

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Чувашский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ)

Кафедра финансов и кредита

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной и
научной работе



Л.М. Корнилова
31 августа 2020 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ДВ.12.01 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Укрупненная группа направлений подготовки
38.00.00 ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ

Направление подготовки 38.03.02 Менеджмент

Профиль подготовки
Производственный менеджмент

Квалификация (степень) выпускника Бакалавр

Форма обучения очная, заочная

Чебоксары, 2020

При разработке рабочей программы дисциплины в основу положены:

- 1) ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент, утвержденный МОН РФ 12.01.2016 г. № 7.
- 2) Учебный план направления подготовки 38.03.02 Менеджмент направленности (профиля) Производственный менеджмент, одобренный Ученым советом ФГБОУ ВО ЧГСХА протокол № 16 от 28.04.2016 г.
- 3) Учебный план направления подготовки 38.03.02 Менеджмент направленности (профиля) Производственный менеджмент, одобренный Ученым советом ФГБОУ ВО ЧГСХА протокол № 10 от 19.04.2017 г.
- 4) Учебный план направления подготовки 38.03.02 Менеджмент направленности (профиля) Производственный менеджмент, одобренный Ученым советом ФГБОУ ВО Чувашская ГСХА, протокол № 11 от 18.06.2018 г.
- 5) Учебный план направления подготовки 38.03.02 Менеджмент направленности (профиля) Производственный менеджмент, одобренный Ученым советом ФГБОУ ВО Чувашская ГСХА, протокол № 11 от 20.05.2019 г.
- 6) Учебный план направления подготовки 38.03.02 Менеджмент направленности (профиля) Производственный менеджмент, одобренный Ученым советом ФГБОУ ВО Чувашская ГСХА, протокол № 12 от 20.04.2020 г.
- 7) Учебный план направления подготовки 38.03.02 Менеджмент направленности (профиля) Производственный менеджмент, одобренный Ученым советом ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ, протокол № 18 от 28.08.2020 г.

Рабочая программа дисциплины актуализирована на основании приказа от 14.07.2020 г. № 98-о и решения Ученого совета ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ (протокол № 18 от 28 августа 2020 г.) в связи с изменением наименования с федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Чувашская государственная сельскохозяйственная академия» (ФГБОУ ВО Чувашская ГСХА) на федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Чувашский государственный аграрный университет» (ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ).

В рабочую программу дисциплины внесены соответствующие изменения: в преамбуле и по тексту слова «Чувашская государственная сельскохозяйственная академия» заменены словами «Чувашский государственный аграрный университет», слова «Чувашская ГСХА» заменены словами «Чувашский ГАУ», слово «Академия» заменен словом «Университет» в соответствующем падеже.

Рабочая программа дисциплины одобрена на заседании выпускающей кафедры экономики, менеджмента и агроконсалтинга, протокол №1 от 31 августа 2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	4
1.1. Методические указания по освоению дисциплины по очной форме обучения.....	4
1.2. Методические указания по освоению дисциплины по заочной форме обучения.....	5
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО.....	6
2.1. Примерная формулировка «входных» требований.....	6
2.2. Содержательно-логические связи дисциплины (модуля).....	8
3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	8
3.1. Перечень профессиональных (ПК) компетенций, а также перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю) (знания, умения владения), сформулированные в компетентностном формате.....	8
4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	10
4.1. Структура дисциплины.....	10
4.2. Матрица формируемых дисциплиной компетенций.....	12
4.3. Содержание разделов учебной дисциплины (модуля).....	12
4.4. Лабораторный практикум	14
4.5. Практические занятия (семинары).....	14
4.6. Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля.....	15
5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ.....	16
5.1. Интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях	17
6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	28
6.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины.....	28
6.2. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности.....	29
6.3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	30
6.4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности.....	32
7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	49
7.1. Основная литература.....	49
7.2. Дополнительная литература.....	49
7.3. Программное обеспечение и Интернет-ресурсы.....	49
8. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ	50
9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	64
ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ В РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ.....	65
Приложение 1	

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель изучения дисциплины «Экономика недвижимости» заключается в формировании мировоззрения в сфере недвижимости, а также развитие способности у студентов принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

- раскрытие сущности рынка недвижимости и тенденций его развития;
- изучение основных признаков, классификации объектов недвижимости;
- применение теоретических навыков в ходе расчета практических примеров.

Успешное овладение данной дисциплиной позволит применить полученные знания в период практической работы.

1.1. Методические указания по освоению дисциплины по очной форме обучения

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

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

Для освоения дисциплины студентам необходимо:

1. Посещать лекции.

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

2. Посещать практические занятия.

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

3. Систематически заниматься самостоятельной работой, которая включает в себя изучение нормативных документов, материалов учебников и статей из экономической литературы, решение задач, написание докладов, рефератов, эссе. Задания для самостоятельной работы выдаются преподавателем.

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

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

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» и следует усвоить:

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

1.2. Методические указания по освоению дисциплины по заочной форме обучения

Особенность заочной формы обучения состоит в объеме часов для самостоятельного изучения материала, поэтому методика предусматривает самостоятельную работу студента, так наряду с лекциями и практическими занятиями, имеют место самостоятельная работа студентов, проведение консультаций, руководство докладами студентов для выступления на научно-практических конференциях, осуществление текущего, промежуточного и итогового форм контроля.

Учебный процесс для студентов заочной формы обучения строится иначе, чем для студентов обучающихся на очной форме обучения. В связи с уменьшением количества аудиторных занятий (в соответствии с рабочими учебными планами) доля самостоятельной работы значительно увеличивается. Преподаватель в процессе аудиторных занятий освещает основные ключевые темы дисциплины и обращает внимание студентов на то, что они должны вспомнить из ранее полученных знаний.

Студенты, изучающие дисциплину «Экономика недвижимости» должны обладать навыками работы с учебной литературой и другими информационными источниками (статистическими сборниками, материалами экономических исследований, статьями из периодических изданий, научными работами, опубликованными в специальных изданиях и т.п.) в том числе, интернет-сайтами, а также владеть основными методами, техникой и технологией сбора и обработки информации.

Самостоятельная работа студентов заочной формы обучения должна начинаться с ознакомления с рабочей программой дисциплины, в которой перечислены основная и дополнительная литература, учебно-методические задания необходимые для изучения дисциплины и работы на практических занятиях.

В рабочей программе дисциплины имеется специальный раздел (Методические указания к самостоятельной работе студентов). Методические указания включают в себя задания самостоятельной работы для закрепления и систематизации знаний, задания самостоятельной работы для формирования умений и задания для самостоятельного контроля знаний.

Задания для закрепления и систематизации знаний включают в себя перечень тем докладов и рефератов, а также рекомендации по подготовке реферата и доклада.

Задания для формирования умений содержат ситуационные задачи по курсу.

Задания для самостоятельного контроля знаний позволят закрепить пройденный материал и сформировать навыки формулирования кратких ответов на поставленные вопросы. Задания включают вопросы для самоконтроля и тесты для оценки уровня освоения материала теоретического курса. Для удобства работы с материалом, все задания разбиты по темам дисциплины.

Изучение каждой темы следует начинать с внимательного ознакомления с набором вопросов. Они ориентируют студента, показывают, что он должен знать по данной теме. Следует иметь в виду, что учебник или учебное пособие имеет свою логику построения: одни авторы более широко, а другие более узко рассматривают ту или иную проблему. При изучении любой темы рабочей программы следует постоянно отмечать, какие вопросы (пусть в иной логической последовательности) рассмотрены в данной главе учебника, учебного пособия, а какие опущены. По завершении работы над учебником должна быть ясность в том, какие темы, вопросы программы учебного курса вы уже изучили, а какие предстоит изучить по другим источникам. В случае возникших затруднений в понимании учебного материала следует обратиться к другим источникам, где изложение может оказаться более доступным.

Понимание и усвоение содержания курса невозможно без четкого знания основных терминов и понятий, используемых в данной дисциплине по каждой конкретной теме. Для этого студент должен использовать определения новых терминов, которые давались на лекции, а также в рекомендованных учебных и информационных материалах.

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» следует усвоить:

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

Современные средства связи позволяют выстраивать взаимоотношения между преподавателем и студентом в процессе самостоятельной работы с помощью интернет-видео-связи. Для продуктивного общения студенту необходимо заранее написать преподавателю электронное письмо, в котором перечисляются интересующие его вопросы, изучение которых являются для него затруднительными. Это позволяет оперативно ответить студенту и более качественно подготовиться к последующим занятиям.

Необходимо отметить, что самостоятельная работа с учебной и дополнительной литературой, интернет-источниками является полезной и неотъемлемой частью будущей профессиональной деятельности выпускника по квалификации бакалавриат.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к вариативной части дисциплин по выбору (Б1.В.ДВ.12.01) ОПОП бакалавриата. Изучается студентами очной формы обучения в 8 семестре и на 3 курсе – студентами заочной формы обучения.

Изучение курса предполагает, чтение лекции, проведение практических занятий, организация самостоятельной работы студентов, проведение консультаций, руководство докладами студентов на научно-практических конференциях, осуществление текущей, промежуточной и итоговой формы контроля.

Дисциплина «Экономика недвижимости» ориентирует студента на необходимость владения действующим законодательством, специальной терминологией, на умение разбираться в рынке недвижимости, действующих программах по приобретению недвижимости, производить расчеты, анализировать рынок недвижимости в соответствии с действующими программами. Практическая часть занятий ориентирована на формирование у студентов навыков постановки цели и формулирования задач, связанных с функционированием рынка недвижимости, использование на практике знаний по экономике недвижимости.

2.1. Примерная формулировка «входных» требований

Освоение дисциплины «Экономика недвижимости» относится к вариативной части дисциплин, дисциплин по выбору по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент.

Освоение дисциплины «Экономика недвижимости» предполагает наличие у студентов знаний и навыков по дисциплинам:

«Комплексный анализ хозяйственной деятельности в организациях агропромышленного комплекса»:

- **знания:** основных положений разделов экономического анализа хозяйственной деятельности;
- **умения:** решать практические задачи по экономическому анализу хозяйственной деятельности организаций АПК;
- **навыки:** формулировки выводов по проведенному экономическому анализу хозяйственной деятельности организаций АПК.

«Биржи и биржевое дело»:

- **знания:** отечественных и зарубежных источников информации с целью проведения анализа;
- **умения:** решать практические задачи учета в сфере профессиональной деятельности;
- **навыки:** сбора необходимых данных с целью проведения анализа экономических показателей.

«Инвестиционный анализ»:

- **знания:** основных методик расчета экономических показателей;
- **умения:** решать практические задачи учета в сфере профессиональной деятельности;
- **навыки:** вести работу по планированию.

«Финансовый менеджмент»:

- **знания:** основных положений разделов финансового менеджмента;
- **умения:** решать практические задачи по финансовому менеджменту;
- **навыки:** применения основных положений финансового менеджмента.

«Корпоративные финансы»:

- **знания:** основных положений разделов корпоративных финансов;
- **умения:** решать практические задачи по корпоративным финансам;
- **навыки:** применения решения ситуационных задач по корпоративным финансам.

«Финансовые рынки и институты»:

- **знания:** основных положений разделов;
- **умения:** решать практические задачи в сфере профессиональной деятельности;
- **навыки:** решения ситуационных задач.

Знания концептуальных основ по дисциплине «Экономика недвижимости» являются базовыми для изучения следующих дисциплин профессионального цикла.

