие равномерные суммы можно ежегодно снимать со счета в течении 5 лет, если первоначальный вклад равен 15 тыс. рублей. Банк ежегодно начисляет 10 % годовых?
27.	Задача 27. Через 5 лет у Вас есть возможность перекупить бизнес (небольшой завод) за 150 тыс. долл. Какую сумму Вы должны откладывать на счет в банке ежеквартально, чтобы накопить необходимую сумму, если банк предлагает 16% годовых?
28.	Задача 28. Вы уезжаете за границу на два года и сдаете свою квартиру в аренду за 2000 рублей в месяц, идущих на Ваш счет авансовыми платежами под 12% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?
29.	Задача 29. Что выгоднее: получать ежегодно в течении 10 лет в конце каждого года по 25 000 рублей или 125 000 рублей – один раз, но сегодня, если ставка дохода 12%.
30.	Задача 30. Для покупки квартиры Вы взяли в кредит 16 000 долл. на 15 лет под 20% годовых. Какими должны быть Ваши годовые платежи по кредиту, чтобы он был полностью погашен в указанный срок (и кредит , и проценты по нему).
31.	Задача 31. Владелец кафе предполагает в течении 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 200 тыс. рублей. В конце 6-го года кафе будет продано за 4000 тыс. рублей. Расходы по ликвидации составляют 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные оценщиком ставки дисконта для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно. Определить стоимость кафе.
32.	Задача 32. Определить текущую стоимость совокупного дохода, если аренда магазина принесет владельцу в течении 3-х лет ежегодный доход в 750 тыс. рублей, а последующие 5 лет ежегодный доход составит 650 тыс. рублей. Ставка дисконта 10%.
33.	Задача 33. Определить полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 квадр. метра, при этом стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 50 денежных единиц за квадратный метр, стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м. – 20 денежных единиц за квадрат. метр, стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10 000 ден. единиц, общий устранимый физический износ 5000 ден. единиц, общее неустраняемое функциональное устаревание 5000 ден. единиц, стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50 000 ден. единиц. Какой подход здесь применяется?
34.	Задача 34. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350 000 рублей. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему 85 000 рублей. Требуется определить общую ставку капитализации.

35.	<p>Задача 35. Сопоставимый объект был продан за 1 млн. рублей. От оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>уступает оцениваемому на 5% (+5%);</li> <li>лучше оцениваемого на 7% (-7%);</li> <li>лучше оцениваемого на 4% (-2%);</li> <li>уступает оцениваемому на 10% (+10%).</li> </ul> <p>Определить стоимость объекта, предполагая что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) отличия не имеют взаимного влияния, <math>V_a = ?</math></li> <li>2) отличия оказывают взаимное влияние <math>V_b = ?</math></li> </ul>
36.	<p>Задача 36. На земельном участке площадью 100 соток стоимостью 100 тыс. р. планируется построить не менее 15 индивидуальных домов (на участках по 5 и 10 соток). При плотности застройки 1 дом на 10 соток строительные затраты на 1 дом составят 60 тыс. р., ожидаемая цена продажи 80 тыс. р. При строительстве 2-х домов на 10 сотках строительные затраты на каждый из этих домов уменьшатся на 2 тыс. р., рыночная стоимость каждого из них уменьшится на 7 тыс. р. Затраты на реализацию составят 500 р. на один дом. При общих строительных затратах более 1 млн. р. затраты на реализацию домов увеличатся на 40 %. Сколько следует построить домов при условии максимальной эффективности использования денежных средств. (При решении, для наглядности рекомендуется схематично изобразить земельный участок 4x5 клеток, из расчета 1 клетка 5 соток).</p>

### **Типовые тестовые задания:**

#### **1. Выберите правильный ответ:**

Обременительные условия:

- а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- в) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

#### **2. Выберите правильный ответ:**

Частное (гражданское) право это:

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
- б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
- в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.

#### **3. Выберите правильный ответ:**

Полномочие это:

- а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;
- б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.

#### **4. Выберите правильный ответ:**

- а) учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал;
- б) является собственником переданной недвижимости;
- в) утратил право на собственность недвижимости.

#### **5. Выберите правильный ответ:**

- а) право собственности на недвижимость возникает;
- б) после подписания договора;
- в) по договору с момента передачи имущества;



г) после государственной регистрации.

**6. Выберите правильный ответ:**

Право лица, имеющего сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости это:

- а) отрицательный сервитут;
- б) положительный сервитут;
- в) узуфрукт.

**7. Выберите правильные ответы:**

К недвижимости относится:

- а) земля;
- б) здания, строения;
- в) нефть в переработке;
- г) дороги;
- д) самолеты;
- е) чугун.