По результатам изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студент должен **знать:**

- экономическое и юридическое содержание и сущность понятий «объект недвижимости», «недвижимость» и «недвижимое имущество»;
- сущность и основные классификации недвижимости, организацию рынка недвижимости и его особенности;
- особенности предприятия как имущественного комплекса;
- основы государственного регулирования рынка недвижимости; - основы землеустройства;
- основные положения кадастрового деления территории РФ;
- основные схемы кредитования недвижимости;
- механизм зонирования городских и сельских территорий;

По результатам изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студент должен **уметь:**

- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки.
- дать характеристику жилой недвижимости;
- определять и объяснять сущность объекта недвижимости как блага или как источника дохода при определенных условиях;

- определять состав имущества предприятия как особого объекта недвижимости для целей залога;
- объяснить, в чем состоят особенности рынка недвижимости; -объяснить структуру кадастрового номера;
- правильно оформить договор на осуществление любой сделки с недвижимостью, составить акт приемки-передачи объекта недвижимости;
- выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;
- разбираться в основных схемах кредитования недвижимости;

владеть:

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

2.2. Содержательно-логические связи дисциплины (модуля)

Код дисциплины (модуля)	Содержательно – логические связи	
	Коды и название учебных дисциплин (модулей), практик	
	на которые опирается содержание учебной дисциплины (модуля)	для которых содержание данной учебной дисциплины (модуля) выступает опорой
Б1.В.ДВ.12.01	Б1. В.07 Биржи и биржевое дело Б1. В.10 Комплексный анализ хозяйственной деятельности организациях агропромышленного комплекса Б1.В.17 Инвестиционный анализ Б1.В.ДВ.06.01 Корпоративные финансы Б1.В.ДВ.06.02 Финансовые рынки и институты Б1.Б.13 Финансовый менеджмент	Б2.В.03(П) Преддипломная практика

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Перечень профессиональных (ПК) компетенций, а также перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), (знания, умения, владения), сформулированные в компетентностном формате

Номер/индекс компетенции	Содержание компетенции	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
		знать	уметь	владеть
ПК-15	умением проводить анализ рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании и финансировании	способы сбора и поиска информации по объектам недвижимости для анализа расчетов социально-экономических показателей	рассчитывать показатели в области экономики недвижимости	методиками расчета социально-экономических показателей

После изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студент должен знать:

- сущность недвижимости;
- классификацию недвижимости;
- порядок перехода права собственности на недвижимость;
- основные элементы рынка недвижимости;
- виды сделок на рынке недвижимости;
- операции с недвижимостью на Российском рынке недвижимости;
- условия и порядок купли - продажи земельных участков на рынке недвижимости;
- условия выкупа земельных участков под приватизированными предприятиями;
- экономические и правовые основы залога недвижимости;
- порядок государственного кадастра рынка недвижимости;
- порядок государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

После изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студент должен уметь:

- классифицировать недвижимость;
- проанализировать рынок недвижимости;
- составить договор для проведения операции с недвижимостью и с земельным участком на основании типового договора;
- владеть методами оценки различных показателей, характеризующих недвижимость;
- правильно делать выводы по результатам решения задач, конкретных ситуаций;
- экономически грамотно излагать мысли и отстаивать свои взгляды на определенные процессы и явления.

После изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студент должен овладеть навыками формулирования постановки задач, их решения, обобщения аналитических исследований и конкретизации выводов.

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных единиц, всего 72 часа.

4.1.1. Структура учебной дисциплины (модуля) по очной форме обучения

№ п/п	Семестр	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Виды учебной работы, включая СРС и трудоемкость (в часах)						Формы текущего контроля: - успеваемости, СРС (по неделям семестра); - промежуточной аттестации (по семестрам).
			всего	Лекции	Практические занятия	Лаб. занятия	контроль	СРС	
Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды									
1.1	8	Сущность и общая классификация недвижимости	5	1				4	Устный опрос, решение задач
1.2	8	Право собственности на недвижимость	7	1	2			4	Опрос, решение задач, письменный опрос.
Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка									
2.1	8	Основные элементы рынка недвижимости	6	2				4	Рефераты, опрос, обсуждение периодики в области налогообложения, письменный опрос
2.2	8	Сделки на Российском рынке недвижимости	9	1	4			4	Опрос, обсуждение практических ситуаций, тестирование
2.3	8	Операции с недвижимостью в жилищной сфере	9	1	4			4	Опрос, решение задач, письменный опрос.
Раздел 3. Рынок земельных участков									
3.1	8	Условия и порядок купли-продажи земельных участков	6	2	2			2	Опрос, обсуждение практических ситуаций, тестирование
3.2	8	Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями	6		4			2	Опрос, решение задач, письменный опрос.
Раздел 4. Залог и управление недвижимостью									
4.1.	8	Экономические и правовые основы залога недвижимости	10	2	4			4	Опрос, обсуждение практических ситуаций, тестирование
4.2	8	Государственный кадастр недвижимости	7	1	4			2	Решение задач, рефераты, письменный опрос
4.3	8	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	7	1	2			4	Решение задач, рефераты, письменный опрос
Итого			72	12	26			34	Зачет

4.1.2. Структура учебной дисциплины (модуля) по заочной форме обучения

№ п/п	Курс	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Виды учебной работы, включая СРС и трудоемкость (в часах)						Формы текущего контроля: -успеваемости, СРС (по неделям семестра); - промежуточной аттестации (по семестрам).
			всего	Лекции	Практические занятия	Лаб. занятия	контроль	СРС	
Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды									
1.1	3	Сущность и общая классификация недвижимости	5	1				4	Устный опрос, решение задач
1.2	3	Право собственности на недвижимость	7		2			5	Опрос, решение задач, письменный опрос.
Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка									
2.1	3	Основные элементы рынка недвижимости	6	1				5	Рефераты, опрос, обсуждение периодики в области налогообложения, письменный опрос
2.2	3	Сделки на Российском рынке недвижимости	9		2			7	Опрос, обсуждение практических ситуаций, тестирование
2.3	3	Операции с недвижимостью в жилищной сфере	9					9	Опрос, решение задач, письменный опрос.
Раздел 3. Рынок земельных участков									
3.1	3	Условия и порядок купли- продажи земельных участков	6					6	Опрос, обсуждение практических ситуаций, тестирование
3.2	3	Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями	6					6	Опрос, решение задач, письменный опрос.
Раздел 4. Залог и управление недвижимостью									
4.1.	3	Экономические и правовые основы залога недвижимости	10	1				9	Опрос, обсуждение практических ситуаций, тестирование
4.2	3	Государственный кадастр недвижимости	7		2			5	Решение задач, рефераты, письменный опрос
4.3	3	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	7	1				6	Решение задач, рефераты, письменный опрос
Итого			72	4	6		4	58	Зачет

4.2. Матрица формируемых дисциплиной компетенций

№ раздела	Разделы и темы дисциплины	Количество часов	Общекультурные и профессиональные компетенции	
			ПК-15	Общее кол-во компетенций
Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды				
1	Сущность и общая классификация недвижимости	5	+	1
2	Право собственности на недвижимость	7	+	1
Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка				
3	Основные элементы рынка недвижимости	6	+	1
4	Сделки на Российском рынке недвижимости	9	+	1
5	Операции с недвижимостью в жилищной сфере	9	+	1
Раздел 3. Рынок земельных участков				
6	Условия и порядок купли-продажи земельных участков	6	+	1
7	Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями	6	+	1
Раздел 4. Залог и управление недвижимостью				
8	Экономические и правовые основы залога недвижимости	10	+	1
9	Государственный кадастр недвижимости	7	+	1
10	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	7	+	1
	ИТОГО	72	10	10

4.3. Содержание разделов учебной дисциплины (модуля)

Разделы дисциплины и их содержание	Результаты обучения
Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды	
1.1. Сущность и общая классификация недвижимости. Понятие и признаки недвижимости. Место недвижимости в рыночной экономике и системе обучения. Общая классификация объектов недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация недвижимости.	<i>Знание:</i> понятий и признаков недвижимости, места недвижимости в экономике, особенностей недвижимости как товара, амортизация недвижимости <i>Умения:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> основными понятиями и терминологией по теме
1.2. Право собственности на недвижимость Субъекты и объекты собственности. Содержание права собственности на недвижимость. Виды и формы собственности на недвижимость.	<i>Знание:</i> субъекта и объекта собственности, содержания права собственности на недвижимость, виды и формы собственности на недвижимость <i>Умения:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> навыками поиска информации в законодательной базе
Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка	
2.1. Основные элементы рынка недвижимости Система рынка недвижимости как сферы инвестиций. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости. Виды рынков недвижимости	<i>Знание:</i> рынка недвижимости, недвижимости как инвестиционного товара <i>Умение:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> основными понятиями и терминологией по элементам рынка

	недвижимости
2.2. Сделки на Российском рынке недвижимости Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом. Формы сделок с объектами недвижимости. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами. Изменение и расторжение договора.	<i>Знание:</i> видов сделок с недвижимостью, форм сделок с недвижимостью, условий заключения и расторжения договора по операциям на рынке недвижимости <i>Умение:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> навыками поиска информации в законодательной базе
2.3. Операции с недвижимостью в жилищной сфере Исходные положения. Приватизация жилых помещений. Технология купли-продажи квартир. Обмен и мена жилыми помещениями. Дарение и наследование жилья. Перепланировка и переустройство квартир.	<i>Знание:</i> порядка приватизации объектов недвижимости, порядка купли-продажи объектов недвижимости, порядком наследования и дарения недвижимости <i>Умение:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> навыками поиска информации в законодательной базе
Раздел 3. Рынок земельных участков	
3.1. Условия и порядок купли-продажи земельных участков. Способы получения и прекращения частной собственности на землю. Купля-продажа земель различных категорий. Порядок продажи земельных участков для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Сделки с землями сельскохозяйственного назначения. Организация и проведение торгов по продаже государственных или муниципальных земельных участков или права их аренды. Общие положения. Определение продажной цены земельного участка.	<i>Знание:</i> способов получения и прекращения права собственности на землю, порядка перехода права собственности на земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) <i>Умение:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> навыками поиска информации в законодательной базе
3.2. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями Технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями. Ограничения при выкупе земельных участков под приватизированными предприятиями. Оформление права собственности на земельный участок.	<i>Знание:</i> технологии продажи земельных участков под приватизированными предприятиями. <i>Умение:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> навыками поиска информации в законодательной базе
Раздел 4. Залог и управление недвижимостью	
4.1. Экономические и правовые основы залога недвижимости Понятие и виды залога. Форма, содержание и порядок регистрации договора об ипотеке. Особенности залога земельных участков. Правила ипотеки жилья. Особенности ипотеки предприятий. Порядок отбора инвестиционных и иных проектов для реализации на условиях залогового кредитования. Принципы формирования залогового фонда имущества. Организация и заключение сделки с использованием залогового кредитования. Основные условия кредитования. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.	<i>Знание:</i> порядка регистрации договора об ипотеке на жилье и земельный участок <i>Умение:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> навыками поиска информации в законодательной базе
4.2. Государственный кадастр недвижимости Понятие, принципы и структура государственного кадастра недвижимости. Организация и порядок кадастрового учета объектов недвижимости.	<i>Знание:</i> структуры государственного кадастра недвижимости <i>Умение:</i> применять полученные сведения в практических ситуациях. <i>Владения</i> навыками поиска информации в законодательной базе

4.3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Порядок передачи федеральных объектов недвижимости в собственность субъектов РФ. Формы привлечения инвестиций в объекты федеральной недвижимости.	Знание: форм государственного регулирования рынка недвижимости, порядок перехода права собственности на федеральные объекты недвижимости Умение: применять полученные сведения в практических ситуациях. Владения навыками поиска информации в законодательной базе
---	--

4.4. Лабораторный практикум

№ п/п	№ раздела дисциплины	Наименование лабораторных работ	Трудоемкость (час.)
Не предусмотрено			0

4.5. Практические занятия (семинары)

4.5.1. Методические рекомендации к практическим занятиям по очной форме обучения

Работа по подготовке к практическим занятиям и активное в них участие - одна из форм изучения программного материала курса «Экономика недвижимости». Она направлена на подготовку бакалавров по направлению Менеджмент, способных произвести экономические расчеты по элементам затрат недвижимого имущества. Подготовку к занятиям следует начинать с внимательного изучения соответствующих разделов учебных пособий и учебников, далее - следует изучать специальную литературу и источники. Готовясь к занятиям и принимая активное участие в работе, студент изучает источники и литературой, получая навыки самостоятельной работы. Форма практических занятий во многом определяется его темой.

В планы практических занятий включены основные вопросы общего курса. В ходе занятий возможна их конкретизация и корректировка.

Тематика практических занятий по очной форме обучения

№ п/п	Наименование раздела	Наименование практических занятий	Трудоемкость (час)
1	Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды	Право собственности на недвижимость	2
2	Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка	Сделки на Российском рынке недвижимости	4
		Операции с недвижимостью в жилищной сфере	4
3	Раздел 3. Рынок земельных участков	Условия и порядок купли-продажи земельных участков	6
4	Раздел 4. Залог и управление недвижимостью	Экономические и правовые основы залога недвижимости	4
		Государственный кадастр недвижимости	4
		Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	2
Итого			26

4.5.2. Методические рекомендации к практическим занятиям по заочной форме обучения

Для студентов заочной формы обучения предусмотрено 3 практических занятия, в рамках которых необходимо разобрать основные вопросы курса. Форма занятий во многом определяется его темой.

Тематика практических занятий по заочной форме обучения

№ п/п	Наименование раздела	Наименование практических занятий	Трудоемкость (час)
1	Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды	Право собственности на недвижимость	2
2	Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка	Сделки на Российском рынке недвижимости	2
3	Раздел 4. Залог и управление недвижимостью	Государственный кадастр недвижимости	2
Итого			6

4.6. Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля

4.6.1. Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля по очной форме обучения

№ п/п	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Всего часов	Содержание самостоятельной работы	Форма контроля
Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды				
1	Сущность и общая классификация недвижимости	4	Работа с учебной литературой, нормативными актами. Подготовка докладов	Опрос, оценка выступлений
2	Право собственности на недвижимость	4	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка				
3	Основные элементы рынка недвижимости	4	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
4	Сделки на Российском рынке недвижимости	4	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий, их оценка
5	Операции с недвижимостью в жилищной сфере	4	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
Раздел 3. Рынок земельных участков				
6	Условия и порядок купли-продажи земельных участков	2	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка тестов, рефератов
7	Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями	2	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка тестов, рефератов
Раздел 4. Залог и управление недвижимостью				
8	Экономические и правовые основы залога недвижимости	4	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
9	Государственный кадастр недвижимости	2	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
10	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с	4	Работа с нормативными документами и законодательной базой.	Проверка тестов

	ним			
	Итого	34	-	-

4.6.2. Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля по заочной форме обучения

№ п/п	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Всего часов	Содержание самостоятельной работы	Форма контроля
Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды				
1	Сущность и общая классификация недвижимости	4	Работа с учебной литературой, нормативными актами. Подготовка докладов	Опрос, оценка выступлений
2	Право собственности на недвижимость	5	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка				
3	Основные элементы рынка недвижимости	5	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
4	Сделки на Российском рынке недвижимости	7	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий, их оценка
5	Операции с недвижимостью в жилищной сфере	9	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
Раздел 3. Рынок земельных участков				
6	Условия и порядок купли-продажи земельных участков	6	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка тестов, рефератов
7	Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями	6	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка тестов, рефератов
Раздел 4. Залог и управление недвижимостью				
8	Экономические и правовые основы залога недвижимости	9	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
9	Государственный кадастр недвижимости	5	Работа с учебной литературой, нормативными актами.	Проверка заданий
10	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	6	Работа с нормативными документами и законодательной базой.	Проверка тестов
	Итого	58	-	-

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

№ п/п	Наименование раздела	Виды учебной работы	Формируемые компетенции (указывается код компетенции)	Информационные и образовательные технологии
1	2	3	4	5
1.	Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды	Лекция 1. Практическое занятие 1. Самостоятельная работа	ПК-15	Вводная лекция с использованием видеоматериалов Развернутая беседа с обсуждением докладов Консультирование и проверка домашних заданий посредством электронной почты
2.		Лекция 2-3. Практические	ПК-15	Лекция с применением средств мульти-медиа

	часть инвестиционного рынка	занятия 2-5. <i>Самостоятельная работа</i>		<i>Дискуссия</i> <i>Подготовка к занятию с использованием электронного курса лекций</i> <i>Консультирование и проверка домашних заданий посредством электронной почты</i>
3.	Раздел 3. Рынок земельных участков	<i>Лекция 4.</i> <i>Практические занятия 6-8</i> <i>Самостоятельная работа</i>	ПК-15	<i>Лекции применением средств мультимедиа</i> <i>Дискуссия</i> <i>Подготовка к занятию с использованием электронного курса лекций</i> <i>Консультирование и проверка домашних заданий посредством электронной почты</i>
4.	Раздел 4. Залог и управление недвижимостью	<i>Лекция 5-6.</i> <i>Практическое занятие 9-13.</i> <i>Самостоятельная работа</i>	ПК-15	<i>Лекция с разбором конкретных ситуаций</i> <i>Дискуссия</i> <i>Консультирование и проверка домашних заданий посредством электронной почты</i>

5.1. Интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях

5.1.1 Интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях по очной форме обучения

Семестр	Вид занятия (Л, ПЗ, ЛЗ)	Темы занятий, по которым используются интерактивные образовательные технологии	Количество часов
8	Л, дискуссия	Затратный подход к оценке недвижимости	2
	ПЗ, деловая игра	Сравнительный подход к оценке недвижимости	2
	ПЗ, деловая игра	Доходный подход к оценке недвижимости	4
Итого:			8

5.1.2 Интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях по заочной форме обучения

Курс	Вид занятия (Л, ПЗ, ЛЗ)	Темы занятий, по которым используются интерактивные образовательные технологии	Количество часов
3	ПЗ, деловая игра	Доходный подход к оценке недвижимости	4
Итого:			4

Удельный вес занятий, проводимых в интерактивных формах, составляет 20 % от общего объема аудиторных занятий. Подробный порядок организации и проведения интерактивных форм занятий, предусмотренных рабочей программой дисциплины «Экономика недвижимости» приведен далее в рабочей программе.

5.2. Порядок организации интерактивных занятий по дисциплине

Интерактивное обучение - это специальная форма организации познавательной деятельности. Она подразумевает вполне конкретные и прогнозируемые цели. *Цель* состоит в создании комфортных условий обучения, при которых студент или слушатель чувствует свою успешность, свою интеллектуальную состоятельность, что делает продуктивным сам процесс обучения, даёт знания и навыки, а также создать базу для работы по решению проблем после того, как обучение закончится.

Другими словами, интерактивное обучение – это, прежде всего, диалоговое обучение, в ходе которого осуществляется взаимодействие между студентом и преподавателем, между самими студентами.

Принципы работы на интерактивном занятии:

- занятие – не лекция, а общая работа.
- все участники равны независимо от возраста, социального статуса, опыта, места работы.
- каждый участник имеет право на собственное мнение по любому вопросу.
- нет места прямой критике личности (подвергнуться критике может только идея).
- все сказанное на занятии – не руководство к действию, а информация к размышлению.

Задачами интерактивных форм обучения являются:

- пробуждение у обучающихся интереса;
- эффективное усвоение учебного материала;
- самостоятельный поиск учащимися путей и вариантов решения поставленной учебной задачи (выбор одного из предложенных вариантов или нахождение собственного варианта и обоснование решения);
- установление взаимодействия между студентами, обучение работать в команде, проявлять терпимость к любой точке зрения, уважать право каждого на свободу слова, уважать его достоинства;
- формирование у обучающихся мнения и отношения;
- формирование жизненных и профессиональных навыков;
- выход на уровень осознанной компетентности студента.

При использовании интерактивных форм роль преподавателя резко меняется, перестаёт быть центральной, он лишь регулирует процесс и занимается его общей организацией, готовит заранее необходимые задания и формулирует вопросы или темы для обсуждения в группах, даёт консультации, контролирует время и порядок выполнения намеченного плана. Участники обращаются к социальному опыту – собственному и других людей, при этом им приходится вступать в коммуникацию друг с другом, совместно решать поставленные задачи, преодолевать конфликты, находить общие точки соприкосновения, идти на компромиссы.

Для решения воспитательных и учебных задач преподавателем могут быть использованы следующие интерактивные формы:

Лекция-дискуссия. Преподаватель при изложении лекционного материала не только использует ответы студентов на свои вопросы, но и организует свободный обмен мнениями в интервалах между логическими разделами. Это оживляет учебный процесс, активизирует познавательную деятельность аудитории и позволяет педагогу управлять коллективным мнением группы (потока), используя его в целях убеждения, преодоления негативных установок и ошибочных мнений некоторых студентов.

Эффект достигается лишь при соответствующем подборе вопросов для дискуссии и умелом, целенаправленном управлении ею. Выбор вопросов для обсуждения должен осуществляться преподавателем в зависимости от степени подготовленности студентов, а также тех конкретных дидактических задач, которые он ставит перед собой в данной аудитории.

Лекция с запланированными ошибками (лекция-провокация). Этот способ чтения вузовской лекции способствует активизации познавательной деятельности обучающихся на занятиях, позволяет повысить контролирующую функцию лекционных занятий.

Главная ее особенность состоит в том, что преподаватель во вступительной части объявляет тему занятия и сообщает о наличии ошибок в излагаемом материале (число ошибок не называется). Ошибки бывают следующих видов: логические, поведенческие, мировоззренческие, в определениях понятий, категорий и т. д. Преподаватель заносит их на отдельный плакат, который показывает студентам с обратной стороной. При этом он объявляет, что после окончания лекции у них будет возможность сравнить свои результаты с лицевой стороной этого плаката.

Обучающиеся по ходу проведения лекции должны будут выявить все запланированные ошибки и отметить их в конспекте. За 15–20 минут до окончания лекции осуществляется педагогическая диагностика выявленных студентов ошибок с подробным их анализом и обоснованием.

Гарантией правильности усвоения обучающимися учебной информации служит опора на нормативно-правовые акты в области налогообложения: в конце лекции уточняется правильное понимание материала, причем правильные ответы рекомендуется подчеркивать или обводить. Лекция с «запланированными ошибками» позволяет активизировать внимание студентов (все хотят выглядеть компетентными), учит их формулировать ответы, контролирует их подготовленность к будущей профессиональной деятельности.

Case-study (анализ конкретных ситуаций, ситуационный анализ).

Кейс-метод (casestudy) - от англ. case - случай - техника обучения, использующая описание реальных ситуаций. Обучающиеся должны проанализировать ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные решения и выбрать лучшее из них. Различают полевые ситуации, основанные на реальном фактическом материале, и кресельные (вымышленные) кейсы.

Деловая игра – средство моделирования разнообразных условий профессиональной деятельности (включая экстремальные) методом поиска новых способов ее выполнения. Деловая игра имитирует различные аспекты человеческой активности и социального взаимодействия. Игра также является методом эффективного обучения, поскольку снимает противоречия между абстрактным характером учебного предмета и реальным характером профессиональной деятельности. Существует много названий и разновидностей деловых игр, которые могут отличаться методикой проведения и поставленными целями: дидактические и управленческие игры, ролевые игры, проблемно-ориентированные, организационно-деятельностные игры и др.

Деловая игра позволяет найти решение сложных проблем путем применения специальных правил обсуждения, стимулирования творческой активности участников как с помощью специальных методов работы (например, методом «мозгового штурма»), так и с помощью модеративной работы психологов-игротехников, обеспечивающих продуктивное общение.

5.3. Содержание и информационное обеспечение интерактивных занятий **ЛЕКЦИОННЫЕ ЗАНЯТИЯ**

Тема. Затратный подход к оценке недвижимости

Цель лекции:

- рассмотреть методологию определения стоимости недвижимости с помощью затратного подхода к оценке.

— элементы интерактивного обучения, в форме дискуссии; проблемное обучение;

- использование мультимедийного материала на компьютер,
- мультимедийный проектор, презентация, задания, нормативно-законодательные акты.

Методы работы:

- элементы интерактивного обучения, в форме дискуссии;
- проблемное обучение;
- использование мультимедийного материала.

Оборудование и инструменты: компьютер, мультимедийный проектор, презентация, задания, нормативно-законодательные акты.

План лекции:

1. Достоинства и недостатки применения затратного подхода к оценке недвижимости.
2. Особенности определения стоимости недвижимости с помощью затратного подхода.
3. Проблемы оценщика при расчете стоимости недвижимости с помощью затратного метода оценки недвижимости.

Методика проведения: после изложения теоретического материала студенты самостоятельно формируют список дискуссионных вопросов и положений.

Список вопросов просматривается преподавателем, который дает разъяснение и уточнение по непонятным моментам лекции. Студенты разбиваются на группы, каждой группе предлагается высказать и обосновать свое мнение по дискуссионному вопросу или положению. Распределение общего количества баллов между отдельными участниками группы производится студентами самостоятельно.

Литература:

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ, в действующей редакции.
2. Круглякова В.М. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: практикум / В.М. Круглякова, В.Я. Мищенко, А.Н.Борисов: Учебное пособие. - М: Издательство АСВ, 2012. – Режим доступа: <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785930939149.html>

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ

Темы занятия: «Подходы к оценке недвижимости. Сравнительный подход»

Цель проведения занятия: рассмотреть методологию оценки недвижимости с помощью сравнительного подхода.