**8. Выберите правильные ответы:**

К абсолютным правам относятся:

- а) вещные права;
- б) обязательственные права;
- в) авторское право.

**9. Выберите правильные ответы:**

Какими особенностями обладает недвижимость, как объект инвестирования:

- а) Неоднородность недвижимости;
- б) Нетрадиционные денежные потоки;
- в) Доступность кредита;
- г) Гибкие условия финансирования;
- д) Все ответы верны.

**10. Введите понятие**

Фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь – это \_\_\_\_\_

**11. Введите понятие**

Определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений – это \_\_\_\_\_

**12. Введите понятие**

Право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью – это \_\_\_\_\_

**13. Введите понятие**

Законное право собственности на недвижимость, имеющее документальную юридическую основу – это \_\_\_\_\_

**14. Введите понятие**

Право, на основании которого государственное или муниципальное унитарное предприятие владеет, пользуется или распоряжается имуществом собственника – это

---

### ***Примеры вопросов для опроса:***

#### **Тема 1. «Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты»**

1. Раскройте понятие износа, амортизации недвижимости и способов расчета амортизационных отчислений.
2. Что такое кадастровый номер недвижимости?
3. По каким признакам производится группировка зданий и сооружений?
4. Каковы особенности характеристики жилых домов и помещений?
5. Назовите показатели эксплуатации недвижимого имущества?
6. Дайте понятие статуса объектов недвижимости.
7. Перечислите правовые, политические и экономические факторы размещения недвижимости.
8. Раскройте демографическую и социально-культурную среду объектов недвижимости.
9. Приведите структуру кадастрового номера земельного участка.
10. Приведите описание лесов и многолетних насаждений по группам и категориям.

#### **Тема 2. «Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны»**

1. Рынок недвижимости, его особенности, субъекты рынка.
2. Сегментация рынка недвижимости. Параметры сегментации.
3. Специфические особенности рынка недвижимости.
4. Основные показатели рынка недвижимости.
5. Классификация рынка недвижимости по признакам и видам рынков недвижимости.
6. Сделки с недвижимостью находящейся в государственной собственности.
7. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.

#### **Тема 3. «Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов»**

1. Назовите объекты оценки предприятия.
2. Какие принципы оценки недвижимости входят в группу принципов пользователя результатами оценки?
3. Какие принципы оценки недвижимости входят в группу принципов, связанных с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся?
4. В чем суть технологии оценки объекта недвижимости?
5. Назовите основные этапы оценки объекта недвижимости.
6. В чем суть цели и функции оценки?

#### **Тема 4. «Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление»**

1. Перечислите характерные признаки подделки документов при сделках с недвижимостью.
2. Что такое договор и каковы его функции?
3. Назовите основные принципы договорных отношений.
4. Перечислите составные части жилого фонда.

5. Что включается в недвижимость в жилищной сфере?
6. Каковы способы получения и прекращения прав собственности на жилье в России?

#### **Тема 5. «Ипотека и ее виды»**

1. Каковы особенности развития ипотеки в РФ?
2. Что такое техника Эллвуда?
3. Обозначьте нормативно-правовую базу в области ипотечного кредитования?

### **Раздел III. Субъекты рыночных операций с недвижимостью**

#### **Тема 6. «Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью»**

1. Информационное обеспечение оценочной деятельности: анализ экономической ситуации в регионе.
2. Требования к оценщику.
3. Основные функции оценщиков на рынке недвижимости.
4. Характеристика и условия деятельности риелторских организаций на рынке недвижимости.
5. Функции риелторской фирмы и организация ее работы.
6. Затраты, доходы и эффективность работы риелторской фирмы.
7. Управляющие компании: виды, функции на рынке недвижимости.
8. Законодательная регламентация управляющих компаний на рынке недвижимости.

#### ***Примеры вопросов для собеседования:***

#### **Тема 7. «Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью»**

1. Органы государственного регулирования рынка недвижимости.
2. Особенности управления государственной собственностью на недвижимость.

#### **Тема 8 «Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью»**

1. Показатели рыночной активности в недвижимости, их характеристика.
2. Показатели эффективности сделок с недвижимостью.

#### **Тема 9 «Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью»**

1. Источники доходов от операций с недвижимостью и их оптимизация.
2. Капиталоемкость объекта недвижимости и его сущность.

#### **Тема 10. «Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования»**

1. Стадии создания объекта недвижимости и методы определения его эффективности.
2. Условия и необходимость расчета показателей эффективности.

#### ***Примеры групповых дискуссий:***

Дискуссия на тему «Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов».