Задачи: решение практических ситуаций, связанных с оценкой недвижимости

Интерактивная форма проведения занятия: решение ситуационных заданий (с помощью различных вспомогательных средств: нормативно-методических указаний, компьютеров) и групповое обсуждение возможных вариантов результатов решения

Методы работы:

- элементы интерактивного обучения, в форме деловой игры;
- проблемное обучение; использование мультимедийного материала

Оборудование и инструменты: компьютер, мультимедийный проектор, презентация, задания, нормативно-законодательные акты.

Содержание деловой игры дисциплины

Деловая игра

- Осуществляется по заранее подготовленному материалу, Наиболее
- целесообразно совмещать тематику деловой игры с тремя

подходами к оценке недвижимости и согласованием итоговой величины стоимости,

- Раздаточный материал должен представлять набор готовой информации и указание источников для сбора недостающих данных,
- Информационный массив должен содержать избыточные данные, для имитации выбора материала необходимого для конкретного подхода и метода,
- Студент должен определить и обосновать выбор вида стоимости и метода оценки,
- Результатом деловой игры является величина рыночной стоимости, определенная в соответствии с выбранной процедурой оценки,
- Наиболее эффективным вариантом является набор из 4 тем, позволяющих оценить один и тот же объект недвижимости тремя методами с последующим согласованием результатов,
- Материал может быть разработан для каждого студента индивидуально, либо для группы из 3-5 студентов, представляющих гипотетическую оценочную фирму,

Каждая команда – оценивает один объект недвижимости (квартиру). В процессе деловой игры выделяются несколько этапов:

1 этап. Анализ объекта и его окружения.

Каждый участник игры заполняет таблицы 1,2.

Для получения достоверной информации необходимы данные конкретного объекта недвижимости. Вся необходимая информация может быть получена из обследования конкретной квартиры.

Таблица 1

Основные характеристики (юридические и технические) дома и квартиры

Показатели	Значение
Год постройки дома	
Вид оцениваемых прав	
Наличие обременений	
Количество этажей в доме	
Состояние подъезда	
Дополнительные улучшения	
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	

Таблица 2

Описание технических характеристик объекта оценки

Этаж	
Количество комнат	
Общая площадь квартиры, кв.м.	
Жилая площадь квартиры, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Наличие балкона/ лоджии	
Внутренняя отделка и оборудование помещения	
Состояние отделки объекта оценки	
Техническое состояние объекта оценки	
Планировка комнат	
Тип санузла	
Количество санузлов	

2 этап. Анализ рынка жилья города

На данном этапе предусматривается сбор нужной информации, обработка и выявление конкретного сегмента рынка жилья, которому принадлежит оцениваемый объект.

Необходимо определить типы данных, используемых для оценки, а также их источников. Это могут быть сведения о рынке, на котором функционирует объект, данные о других аналогичных объектах, о социальных, политических, правовых, экономических и экологических факторах, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Самый распространенный способ представления общих данных - это разбивка их на подразделы, касающиеся рынка и сектора рынка, на котором функционирует объект, местоположение объекта (т.е. данные о городе, районе, где расположен объект) и т.д. Преимущество данного способа представления информации заключается в том, что собрав и систематизировав информацию один раз, ее можно использовать для проведения оценок и других объектов. В настоящее время, когда рынок, связанный с оценочной деятельностью, не развит, сбор информации для объектов недвижимости - наиболее трудоемкая часть всего процесса оценки.

Определив вид данных, необходимых для оценки, важно выявить источники их получения. Это могут быть управленческие службы заказчика, специальные периодические издания, государственные органы управления, специальная справочная литература, коллеги оценщика.

Для данной игры желательно использовать специальные периодические издания, например газеты «Жилье без посредников», «Из рук в руки», журнал «Недвижимость» и другие.

Полученные данные необходимо обобщить, рассчитав среднюю цену одного квадратного метра аналогичных объектов оценки, и внести в таблицы по районам города. Для расчетов необходимо взять не менее пяти одинаковых объектов оценки.

Пример: для расчета берем пять одинаковых однокомнатных квартир в центре города:

Таблица 3

Данные для расчета средней цены 1 м²

Адрес	Этаж	Тип	Планировка	Площадь общ/жил./кух	Цена, тыс.р.
ул. Энгельса, 46	4/4	кирпич	старая	30,8/19,2/5,6	900
ул. Николаева, 6	5/5	кирпич	старая	31,7/16,4/5,8	932
пр. Ленина, 63	5/5	кирпич	старая	28,3/17,6/5	1010
ул. Николаева, 63	2/5	кирпич	старая	32/17,5/6	900
ул. Гагарина, 19	4/5	кирпич	старая	33/18/6	993

В результате получаем среднюю цену 1м² однокомнатной кирпичной квартиры старой планировки в центре

$(900/30,8+932/31,7+1010/28,3+900/32+993/33)/5=(29,22+29,4+35,69+28,13+30,09)/5=30,51$ тыс. руб. и вносим в табл. 5

Подобные расчеты производим по каждому объекту и району.

Таблица 4

Стоимость 1 м² по районам г.Чебоксары (пример)

Кол-во комнат	Старая планировка		Новая планировка	
	кирпичные	панельные	кирпичные	панельные
Ленинский район				

1-комн.	30,51			
2-комн.				
3-комн.				
4-комн.				
Калининский район				
1-комн.				
2-комн.				
3-комн.				
4-комн.				
Московский район				
1-комн.				
2-комн.				
3-комн.				
4-комн.				

Необходимо рассчитать стоимость 1 квадратного метра по каждому району города Чебоксары.

3 этап. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. Проанализировав все возможные варианты физического использования объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, участники игры должны прийти к следующему **выводу**: по всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки – квартиры, является использование её как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

4 этап. Определение рыночной стоимости объекта

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход

- сравнительный подход
- доходный подход

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не предоставлены на рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Квартира в многоквартирном доме относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего многоквартирного дома в целом может привести к существенным погрешностям.

Исходя из вышесказанного, оценщики пришли к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках оценки квартир.

Квартира, в которой находится объект оценки, использовалась и будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения прибыли, доходный подход исключен из расчётов.

Оценка с использованием сравнительного подхода позволяет непосредственно оценить стоимость, а не промежуточные параметры,

требующие последующих расчетов, или затраты как индикатор стоимости. Поэтому использование сравнительного подхода в нашем случае наиболее предпочтительно по сравнению с использованием доходного и сравнительного подходов.

5 этап. Расчет рыночной стоимости квартиры

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости, на основе сравнительного подхода, приведены в таблице №5. Для обоснованного установления цены квартиры нужно определить денежное выражение ее потребительских качеств. Для подобных оценок введены три категории квартир, отражающие различный уровень потребительских свойств.

Таблица 5

Бальная оценка характеристик недвижимости

Показатели	Категории квартир				
	1-ая		2-ая	3-я	
	Показатели	Коэффициент увеличения (стоимости)	Базовый показатель(средний)	Показатель	Коэффициент уменьшения (стоимости)
Материалы стен здания	Кирпичные Блочные	0,04 0,03	Крупно-панельные	Панельные	0,03
Санузлы (в однокомнатных квартирах не учитываются)	Раздельный	0	Раздельный	Совмещенный	0,03
Площадь кухонь	Более 8 м ²	0,006	8 м ²	Менее 8 м ²	0,006
Наличие вспомогательных помещений	Есть кладовая, хозяйственный шкаф, антресоль	0,03	Есть кладовая, хозяйственный шкаф	Нет Кладовой и хозяйственного шкафа	0,03
Наличие балконов	Есть балконы	0,02	Балкон	и Нет ни балкона,	0,02

и лоджий	и лоджии		лоджия	ни лоджии	
Высота помещений	Более 2,8 м	0,03	2,5-2,8	Менее 2,5 м	0,03
Наличие лифта	В домах до 5 этажей	0,04	В домах 5 этажей и выше	нет	0,04
Наличие мусоропровода	В домах да 5 этажей	0,02	С 5-го этажа и выше	нет	0,02
Расположение квартир	Любой этажности, кроме 1 и последнего	0	Любой этаж кроме 1 и последнего	На 1 этаже На последнем этаже На этаже над Производственными помещениями	0,03 0,02 0,01
Расположение дома	Внутри микрорайона	0,06	На улицах районного значения	На оживленных магистралях	0,06
Расстояние до ближайшей остановки транспорта	До 300 м	0,05	300 м	Более 300 м	0,05
Экология района	Нет пром. предприятий, транспортного кольца, ж/д и автовокзалов и аэропорта	0,03	Средний уровень загрязнения, экспортная оценка	Есть пром. предприятия, транспортное кольцо, ж/д и автовокзалы, аэропорт	0,03
Престижность района	Определяется путем опроса	0,03	Нет	Непрестижный	0,03
Социально-бытовое обустройство района	Наличие магазинов, аптек, школ и т.д.	0,03	Нет	Отсутствуют	0,03
Отдаленность от центра города	Менее 20 мин.	0,03	20 мин	Более 20 мин	0,03
Наличие стационарного телефона	Есть	0,03	Отсутствует средний уровень	Нет	0,03
Проведение текущего ремонта в квартире	Ближайшие 3 года	0,02	Отсутствует средний уровень	Не было в течение 3 лет	0,02
Проведение кап.ремонта	Ближайшие 10 лет	0,04	Отсутствует средний уровень	Не было в течение 10 лет	0,04

Первая категория определяется более высоким по сравнению со средним (стандартным) сложившимся уровнем жилища. Характеристики квартир второй категории соответствуют среднему установившемуся уровню, свойственному массовому жилищному строительству. Например, для города Чебоксары средним (стандартным) жильем считается девятиэтажный крупнопанельный дом со всеми удобствами. Третья категория квартир отражает более низкие потребительские качества по сравнению с жилыми помещениями второй категории. На основе этой дифференциации устанавливаются поправочные коэффициенты, увеличивающие или снижающие стоимость жилья, произведение цены продажи на суммарный коэффициент потребительских свойств по объекту аналогу.

Информация об объектах – аналогах формируется на основе данных о последних сделках купли – продаж. Участники игры должны использовать приведенные в табл. 6

данные при оценке стоимости своей квартиры. Для этого нужно рассчитать суммарный коэффициент потребительских свойств, складывая все повышающие и вычитая все понижающие коэффициенты, применимые к данной квартире (табл. 6)

Таблица 6

Характеристика потребительских свойств квартиры

Показатели	Фактическое качество	Коэффициент	
		+	-
Материалы стен здание			
Наличие горячего водоснабжения			
Раздельный санузел			
Площадь кухни			
Наличие подсобных помещений (кладовка, встроенный шкаф, хрущевский холодильник)			
Наличие балконов и лоджий			
Изолированность комнат			
Высота помещений			
Наличие мусоропровода (действующие)			
Расположение квартиры в доме			
Расположение дома по отношению к магистрали			
Расстояние до ближайшей остановки городского транспорта			
Экология			
Престижность по г.Чебоксары			
Социально-бытовое устройство района			
Отдаленность от центра (от ул. Гагарина)			
Наличие стационарного телефона			
Проведение текущего ремонта (в квартире)			
Проведение капитального ремонта (в доме)			
Итого			
Суммарный коэффициент K_i			

Суммарный коэффициент (K) потребительских свойств квартиры:

$$K = 1 \pm \text{сумма } K_i$$

где K_i - единичные показатели потребительских качеств квартиры, принимаемые в соответствии с таблице 6.

Определение рыночной стоимости квартиры. Она рассчитывается по формуле:

$$СК = Ц * П_{\text{общ}} * K_{\text{износа}} * K,$$

Где

- СК - рыночная стоимость квартиры,
- П_{общ} - общая площадь квартиры,
- К_{износа} - коэффициент износа (таблица 1) Ц- цена 1 кв.м. аналогичной квартиры (таблица 4),
- К- суммарный коэффициент рассчитанный в таблице 6.

6. этап. Составление отчета о результате оценки стоимости

В качестве последнего шага студент пишет отчет, составляет заключение, который проверяется преподавателем. После проверки отчета результаты оценок жилья обсуждаются в группе. После проведения дискуссий преподавателю необходимо обобщить результаты обсуждения ситуации, отметить достоинства и недостатки решений, предложенных студентами.

Методические материалы:

1. М.А.Федотова, Э.А.Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: ЭКМОС, 2010.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
3. А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, Н.В. Агуреев. Оценка недвижимости, Москва 2013г.
4. Унифицированные требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости, АРМО, 2006г.

5.4. Критерии оценивания работы студентов на интерактивных

Каждая форма интерактивного занятия нацелена на формирование у студентов навыков коллективной работы, а также навыков формулирования собственных выводов и суждений относительно проблемного вопроса. Вместе с тем, формы проведения предусмотренных занятий различаются, поэтому критерии оценивания устанавливаются отдельно для каждой формы занятий. Максимальный балл за участие в круглом столе, учебной дискуссии или деловой игре для студентов очной формы обучения – 2 балла.

Критерии оценивания работы студента на круглом столе

Критерий	ОФО	ЗФО	ЗФО (СС)
Студент выступает с проблемным вопросом	0,7	0,7	1,4
Высказывает собственное суждение по вопросу, аргументировано отвечает на вопросы оппонентов	0,8	0,9	1,8
Демонстрирует предварительную информационную готовность к обсуждению	0,3	0,6	1,2
Грамотно и четко формулирует вопросы к выступающему	0,2	0,5	1,0
<i>Итоговый максимальный балл</i>	<i>2,0</i>	<i>2,5</i>	<i>5,0</i>

Критерии оценивания работы студента в учебной дискуссии

Критерий	ОФО	ЗФО	ЗФО (СС)
Демонстрирует полное понимание обсуждаемой проблемы, высказывает собственное суждение по вопросу, аргументировано отвечает на вопросы участников, соблюдает регламент выступления	2,0	2,5	5,0
Понимает суть рассматриваемой проблемы, может высказать типовое суждение по вопросу, отвечает на вопросы участников, однако выступление носит затянутый или не аргументированный характер	1,0	1,5	3,0
Принимает участие в обсуждении, однако собственного мнения по вопросу не высказывает, либо высказывает мнение, не отличающееся от мнения других докладчиков	0,6	1,0	2
Не принимает участия в обсуждении	0	0	0

Критерии оценивания работы студента при решении ситуационной задачи

Критерий	Балл
Принимает активное участие при решении ситуационной задачи, предлагает собственные	2,0

варианты решения конкретной ситуации	
Принимает активное участие в работе группы, участвует в обсуждениях, высказывает типовые рекомендации по решению ситуационной задачи	1,0
Принимает участие в обсуждении, однако собственной точки зрения не высказывает, не может сформулировать четкие ответы по рассматриваемой ситуации	0,7
Принимает участие в работе группы, однако предлагает не аргументированные, не подкрепленные фактическими данными решения ситуационной задачи	0,5
Не принимает участия при решении ситуационной задачи, не высказывает никаких суждений, демонстрирует полную неосведомленность по сути решаемого вопроса	0

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

6.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

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

Рабочей программой дисциплины «Экономика недвижимости» предусмотрено участие дисциплины в формировании следующих компетенций:

Компетенции	Код дисциплины	Дисциплины, практики, НИР, через которые формируются компетенция (компоненты)	Этапы формирования компетенции в процессе освоения образовательной программы
ПК-15 умением проводить анализ рыночных и специфических рисков для принятия управленческих решений, в том числе при принятии решений об инвестировании и финансировании	Б1.В.07	Биржи и биржевое дело	1
	Б1.В.10	Комплексный анализ хозяйственной деятельности в организациях агропромышленного комплекса	2
	Б1.Б.13	Финансовый менеджмент	3
	Б1.В.ДВ.06.01	Корпоративные финансы	3
	Б1.В.ДВ.06.02	Финансовые рынки и институты	3
	Б1.В.17	Инвестиционный анализ	4
	Б1.В.ДВ.12.01	Экономика недвижимости	4
	Б1.В.ДВ.12.02	Ипотечное кредитование	4
	Б2.В.03(П)	Преддипломная практика	5

* Этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы определяются семестром изучения дисциплин и прохождения практик.

6.1.2. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины «Экономика недвижимости» представлен в таблице:

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины (модуля)	Код контролируемой компетенции (компетенций)	Наименование оценочного средства
1	Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды	ПК-15	Опрос (коллоквиум), выступление на семинаре, эссе
2	Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка	ПК-15	Опрос (коллоквиум), тестирование письменное, выступление на семинаре, решение практических примеров, индивидуальные домашние задания (расчетные

			задания)
3	Раздел 3. Рынок земельных участков	ПК-15	Опрос (коллоквиум), тестирование письменное, выступление на семинаре, решение практических примеров, индивидуальные домашние задания (расчетные задания)
4	Раздел 4. Залог и управление недвижимостью	ПК-15	Опрос (коллоквиум), тестирование письменное, выступление на семинаре, решение практических примеров, индивидуальные домашние задания (расчетные задания)

6.2. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Дисциплина завершается зачетом. Учебный процесс организуется в соответствии с требованиями балльно-рейтинговой системы оценки успеваемости студентов и имеет следующие особенности.

Балльная оценка по дисциплине определяется как сумма баллов, набранных студентом в результате работы в семестре (текущая успеваемость).

Общий балл по успеваемости студента складывается из следующих составляющих:

Форма оценочного средства	Количество работ (в семестре)	Максимальный балл за 1 работу	Итого баллов
Обязательные			
Опрос (коллоквиум)	1	10	10,0
Тестирование письменное	2	5	10,0
Выступление на семинаре (доклад)	1	5	5,0
Решение практических примеров	3	5	15
Индивидуальные домашние задания (расчетные задания)	2	3,5	7
Итого	-	-	47,0
Дополнительные			
Выступление на семинаре (доклад)	2	5	10
Дополнительные индивидуальные домашние задания	4	3,5	14
Эссе	1	5	5
Итого			29,0

План–график проведения контрольно-оценочных мероприятий на весь срок изучения дисциплины «Экономика недвижимости» для студентов очной формы обучения

	Срок	Название оценочного мероприятия	Форма оценочного средства	Объект контроля
Семестр 8	Практическое занятие 1, 2	Текущий контроль	Выступление на занятии, эссе	ПК-15
	Практическое занятие 3, 4	Текущий контроль	Выступление на семинаре, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное	ПК-15
	Практическое занятие 5, 6	Текущий контроль	Выступление на занятии, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное	ПК-15

	Практическое занятие 7,8	Текущий контроль	Выступление на семинаре, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное	ПК-15
	Практическое занятие 9, 10	Текущий контроль	Выступление на занятии, эссе	ПК-15
	Практическое занятие 11, 12	Текущий контроль	Выступление на семинаре, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное	ПК-15
	Практическое занятие 13	Текущий контроль	Выступление на занятии, Индивидуальные домашние задания (расчетные задания), тестирование письменное	ПК-15
	Зачет	Итоговая аттестация	Вопросы к зачету	ПК-15

Оценка «зачтено», выставляется обучающемуся, набравшему не менее 51 балла в результате суммирования баллов, полученных при текущем контроле и промежуточной аттестации.

Полученный совокупный результат (максимум 100 баллов) конвертируется в традиционную шкалу:

100-балльная шкала	Традиционная шкала	
86 – 100	-	зачтено
71 – 85	-	
51 – 70	-	
50 и менее	-	не зачтено

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

Текущий контроль

Оценка знаний на практических занятиях, проводимых в форме устного опроса знаний студентов, проводится в соответствии с балльно-рейтинговой системой. Ответы студентов оцениваются по следующей шкале баллов:

Критерий оценки	ОФО
На поставленный вопрос студент дает полный развернутый ответ. Ответ логически обоснован, грамотно сформулирован, на дополнительные вопросы дается полный ответ	1,0
Ответ достаточно полный, имеет место нарушение последовательности в ответе, на дополнительный вопрос, четко обоснованного ответа дать не может	0,5
Ответ на основной вопрос не полный, на дополнительный вопрос ответа нет.	0,2
Ответа на поставленный вопрос нет.	0

Самостоятельная работа студента для выступления с докладом предполагает её оценивание по повышенной шкале по балльно-рейтинговой системе и относится к дополнительным видам работ. Шкала дифференцирована по ряду критериев. Общий результат суммируется по следующим критериям. Максимальный балл за выступление с докладом – 5 баллов.

Критерий оценки	Балл
Тема актуальна	0,5
Имеет место раскрытие проблемы исследования	0,5
Наличие собственной точки зрения	1,0
Подготовлена презентация	2,0
Студент отвечает на вопросы аудитории	0,5

Имеет место логичность и последовательность изложения	0,3
Отсутствие ошибочных или противоречивых положений	0,2
Итого	5

Опрос (коллоквиум) - одним из обязательных этапов формирования аттестационного минимума для получения допуска к зачету. Максимальное количество баллов, которое может набрать студент в результате каждого этапа промежуточной аттестации – 10 баллов. Оценка ответа студента складывается как среднее значение при ответе на вопросы преподавателя, каждый из которых оценивается по следующей шкале:

Критерий оценки	Балл
Имеет место полное понимание поставленного вопроса, ответ на вопрос логичен и последователен. Ответ, развёрнутый представлен практическими примерами	10
Ответ на вопрос полный и логически правильный, однако, сформулировать примеры по рассматриваемому вопросу студент не может	8
Имеет место частичное понимание сути вопроса, студент способен охарактеризовать суть протекающего явления.	6
Способен, сформулировать элементы налогообложения, привести классификацию налогов, перечислить формы, принципы и методы налогообложения и т.п., однако дать четкую характеристику явлениям и процессам не может	5
Демонстрирует непонимание изученного вопроса, его ответы имеют грубое нарушение Законодательства РФ, либо ответ не отвечает на поставленный вопрос	Менее 5

Оценка по результатам тестирования складывается исходя из суммарного результата ответов на блок вопросов. Общий максимальный балл по результатам тестирования – 5 баллов. За семестр по результатам двух этапов тестирования студент может набрать до 10 баллов.

Критерии оценивания индивидуальных домашних заданий устанавливаются исходя из максимального балла за выполнение каждой части задания – 3,5 балла. За выполнение дополнительных заданий, состоящих из одной части – 3,5 балла. Итоговый результат за выполнение каждой части задания формируется исходя из следующих критериев:

Критерий	Балл
Имеет место логичность и последовательность изложения	0,3
Проанализированы наиболее актуальные данные (последней редакции закона, последних доступных статистических данных и т.п.)	0,5
Выводы в работе обоснованы	0,5
Высокая степень оригинальности текста, минимум заимствований	0,2
Проведенные расчеты верны, выполнены в соответствии законодательством РФ	2,0
Итого	3,5

Оценивается эссе максимум в 5 балла, которые формируют премиальные баллы студента за дополнительные виды работ, либо баллы, необходимые для получения допуска к зачету. Эссе оценивается в соответствии со следующими критериями:

Критерий	Балл
Соответствие заявленной темы с его содержанием	0,5
Материал изложен логично и последовательно	1
Автор имеет собственную точку зрения	2
Выводы обоснованы, есть примеры и пояснений	1
В эссе применяется терминология на уровне налогового и неналогового законодательства	0,5
Итого	5

Промежуточная аттестация

Промежуточная аттестация состоит в выявлении результатов обучения, которые позволяют определить степень соответствия результатов обучения запланированной программой. Она направлена на обобщение результатов обучения, выявления степени усвоения студентами знаний и умений, полученных в результате изучения дисциплины

«Экономика недвижимости».

Промежуточная аттестация по дисциплине «Экономика недвижимости» включает:
- зачет.

Зачет как форма контроля проводится в конце учебного семестра и предполагает оценку освоения знаний и умений, полученных в ходе учебного процесса. Для допуска к зачету студент должен пройти текущую аттестацию, предполагающую набор от 51 до 69 баллов, а также получение премиальных баллов за выполнение дополнительных видов работ. Метод контроля, используемый на зачете – устный.

Зачетный билет включает 2 вопроса и задачу, два вопроса позволяют оценить уровень приобретенных теоретических знаний студента, практический пример (задача) позволяет оценить уровень понимания студентом сути явления и способности произвести по нему грамотный расчет.

Для промежуточной аттестации в балльно-рейтинговой системе предусмотрено 29 баллов. Аттестация производится отдельно по каждому вопросу билета. Вопросы теоретического курса оцениваются в 15 баллов максимум каждый. Вопрос на понимание/умение – максимум в 10 баллов. Балльно-рейтинговая система предусматривает возможность ответа на один или два вопроса из билета по выбору преподавателя в том случае, если в результате текущей аттестации студент набрал более 51 балла.