#### **Вопросы, выносимые на дискуссию:**

1. Понятие и виды стоимости объектов недвижимости.
2. Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов.
3. Сертификат об оценке недвижимости.

Дискуссия на тему «Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования».

Вопросы, выносимые на дискуссию:

1. Оценка и прогнозирование дохода.
2. Анализ инструментов финансирования.
3. Подходы к оценке объектов недвижимости.
4. Эволюция методов в оценке объекта недвижимости.

Дискуссия на тему «Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны».

Вопросы, выносимые на дискуссию:

1. Анализ современного состояния рынка недвижимости в РФ.
2. Специфика российского рынка недвижимости.
3. Механизм ценообразования на рынке недвижимости.
4. Методика расчета показателей развития рынка недвижимости.
5. Методология расчета индексов рынка недвижимости.

### ***Примеры типовых заданий для контрольной работы:***

Контрольная работа 1 (тема 1-4)

#### **Вариант 1**

1. Содержание экономики недвижимости.
2. Рынок недвижимости: содержание основных понятий.
3. Решите задачу:

Здание для грузовых автомобилей перестроено в здание для легковых автомобилей. Вследствие несоответствующей планировки стоимость гаража уменьшилась на 100 000 ден. единиц (д.е.). До недавнего времени из гаража было осуществлено два выезда на разные улицы. Теперь один выезд закрыт из-за нового строительства, вследствие чего стоимость гаража уменьшилась на 50 000 д.е. Стены гаража кирпичные. Их износ составляет 60 000 д.е. Перекрытия здания железобетонные, износ – 30 000 д.е. Выездные ворота требуют ремонта стоимостью 10 000 д.е., а замена ворот на новые с электромеханическим приводом и дистанционным управлением обойдется в 2500 д.е. В гараже имеется подъемник, не предназначенный для новых моделей автомобилей. Замена подъемника на новый, позволяющий поднимать новые модели автомобилей, составит 20 000 д.е. Электропроводка и освещение из-за неисправностей требуют частичной замены и ремонта стоимостью 500 д.е. Ремонт и замена поврежденных рам и стекол обойдутся в 3000 д.е. В гараже имеется мойка, водяные фильтры которой выработали свой ресурс. Расходы на приобретение и замену водяных фильтров составят 2000 д.е.. Некоторые батареи протекают. Их ремонт и частичная замена обойдутся в 6000 д.е.

Необходимо определить:

5. физический износ, в том числе устранимый и неустранимый;
6. функциональный износ, в том числе устранимый и неустранимый;
7. внешний износ;
8. общий износ.

#### **Вариант 2**

1. Характеристики рынка недвижимости и особенности его формирования в России.
2. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.
3. Решите задачу:

Инвестор собирается приобрести квартиру, которая стоит 1 000 000 д.е. Сколько будет стоить эта квартира через 5 лет, если ежегодное увеличение стоимости составит 5 %.

### **Вариант 3**

1. Понятие и виды стоимости объектов недвижимости.
2. Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов.
3. Решите задачу:

В течение 5 лет вкладывается по 250 д.е. ежемесячно в виде периодически выполняемых взносов. Годовая ставка составляет 6 %. Какой будет общая величина основной суммы и процентного дохода в конце 5-летнего срока?

### **Вариант 4**

1. Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости.
2. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
3. Решите задачу:

Каким должен быть каждый периодически выполняемый взнос, если при годовой ставке 6 %, начисляемой ежемесячно на основе сложных процентов, за 10 лет будет накоплена общая сумма 10 000 д.е.?

### **Вариант 5**

1. Виды операции на рынке недвижимости и способы оформления сделок с недвижимым имуществом.
2. Рынок ипотечных операций, его влияние на инвестиционный рынок.
3. Решите задачу:

Физическое лицо приобретает в собственность четырехкомнатную квартиру за 90 тыс. д.е. под офис и оценивает доходность недвижимости в 30 % годовых. В банке был взят ипотечный кредит в размере 60 тыс. д.е. на 5 лет под 14 % годовых, с обязательством выплачивать ежегодно 15 тыс. д.е. и уплатить основную сумму долга и недостающий процент разовым платежом в конце срока кредита. Необходимо оценить целесообразность ипотечного кредита и возможность выплаты в срок основного долга.