Балльно-рейтинговая система предусматривает возможность ответа на один или два вопроса из билета по выбору преподавателя в том случае, если в результате текущей аттестации студент набрал более 69 баллов, поскольку суммарный результат по итогам текущей и промежуточной аттестации не может превышать 100 баллов. Выступление на семинаре может проводиться с использованием форм устного опроса, обсуждения докладов, эссе, выполненных индивидуальных заданий и проблемных вопросов. Выступление на семинаре, таким образом, включает обязательную для всех студентов оценку текущего контроля знаний в виде устного опроса, а также выступление студентов по проблемным вопросам организации финансовых отношений. Таким образом, фонд оценочных средств по данной форме контроля включает в себя 2 элемента:

- вопросы для устного опроса и критерии оценки ответов;
- примерные темы рефератов и критерии оценки выступления.

Объектами данной формы контроля выступают компетенции: ПК-15. Объектами оценивания являются:

ПК-15

- знание порядка сбора и поиска информации по объектам недвижимости для проведения анализа расчетов социально-экономических показателей;
- умение производить расчет показателей по оценке стоимости недвижимости;
- владение методиками расчета социально-экономических показателей.

6.4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

6.4.1. Формы текущего контроля освоения компетенций

Текущая аттестация студентов по дисциплине «Экономика недвижимости», проводится в соответствии с Уставом академии, локальными документами академии и является обязательной.

Данная аттестация проводится в форме контрольных мероприятий по оцениванию фактических результатов обучения студентов и осуществляется ведущим преподавателем. Текущий контроль проводится с целью оценки и закрепления полученных знаний и умений, а также обеспечения механизма формирования количества баллов, необходимых студенту для допуска к зачету. Оценка носит комплексный характер и учитывает достижения студента по основным компонентам учебного процесса за текущий период. Оценивание осуществляется с выставлением баллов.

Формы текущего контроля и критерии их оценивания дифференцированы по видам

работ - обязательные и дополнительные. К обязательным отнесены формы контроля, предполагающие формирование проходного балла на зачете в соответствии с принятой балльно-рейтинговой системой по дисциплине. К дополнительным отнесены формы контроля, предполагающие формирование премиальных баллов студента, а также баллов, необходимых для формирования минимума для допуска к зачету в том случае, если они не набраны по обязательным видам работ.

К обязательным формам текущего контроля отнесены:

- выступление на семинаре;
- тестирование письменное;
- решение расчетно-аналитических задач;
- выполнение самостоятельной работы (рефераты).

К дополнительным формам текущего контроля отнесены:

- проведение комплексного анализа рынка недвижимости;
- дополнительное выступление на семинаре (опрос).

6.4.2. Выступление на практическом занятии

Пояснительная записка

Выступление на практическом занятии является формой контроля для оценки уровня освоения компетенций, применяемой на практических занятиях, организованных в традиционной форме обучения. Выступление на практическом занятии может проводиться с использованием форм устного опроса, обсуждения докладов, эссе, выполненных индивидуальных заданий и проблемных вопросов. Выступление на практическом занятии, таким образом, включает обязательную для всех студентов оценку текущего контроля знаний в виде устного опроса, а также выступление студентов по проблемным вопросам организации финансовых отношений. Таким образом, фонд оценочных средств по данной форме контроля включает в себя 2 элемента:

- вопросы для устного опроса и критерии оценки ответов;
- примерные темы рефератов и критерии оценки выступления.

Объектами данной формы контроля выступают компетенции: ПК-15.

Объектами оценивания являются:

ПК-15

- знание порядка сбора и поиска информации по объектам недвижимости для проведения анализа расчетов социально-экономических показателей;
- умение производить расчет показателей по оценке стоимости недвижимости;
- владение методиками расчета социально-экономических показателей.

Вопросы к практическим занятиям

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

Часть 1.

Вопросы на проверку знаний

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

Часть 2.*Вопросы на проверку знаний*

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

Часть 3.*Вопросы на проверку знаний*

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

Часть 4.*Вопросы на проверку знаний*

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

Часть 5.*Вопросы на проверку знаний*

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

Часть 6.

1. Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?
2. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?
3. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?
4. Чем отличаются количественные и качественные методы внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
5. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?
6. Перечислите достоинства и недостатки метода валового рентного мультипликатора.

Часть 7.*Вопросы на проверку знаний*

1. Область применения доходного подхода к оценке недвижимости.

2. Достоинства и недостатки доходного подхода.
3. Принципы, лежащие в основе доходного подхода.
4. Охарактеризуйте метод капитализации доходов.
5. Основные показатели доходов, используемые в методе прямой капитализации.
6. Перечислите методы определения коэффициента капитализации.
7. Метод дисконтирования денежных потоков.

Часть 8.

Вопросы на проверку знаний

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

Часть 9.

Вопросы на проверку знаний

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

6.4.3. Критерии оценивания

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

Максимальный балл за выступление с докладом – 5 баллов.

Критерий оценки	Балл
Актуальность темы	0,5
Полное раскрытие проблемы	0,5
Наличие собственной точки зрения	1,0
Наличие презентации	2,0

Наличие ответов на вопросы аудитории	0,5
Логичность и последовательность изложения	0,3
Отсутствие ошибочных или противоречивых положений	0,2
Итого	5

6.4.4. Тестирование письменное

Пояснительная записка

Тестирование как форма письменного контроля позволяет дать оценку знаниям и навыкам студентов в условиях отсутствия помощи со стороны преподавателя. Тестирование предполагает использование различных видов тестов: закрытый тест (множественный выбор), открытый тест (краткий ответ), тест на выбор верно/неверно, тест на соответствие. Использование различных видов тестов позволяет оценить уровень владения студентами теоретическим материалом, а также умение делать логические выводы.

Объектами данной формы контроля выступают компетенции: ПК-15. Объектами оценивания являются:

ПК-15

- знание порядка сбора и поиска информации по объектам недвижимости для проведения анализа расчетов социально-экономических показателей;
- умение производить расчет показателей по оценке стоимости недвижимости;
- владение методиками расчета социально-экономических показателей.

База тестов

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

База тестов

1. Какие объекты согласно российскому законодательству относятся к недвижимости?
 - а) Гидроэлектростанции.
 - б) Электропоезда.
 - в) Подлежащее государственной регистрации морские суда.
 - г) Многолетние насаждения.
 - д) Все вышеперечисленные.
2. Каковы отличительные признаки недвижимости?
 - а) Наличие абсолютно одинаковых продаж.
 - б) Необходимость постоянного управления объектом.
 - в) Неподвижность.
 - г) Необходимость государственной регистрации сделок с объектами.
 - д) Все вышеперечисленные.
3. Что такое специализированная недвижимость?
 - а) Объекты, которые часто покупаются/продаются на открытом рынке.
 - б) Объекты, которые редко (если вообще) продаются и арендуются из-за своего специализированного характера.
 - в) Объекты, предназначенные для ведения торговли.
 - г) Все вышеперечисленные.
4. Что означает стоимость права аренды земельного участка?
 - а) Стоимость земельного участка.
 - б) Величину арендной платы за земельный участок.

- в) Сумму, которую готов заплатить потенциальный арендатор за право владения земельным участком по договору аренды.
- г) Налог на землю.

5. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

- а) Фактом государственной регистрации.
- б) Фактической передачей этого имущества.
- в) Нет правильного ответа.

6. Какому законодательному акту должны соответствовать нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ?

- а) Земельному кодексу РФ.
- б) Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- в) Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ».

7. Каким будет предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде?

- а) Неэластичным.
- б) Высокоэластичным.

8. Какое определение соответствует понятию «первичный рынок недвижимости»?

- а) Сегмент рынка недвижимости, который связан с поступлением на рынок новых объектов.
- б) Рынок, на котором передается право собственности на ранее бывшие в использовании объекты недвижимости.
- в) Рынок, на котором объекты сдаются в субаренду.

9. Что такое рыночная стоимость?

- а) Сумма, которую запрашивает продавец за объекты оценки.
- б) Наиболее вероятная цена продажи в ограниченные сроки.
- в) Наиболее вероятная цена продажи при типичных для рынка условиях.
- г) Цена продажи.

10. Каковы условия равновесной сделки, при которых может быть определена рыночная стоимость имущества?

- а) Покупатель и продавец хорошо информированы о предмете сделки.
- б) Рынок является конкурентным.
- в) Продавец и покупатель - родственники.
- г) Одна из сторон сделки испытывает давление чрезвычайных обстоятельств.

11. Что такое инвестиционная стоимость?

- а) Стоимость объекта оценки, равная затратам на реализацию инвестиционного проекта.
- б) Стоимость объекта оценки определяемая для конкретного лица (группы лиц) при заданных инвестиционных целях.
- в) Стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену по которой объект оценки может быть отчужден в кратчайшие сроки.

12. Какой вид стоимости из ниже перечисленных может превышать рыночную стоимость?

- а) Инвестиционная.
- б) Кадастровая.

- в) Ликвидационная.
- г) Все вышеперечисленные.

13. Что не оказывает существенного воздействия на стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- а) Местоположение.
- б) Плодородие почвы.
- в) Величина доходов населения.
- г) Инженерно-геологические характеристики земли.

14. Какие типы износа включает накопленный износ недвижимости?

- а) Физический.
- б) Моральный.
- в) Внешний.
- г) Функциональный.
- д) Бухгалтерский.

15. В чем проявляется внешний износ здания?

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

16. Что такое срок экономической жизни недвижимости?

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

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

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

18. Что такое физический износ?

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

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

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

20. Перечислите воспроизводимые виды недвижимости:

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

д) многолетние насаждения

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

- а) однозначные
- б) не однозначные

22. Основной элемент недвижимости - это:

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

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

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

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

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

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

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

26. К контролируемым рискам в сфере недвижимости можно отнести:

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

27. Стоимость недвижимых объектов, определяемая затратным подходом, затраты на приобретение земельного участка –

- а) включает
- б) не включает

28. Метод оценки рыночной стоимости земельных участков:

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

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

- а) земельный налог

- б) нормативная цена земли
- в) арендная плата
- г) цена продажи

30. Кадастровая стоимость земельного участка – это

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

Критерии оценивания

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

6.4.5. Индивидуальные домашние задания (расчетные задания)

Пояснительная записка

Индивидуальные домашние задания являются важным этапом в формировании компетенций обучающегося. Выполнение таких заданий требует не только теоретической подготовки, но и самостоятельного научного поиска. Выполнение заданий и их проверка позволяют сформировать и оценить уровень освоения всех компетенций, предусмотренных рабочей программой дисциплины. Индивидуальное домашнее (расчетное) задание предполагает поиск и обработку статистического, теоретического и практического материала по заданной теме.

Объектами данной формы контроля выступают компетенции:

ПК-15

- знание порядка сбора и поиска информации по объектам недвижимости для проведения анализа расчетов социально-экономических показателей;
- умение производить расчет показателей по оценке стоимости недвижимости;
- владение методиками расчета социально-экономических показателей.

Перечень индивидуальных домашних заданий

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

Контрольные задания, обязательные для выполнения студентами заочной формы обучения

Задание 1.

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

Задание 2.

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

Задание 3.

1. Понятие недвижимости, ее особенности как товара

2. Рынок недвижимости и его особенности

Задание 4.

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

**Задания, обязательные для выполнения студентами
очной и заочной форм обучения**

Задача 1.1 Доля собственного капитала – 30 %;

Ставка процента по кредиту – 12 %;

Кредит предоставлен на 25 лет;

Ставка дохода на собственный капитал – 5 %.

Определите общую ставку капитализации.

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

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

Задача 1.3. Определить затратным подходом стоимость объекта недвижимости. $S = 100 \text{ м}^2$. Стоимость 1 м^2 здания = 200 руб. Стоимость 1 м^2 гаража = 100 руб.; $S = 60 \text{ м}^2$. Стоимость всех других сооружений объекта = 2000 руб. Устранимый физический износ объекта = 3000 руб. Неустраняемый физический износ объекта = 2000 руб. Устранимое функциональное устаревание = 1000 руб. Рыночная стоимость земельного участка = 5000 руб.

Определить:

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

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

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

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

Задача 1.6. Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 60 %. Ипотечная постоянная 0,15. Срок погашения кредита 20 лет. Ставка капитализации собственного капитала 12%.

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

Задача 1.7. Какова стоимость здания площадью 1200 м², сдаваемого в аренду по ставке 450 руб. м²/год, если из сравниваемых объектов был извлечен коэффициент капитализации в 20 %, а простой помещений на данном рынке составляет 10 % (все расходы несет арендатор)?

Критерии оценивания

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

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

6.4.6. Зачет

Пояснительная записка

Зачет как форма контроля проводится в конце учебного семестра и предполагает оценку освоения знаний и умений, полученных в ходе учебного процесса. Для допуска к зачету с оценкой студент должен пройти текущую аттестацию, предполагающую набор от 51 до 70 баллов, а также получение премиальных баллов за выполнение дополнительных видов работ. Метод контроля, используемый на зачете – устный.

Объектами данной формы контроля выступают компетенции: ПК-15

Объектами оценивания являются:

ПК-15

- знание порядка сбора и поиска информации по объектам недвижимости для проведения анализа расчетов социально-экономических показателей;
- умение производить расчет показателей по оценке стоимости недвижимости;
- владение методиками расчета социально-экономических показателей.

Вопросы к зачету

Промежуточная аттестация заключается в объективном выявлении результатов обучения, которые позволяют определить степень соответствия действительных результатов обучения и запланированных в программе. Направлена на оценивание обобщенных результатов обучения, выявление степени освоения студентами системы знаний и умений, полученных в результате изучения дисциплины «Экономика недвижимости».

Зачетная карточка включает 3 вопроса, два из которых позволяют оценить уровень знаний, приобретенных в процессе изучения теоретической части, а один (практического

характера) – оценить уровень освоения теоретического материала на основе решения практических задач.

Блок вопросов к зачету формируется из числа вопросов, изученных в семестре.

Вопросы к зачету разделены на 2 части:

- вопросы для оценки знаний теоретического курса
- вопросы для оценки понимания/умения (практического характера).

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

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

Вопросы для оценки знаний теоретического курса (зачета)

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

29. Виды стоимости оценки недвижимости — кадастровая оценка недвижимости
30. Требования к договору на проведение оценки недвижимости
31. Понятие износа в оценочной деятельности. Виды износа объекта недвижимости.
32. Износ внешнего воздействия (экономический) износ и способы измерения величины износа внешнего воздействия
33. Функциональный (моральный) износ объекта недвижимости и его виды
34. Физический износ объекта недвижимости и порядок его определения
35. Основные методы расчета физического износа объекта недвижимости
36. Методы определения величины накопленного износа
37. Метод срока экономической жизни и его применение для определения величины накопленного износа
38. Метод сравнения продаж и его применение для определения величины накопленного износа
39. Понятие и условия применения затратного метода оценки недвижимости
40. Технология оценки недвижимости затратным методом
41. Основные затратные методы определения восстановительной стоимости зданий и сооружений
42. Методы определения сметной стоимости строительства, применяемые при оценке недвижимости затратным методом
43. Затратный подход к оценке земельных участков
44. Метод прямого сравнительного анализа, его достоинства и недостатки
45. Технология оценки, используемая при применении метода прямого сравнительного анализа
46. Понятие и виды поправок, применяемых при сравнительном подходе к оценке недвижимости
47. Методы расчета и внесения поправок к стоимости объекта, применяемые при сравнительном подходе к оценке недвижимости
48. Основные способы расчета величины поправок, применяемых при сравнительном подходе к оценке недвижимости
49. Сравнительный подход к оценке земельных участков
50. Единицы сравнения, используемые для сопоставления объектов недвижимости при продаже земли и застроенных земельных участков
51. Область применения, достоинства и недостатки метода доходного метода оценки недвижимости
52. Основные показатели, определяющие текущую будущую стоимость денежных поступлений
53. Метод мультипликатора валового дохода

Вопросы на оценку понимания/умений

1. Чем вызвана необходимость уникальных черт каждого рынка недвижимости?
2. На каких условиях производятся сделки с государственной собственностью?
3. В чем состоит главное отличие сделок купли-продажи, дарения, мены и аренды от других видов сделок?
4. Может ли любой гражданин (не правообладатель) получить сведения из государственного регистрационного органа о том, кому принадлежит данный объект недвижимости. Кто имеет основание на получение этих данных?
5. В каких случаях законодательством предусмотрено принудительное изъятие недвижимости?
6. Что является основным признаком отличия общей от совместной собственности?
7. В чем состоит отличие в порядке выдела доли в общей и совместной собственности?
8. Что составляет содержание понятий «хозяйственное ведение» и «оперативное

управление»?

9. Какие предположения и ограничительные условия могут быть в процессе оценки недвижимости?

10. Какая исходная информация необходима для оценки недвижимости?

11. Каковы особенности оценки жилья и нежилых объектов недвижимости с учетом градостроительных требований.

12. В чем проявляется связь рынка недвижимости с рынком капитала?

13. Каков принцип и порядок оценки строений и оборудования производственного назначения?

Вопросы на усвоение практического материала

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

Задача 2. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 м². Из них 600 м² занято арендодателем, остальная площадь сдается по 200 руб. м²/месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5 %. Эксплуатационные расходы составляют 25 % валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

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

Сопоставимый объект	Продажная цена, руб.	Потенциальная валовая рента, руб.	Валовой рентный мультипликатор
Офис № 1	500000	100000	
Офис № 2	650000	128000	
Офис № 3	550000	74000	

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

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

Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс. руб.	Потенциальная валовая рента, млн.	Валовой рентный мультипликатор
Офис № 1	500	120	
Офис № 2	700	150	
Офис № 3	400	100	

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

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

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

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

Район	Средняя стоимость земли, руб.	Средняя стоимость объекта, руб.	Доля земли в общей стоимости объекта
1	33011	183962	
2	37836	199954	
3	36294	189090	

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

Задача 10. Рассчитать экономический ущерб от загрязнения атмосферы для объекта недвижимости, размещенного в зоне активного загрязнения, по методике «валовых выбросов» на основе следующих данных. Офисное здание занимает площадь земельного участка 400 м² и находится в зоне активного загрязнения. Имеются два основных источника загрязнения: местная котельная с высотой трубы 20 м и автомагистраль. Рассматривается городская территория с населением свыше 200 тыс. чел. Плотность застройки селитебной территории составляет 50 %. Город расположен в Уральском экономическом районе. Известно, что приведенная разность температур выбрасываемых примесей из трубы составляет 200 °С. Совокупный годовой выброс примесей по двум рассматриваемым источникам загрязнения составляет: взвешенные вещества (пыль каменноугольная) – 2000 т, диоксид серы – 150 т, диоксид азота – 1300 т, оксид углерода – 6000 т. Определить годовой экономический ущерб от загрязнения атмосферы для рассматриваемого офисного здания и провести корректировку значения его рыночной стоимости, равной 18 млн. руб. и рассчитанной без учета влияния экологического фактора.

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

Задача 12. Определить затратным методом стоимость объекта недвижимости. Площадь 50 м². Стоимость 1 м² – 1800 руб. Устранимый износ 9100 руб., неустрашимый 2200 руб., устранимое функциональное устранение 1800 руб., рыночная стоимость земельного участка 30000 руб.

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

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

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

Задача 16. Известна следующая информация по рыночным продажам:

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

Определить:

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

Задача 17. Известна следующая информация по парным продажам:

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

Определите медиану, моду и установленную корректировку.

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

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

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

Задача 21. Склад 40 х 50 м имел удобное расположение около основной дороги. Но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток автомашин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки. В результате уровень арендной платы упал на 20 руб./м² в год по сравнению с тем, какой она была бы, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5. Какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды?

Задача 22. В здании общей площадью 10000 м², подлежащих аренде, из которых 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 120 руб./ м², операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода. Какова будет величина: а) потенциального валового дохода; б) действительного валового дохода; в) чистого операционного дохода.

Критерии оценивания

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

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

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1 Основная литература

№ п/п	Наименование	Автор(ы)	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров	
						в библиотеке	на кафедре
1.	Экономика недвижимости : учебник для вузов / Текст : электронный // ЭБС "Консультант студента" : [сайт]. - URL : http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785930936179.html	Асаул А.Н.	М. : Издательство АСВ, 2008.	Всех разделов	8	Эл рес.	-
2	Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие ISBN 978-5-9558-0291-6. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/10858977	Савельева Е. А.	Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020.	Всех разделов	8	Эл рес.	-

7.2. Дополнительная литература

№ п/п	Наименование	Автор(ы)	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров	
						в библиотеке	на кафедре
1.	Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: практикум /	Круглякова В.М	- М: Издательство АСВ, 2012. – Режим доступа: http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785930939149.html	Всех разделов	8	Эл рес	-
2.	Информационные технологии [Электронный ресурс]: учеб. пособие /	под ред. И. А. Коноплевой	2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Проспект, 2014. . – Режим доступа: http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392123858.html	Раздел 4	8	Эл.рес.	-

7.3. Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

Программное обеспечение

Офисные программы: Microsoft Office 2007; Microsoft Office 2010, Microsoft Office 2013, Microsoft Visual Studio 2008-2015, по программе MS DreamSpark MS Project Professional 2016, по программе MS DreamSpark, MS Visio 2007-2016, по программе MS DreamSpark, MS Access 2010-2016, по программе MS DreamSpark MS Windows, 7 pro 8 pro 10 pro, AutoCAD, Irbis, My Test, BusinessStudio 4.0, 1С: Предприятие 8. Сельское хозяйство. Комплект для обучения в высших и средних УЗ (обновление 2018г), Консультационно-справочные службы Гарант (обновление 2018 г.), Консультант (обновление 2018 г.), SuperNovaReaderMagnifier (Программа экранного увеличения с поддержкой речи для лиц с ограниченными возможностями).

Интернет-ресурсы

Организации	Адрес
Министерство финансов РФ	http://info.minfin.ru
Федеральная налоговая служба РФ	http:// www.nalog.ru
Управление ФНС РФ по Чувашской Республике	http:// www. r21.nalog.ru
Справочно-поисковые системы	
Рамблер	http://www.rambler.ru
Яндекс	http://www.ya.ru
Информационные агентства	
Интерфакс	http://www.interfax.ru
Госкомстат России	http://www.gks.ru
Сайт института профессиональных бухгалтеров	http://www.ipbr.ru
Электронные учебники	
Российское образование. Федеральный образовательный портал: учреждения, программы, стандарты	http://www.edu.ru/
Книги для экономических специальностей	http://www.ponauke.com/dkb/044.php
Словари	http://slovari.yandex.ru/dict/glossary/
Правовые системы	
Консультант +, Гарант	

Интернет-ресурсы, используемые при проведении занятий

№ п/п	Название сайта	Адрес сайта
Сайты по дисциплине		
1.	Единое окно доступа к образовательным ресурсам	http://window.edu.ru/
2.	Координационный совет учебно-методических объединений и научно-методических советов высшей школы	http://www.fgosvo.ru/
Энциклопедии, словари, справочники, каталоги		
1.	Википедия – свободная энциклопедия.	https://ru.wikipedia.org/wiki
2.	Библиотека диссертаций.	http://www.dissert.h10.ru/
3.	Книжная поисковая система	http://www.ebdb.ru/

8. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

8. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

8.1. Задания самостоятельной работы для закрепления и систематизации знаний

8.1.1. Подготовка доклада

Доклад – это работа, предназначенная для освещения материала в виде подготовки письменного и устного ответа по типу реферата. Тематика доклада выдаётся студенту в ходе текущей учебной деятельности, для устного выступления на одном из семинарских или практических занятий. На подготовку доклада отводится достаточно необходимое количество времени (от недели и более).

Доклад изначально планируется как устное выступление, и несколько отличается от иных видов работ, которые сдаются преподавателю. Необходимость устного выступления предполагает соответствие некоторым дополнительным критериям:

- письменный текст должен быть правильно оформлен, грамотно написан и раскрывать содержание темы;
- устное выступление, должно хорошо восприниматься аудиторией на слух.

Текст доклада должен строиться в соответствии с регламентом выступления, на него отводится 5-7 минут. Необходимо уложиться в регламент выступления, поскольку это первое место среди критериев оценки доклада. В противном случае доклад будет прерван, студент может не высказать самого главного, поскольку в конце доклада делаются выводы. Качество выступления станет ниже, впечатление от доклада будет хуже, это скажется на оценке доклада.