Контрольная работа 2 (тема 5-10)

### **Вариант 1**

1. Характеристика и условия деятельности риелторских организаций на рынке недвижимости.
2. Оценщики объектов недвижимости и их основные функции на рынке недвижимости.
3. Решите задачу:

Акционерное общество «Мелена» предполагает купить швейную фабрику за 40 млн. ден. ед. и получать чистый операционный доход в течение четырех лет в размерах 15, 17, 15 и 12 млн. ден. ед. Затем по оценкам экспертов фабрику удастся продать за 25 млн. ден. ед. С помощью критерия ЧДД оцените выгодность покупки, если коэффициент дисконтирования равен 20 %.

### **Вариант 2**

1. Органы государственного регулирования рынка недвижимости.
2. Показатели рыночной активности недвижимости, их характеристика.
4. Решите задачу:

Оценщику поручено определить стоимость земельного участка. Зонирование разрешает, а технические характеристики допускают строительство аквапарка, гипермаркета и

гостиничного комплекса. Коэффициент капитализации для земли равен 0,12. Собранная оценщиком информация представлена в табл. 1.

Таблица 1

Наименование показателя	Аквапарк	Гипермарке т	Гостиница
1. Стоимость застройки	1200	1500	900
2. ЧОД	333	355	195
3. Коэффициент капитализации	0,27	0,23	0,21

#### Вариант 4

1. Методы и приемы оценки недвижимости.
2. Стадии создания объекта недвижимости и методы определения его эффективности.
3. Решите задачу:

В аренду сдается 20-квартирный дом. Требуется рассчитать потенциальный валовой доход (ПВД), действительный валовой доход (ДВД) и чистый доход (ЧД) собственника в соответствии с исходными данными (табл. 1 и 2).

Таблица 1

Количество квартир	Описание	Арендная плата, д.е. / мес.
4	двухкомнатная	4*290
12	трехкомнатная	12*390
4	четырёхкомнатная	4*470

Таблица 2

Статьи расходов	Сумма, д.е.
1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4 %)	
2. Дополнительный доход	2800
В том числе	
Коммунальные услуги	3100
Ремонт	2000
Содержание бассейна	1000
Платеж управляющему	6000
Зарплата персонала с начислениями	3900
Запасы	1400
Расходы на рекламу	500
Юридические и бухгалтерские услуги	1200
Страховка	2000
Налоги на собственность	7100
Прочие расходы	1200
4. Резерв на размещение	1700
5. Обслуживание долга (амортизация + проценты)	33000
6. Налог на доход (13 %)	

#### Тематика рефератов:

#### Тема 4. «Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление»

1. Правовое регулирование залога недвижимости.

2. Зкладная.
3. Государственная регистрация ипотеки.
4. Государственная регистрация ипотеки.
5. Приватизация государственной и муниципальной недвижимости.

#### **Тема 6. «Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью»**

1. Девелопмент: сущность и специфика развития в РФ.
2. Становление деятельности управляющих компаний на рынке недвижимости в России.
3. Государственное регулирование оценочной деятельности в России.
4. Зарубежный опыт оценочной деятельности на рынке недвижимости.
5. Государственное регулирование риелторской деятельности в России.

#### **Тема 8 «Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью»**

1. Перспективы динамики показателей рыночной активности на рынке недвижимости России.
2. Перспективы динамики показателей рыночной активности на зарубежных рынках недвижимости.

### **Типовая структура экзаменационного билета**

<i>Наименование оценочного материала</i>	<i>Максимальное количество баллов</i>
<i>Вопрос 1</i>	<i>15</i>
<i>Вопрос 2</i>	<i>15</i>
<i>Задание</i>	<i>10</i>

### **Показатели и критерии оценивания планируемых результатов освоения компетенций и результатов обучения, шкала оценивания**

Таблица 5

Шкала оценивания		Формируемые компетенции	Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Уровень освоения компетенций
<b>85 – 100 баллов</b>	<b>«отлично»</b>	ПК-3 Анализ, обоснование и выбор решения	ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	<b>Знает верно и в полном объеме:</b> предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа <b>Умеет верно и в полном объеме:</b> оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей; анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами	<b>Продвинутый</b>
		ПК-4 Определение направлений развития	ПК-4.1 Оценка текущего состояния организации	<b>Знает верно и в полном объеме:</b> методики оценки деятельности в	

		организации		соответствии с разработанными показателями; сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа. <b>Умеет верно и в полном объеме:</b> выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами; проводить анализ деятельности организации; представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	
<b>70 – 84 баллов</b>	<b>«хорошо»</b>	ПК-3 Анализ, обоснование и выбор решения	ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	<b>Знает с незначительными замечаниями:</b> предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа <b>Умеет с незначительными замечаниями:</b> оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей; анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами	<b>Повышенны й</b>
		ПК-4 Определение направлений развития организации	ПК-4.1 Оценка текущего состояния организации	<b>Знает с незначительными замечаниями:</b> методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями; сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии	



				<p>информации бизнес-анализа.</p> <p><b>Умеет с незначительными замечаниями:</b></p> <p>выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами; проводить анализ деятельности организации; представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.</p>	
<b>50 – 69 баллов</b>	<b>«удовлетворительно»</b>	ПК-3 Анализ, обоснование и выбор решения	ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	<p><b>Знает на базовом уровне, с ошибками:</b></p> <p>предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа</p> <p><b>Умеет на базовом уровне, с ошибками:</b></p> <p>оценивать бизнес-возможность реализации решения с точки зрения выбранных целевых показателей; анализировать требования заинтересованных сторон с точки зрения критериев качества, определяемых выбранными подходами</p>	<b>Базовый</b>
		ПК-4 Определение направлений развития организации	ПК-4.1 Оценка текущего состояния организации	<p><b>Знает на базовом уровне, с ошибками:</b></p> <p>методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями; сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.</p> <p><b>Умеет на базовом уровне, с ошибками:</b></p> <p>выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс</p>	

				мероприятий по их минимизации; оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с выбранными подходами; проводить анализ деятельности организации; представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	
менее 50 баллов	«неудовлетворительно»	ПК-3 Анализ, обоснование и выбор решения	ПК-3.4 Выбор решения для реализации в составе группы экспертов	<p><b>Не знает на базовом уровне:</b> предметную область и специфику деятельности организации в объеме, достаточном для решения задач бизнес-анализа</p> <p><b>Не умеет на базовом уровне:</b> разрабатывать организационно-техническую и организационно-экономическую документацию (графики работ, инструкции, планы, сметы, бюджеты, технико-экономические обоснования, частные технические задания) и составлять управленческую отчетность по утвержденным формам</p>	Компетенции не сформированы
		ПК-4 Определение направлений развития организации	ПК-4.1 Оценка текущего состояния организации	<p><b>Не знает на базовом уровне:</b> методики оценки деятельности в соответствии с разработанными показателями; сбор, анализ, систематизация, хранение и поддержание в актуальном состоянии информации бизнес-анализа.</p> <p><b>Не умеет на базовом уровне:</b> выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; оформлять результаты бизнес-анализа в соответствии с</p>	

				выбранными подходами; проводить анализ деятельности организации; представлять информацию бизнес- анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами.	
--	--	--	--	--	--

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования**  
**«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»**  
**Краснодарский филиал РЭУ им. Г. В. Плеханова**

Факультет экономики, менеджмента и торговли

Кафедра экономики и управления

## **АННОТАЦИЯ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Б1.В.13 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки **38.03.01 Экономика**

Направленность (профиль) программы  
**Экономика и управление на предприятии (организации)**

Уровень высшего образования **Бакалавриат**

### 1. Цель и задачи дисциплины:

Целью изучения дисциплины является формирование у студентов системы знаний о сущности недвижимости, основных операциях, совершаемых на рынке недвижимости, и их особенностях.

#### Задачи дисциплины:

- отражение в лекционных и практических занятиях современных тенденций и нормативно-правовых актов по экономике недвижимости;
- проведение практических и семинарских занятий на конкретных материалах, обеспечивающих привитие навыков работы на рынке недвижимости.

### 2.Содержание дисциплины:

№ п/п	Наименование разделов / тем дисциплины
	<b>Раздел СУЩНОСТЬ И СОДЕРЖАНИЕ ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ</b>
1.	Тема 1. Содержание экономики недвижимости. Рынок недвижимости: основные понятия, законодательные и нормативные правовые акты
	<b>Раздел РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОПЕРАЦИИ, СОВЕРШАЕМЫЕ НА НЕМ</b>
2.	Тема 2. Рынок недвижимости: основные характеристики и влияние на его развитие стратегических направлений в развитии экономики страны
3.	Тема 3. Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.
4.	Тема 4. Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.
5.	Тема 5. Ипотека и ее виды.
	<b>Раздел СУБЪЕКТЫ РЫНОЧНЫХ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ</b>
6.	Тема 6. Характеристика субъектов рыночных операций с недвижимостью
7.	Тема 7 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
	<b>Раздел ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ПО ОПЕРАЦИЯМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ</b>
8.	Тема 8 Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью.
9.	Тема 9 Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью
10.	Тема 10 Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
<b>Трудоемкость дисциплины составляет 5 з.е / 180 часов.</b>	

**Форма контроля – экзамен**

#### Составитель:

Доцент кафедры экономики и управления  
Краснодарского филиала РЭУ им Г.В. Плеханова, к.э.н. С.А. Козловская