Поэтому выбирая тему доклада, следует внимательно просмотреть список и выбрать несколько наиболее интересных и предпочтительных для вас тем.

Доклад пишите аккуратно, без помарок, чтобы вы могли быстро воспользоваться текстом при необходимости.

Отвечайте на вопросы конкретно, логично, по теме, с выводами и обобщением, проявляя собственное отношение к проблеме.

В конце доклада укажите используемую литературу.

Приводимые в тексте цитаты и выписки обязательно документируйте со ссылками на источник.

Темы докладов

1. Предмет, метод и задачи курса «Экономика недвижимости»
2. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике
3. Понятие недвижимости, ее особенности как товара
4. Земля как объект недвижимости
5. Классификация недвижимости. Основные типы недвижимости.
6. Основные концепции недвижимости. Недвижимость как физический, экономико-правовой и социальный комплекс отношений
7. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости
8. Основные признаки недвижимости. Понятие «Фикчерс» и «ЧЭТЛ»
9. Рынок недвижимости как составная часть финансового рынка и его особенности
10. Виды рынков недвижимости и земельных рынков
11. Классификация рынков недвижимости и земельных рынков
12. Основные участники рынков недвижимости
13. Девелопмент– как особый вид деятельности на рынке недвижимости
14. Рынок недвижимости и его особенности
15. Предложение и спрос на рынке недвижимости
16. Анализ рынка недвижимости. Коэффициенты, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости
17. Участники процесса финансирования недвижимости и основные направления финансирования в недвижимость
18. Основные правила (принципы) оценки недвижимости

19. Принципы оценки объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя: полезности, замещения, ожидания
20. Принципы оценки объектов недвижимости, связанные с рыночной средой (зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения)
21. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ
22. Объекты оценки недвижимости в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ»
23. Субъекты оценки недвижимости в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ»
24. Стандарты оценки недвижимости в соответствии с ФСО №2
25. Стоимость недвижимости и ее основные виды
26. Виды стоимости оценки недвижимости - рыночная стоимость и цена продажи недвижимости
27. Виды стоимости оценки недвижимости - инвестиционная стоимость недвижимости
28. Виды стоимости оценки недвижимости - ликвидационная стоимость
29. Виды стоимости оценки недвижимости - кадастровая оценка недвижимости
30. Требования к договору на проведение оценки недвижимости
31. Понятие износа в оценочной деятельности. Виды износа объекта недвижимости
32. Износ внешнего воздействия (экономический) износ и способы измерения величины износа внешнего воздействия
33. Функциональный (моральный) износ объекта недвижимости и его виды
34. Физический износ объекта недвижимости и порядок его определения

8.1.2. Подготовка реферата

Реферат (от лат. *refereo* ‘сообщаю’) – краткое изложение в письменном виде или в форме публичного доклада содержания научного труда (трудов), литературы по теме.

Это самостоятельная научно – исследовательская работа студента, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы; приводит различные точки зрения, а так же собственные взгляды на неё. Содержание реферата должно быть логичным; изложение материала носить проблемно – тематический характер. Тематика рефератов обычно определяется преподавателем, но в определении темы инициативу может проявить и студент.

Прежде чем выбрать тему для реферата, автору необходимо выяснить свой интерес, определить, над какой проблемой он хотел бы поработать, более глубоко её изучить.

Этапы работы над рефератом

Выбор темы:

Не беритесь за тему, которую вам навязывают, когда к ней, что называется, не лежит душа. В большинстве случаев хорошо получается только та работа, к которой испытываешь интерес. Предпочтительно, чтобы окончательная формулировка темы была чёткой и достаточно краткой. В ней не должно быть длинных, придаточных предложений. Хорошо, если в названии будет указан ракурс вашего подхода к теме. Не считайте, что тема должна полностью определять все содержание и строение дисциплины. Как правило, в процессе написания выявляются новые нюансы вопроса, порой возникают довольно продуктивные отвлечения от основной темы, и сама формулировка проблемы часто конкретизируется и немного меняется. Лучше подкорректировать тему под уже написанный текст, чем переписывать текст до тех пор пока он, наконец, идеально совпадёт с выбранной вами темой. Поэтому формулируйте тему так, чтобы была возможность всё – таки её подкорректировать. Если тема уже утверждена, а вам вдруг она показалась уже не интересной, слишком простой или, наоборот, слишком трудной, не просите заменить её. Раз так получилось, с большей вероятностью можно предположить, что как только тему сменят, она опять вам разонравится. Старайтесь доводить начатое до

конца. Однако, если написанная работа никак не клеится и вы уверены, что это из – за темы, - попробуйте её сменить.

Подбор источников по теме (как правило, при разработке реферата используется не менее 8 – 10 различных источников)

Студенты самостоятельно подбирают литературу, необходимую при написания реферата. Для этого вы должны научиться работать с каталогами. Составление библиографии.

Разработка плана реферата

Структура реферата должна быть следующей:

1. Титульный лист
2. Содержание (в нём последовательно излагаются названия пунктов реферата, указываются страницы, с которых начинается каждый пункт).
3. Введение (формулируется суть исследуемой проблемы, обосновывается выбор темы, определяется её значимость и актуальность, указывается цель задачи реферата, даётся характеристика используемой литературы).
4. Основная часть (каждый раздел её, доказательно раскрывая отдельную проблему или одну из её сторон, логически является продолжением предыдущего; в основной части могут быть предоставлены таблицы, графики, схемы).
5. Заключение (подводятся итоги или даётся обобщённый вывод по теме реферата, предлагаются рекомендации).
6. Список использованных источников.

Под рубрикацией текста понимается его членение на логически самостоятельные составные части.

Если введение и заключение обычно бывают цельными, то основная часть, в свою очередь, подвергается более подробной рубрикации на главы и параграфы. Она осуществляется посредством нумерации и заголовков.

Каждый заголовок должен строго соответствовать содержанию следующего за ним текста.

Название глав и параграфов не следует делать ни слишком многословными, длинными, ни чересчур краткими. Длинные заголовки, занимающие несколько строк, выглядят громоздкими и с трудом воспринимаются. Тем более, что названия глав и параграфов набираются более крупными буквами. Слишком краткое название теряет всякую конкретность и воспринимается как общее. В заголовок не следует включать узкоспециальные термины, сокращения, аббревиатуры, формулы.

Помимо выделения частей текста, имеющих названия и номера, существует более дробная рубрикация без использования номеров и названий. Это деление текста на абзацы, то есть периодическое логически обусловленное отделение фрагментов написанного друг от друга с отступом вправо в начале первой строчки фрагмента. Абзацы позволяют сделать излагаемые мысли более рельефными, облегчают восприятие текста при чтении и его осмысление.

Желательно, чтобы объём абзацев был средним. Редкость отступов делает текст монотонным, а чрезмерная частота мешает сосредоточиться читателю на мысли автора.

Между абзацами непременно должна существовать логическая связь, объединяющая их в цельное повествование.

Стилистика текста

Очень важно не только то, как вы раскроете тему, но и язык, стиль, общая манера подачи содержания.

В тексте не должно быть многословия, смыслового дублирования, тавтологий. Его не стоит загромождать витиеватыми канцелярскими оборотами, ненужными повторами. Никогда не употребляйте слов и терминов, точное значение которых вам не известно.

Цитаты и ссылки

Необходимым элементом написания работы является цитирование. Цитаты в умеренных количествах украшают текст и создают впечатление основательности: вы подкрепляете и иллюстрируете свои мысли высказываниями авторитетных учёных, выдержками из документов и т. д. Однако цитирование тоже требует определённых навыков, поскольку на цитируемый источник надо грамотно оформить ссылку. Отсутствие ссылки представляет собой нарушение авторских прав, а неправильно оформленная ссылка рассматривается как серьёзная ошибка. Умение правильно, с соблюдением чувства меры, к месту цитировать источник – один из самых необходимых навыков при выполнении рефератов и докладов, т. к. обилие цитат может произвести впечатление несамостоятельности всей работы в целом.

Например, средневековый философ Фома Аквинский отмечал, что «Налог - это дозволенная форма грабежа».

Если вы цитируете источник, обязательно нужно на него сослаться. В студенческих работах обычно это делается с помощью внутритекстовых сносок.

Сокращения в тексте

В текстах принята единая система сокращений, которой необходимо следовать и при написании работы. Обязательно нужно сокращать экономические единицы в соответствии с Общероссийским классификатором единиц измерения.

Оформление текста

Реферат должен быть отпечатан на компьютере. Текст реферата должен быть отпечатан на бумаге стандартом А4 с оставлением полей по стандарту: верхнее и нижнее поля по 2,0 см., слева - 3 см., справа – 1 см.

Заглавия (название глав, параграфов) следует печатать жирным шрифтом (14), текст – обычным шрифтом (14) и интервалом между строк 1,5.

В тексте должны быть четко выделены абзацы. В абзаце отступление красной строки должно составлять 1,25 см., т. е. 5 знаков (печатается с 6-го знака).

Работа должна иметь сквозную нумерацию арабскими цифрами. Номер страницы ставится внизу страницы по центру без точки на конце.

Нумерация страниц документа (включая страницы, занятые иллюстрациями и таблицами) и приложений, входящих в состав этого документа, должна быть сквозной, первой страницей является титульный лист.

На втором листе документа помещают содержание, включающее номера и наименование разделов и подразделов с указанием номеров листов (страниц). Слово «Содержание» записывают в виде заголовка (симметрично тексту) с прописной буквы. Наименования, включенные в содержание, записывают строчными буквами, начиная с прописной.

Разделы должны иметь порядковые номера в пределах всего документа (части) и обозначаться арабскими цифрами без точки, записанными с абзацевого отступа. Раздел рекомендуется начинать с нового листа (страницы).

Подразделы должны иметь нумерацию в пределах каждого раздела. Номер подраздела состоит из номеров раздела и подраздела, разделенных точкой. В конце номера подраздела точка не ставится.

Разделы и подразделы должны иметь заголовки, кратко и четко отражающие содержание разделов и подразделов. Заголовки следует печатать с прописной буквы без точки в конце, не подчеркивая. Переносы слов по слогам в заголовках не допускаются. Если заголовки состоят из двух предложений, их разделяют точкой.

Расстояния между заголовком и текстом при выполнении документа машинописным способом должно быть равно 3-4 интервалам.

Обширный материал, не поддающийся воспроизведению другими способами, целесообразно сводить в таблицы. Таблица может содержать справочный материал, результаты расчетов, графических построений, экспериментов и т. д. Таблицы применяют также для наглядности и сравнения показателей.

При выборе темы реферата старайтесь руководствоваться:

- вашими возможностями и научными интересами;
- глубиной знания по выбранному направлению;
- желанием выполнить работу теоретического, практического или опытно – экспериментального характера;
- возможностью преемственности реферата с выпускной квалификационной работой.

Объём реферата может колебаться в пределах 10–15 печатных страниц; все приложения к работе не входят в её объём.

Реферат должен быть выполнен грамотно, с соблюдением культуры изложения.

Обязательно должны иметься ссылки на используемую литературу.

Тематика рефератов

1. Функции рынка недвижимости
2. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях потенциального собственника.
3. Принципы оценки недвижимости, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
4. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды.
5. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
6. Характеристика рынка недвижимости.
7. Структура рынка недвижимости.
8. Порядок оценки земель сельскохозяйственного назначения.
9. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
10. Основные проблемы оценки земель сельскохозяйственного назначения в РФ.
11. Рынок недвижимости и рынок капитала: сходство и различие.
12. Уровень риска на рынке недвижимости.
13. Объекты недвижимости и имущество предприятия.
14. Право собственности на недвижимость, включая землю.
15. Виды прав на недвижимость подлежащую оценке.
16. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
17. Факторы, влияющие на уровень стоимости.
18. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
19. Основные принципы оценки объектов недвижимости.
20. Основные подходы к оценке объектов недвижимости.
21. Затратный подход к оценке недвижимости.
22. Технология применения затратного подхода.
23. Методы и последовательность внесения поправок.
24. Определение износа объекта недвижимости.
25. Доходный подход к оценке недвижимости.
26. Метод прямой капитализации (метод прямого сопоставления).
27. Метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала.
28. Метод связанных инвестиций – земли и здания.
29. Кумулятивный (суммарный) метод.
30. Метод дисконтирования денежного потока.
31. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
32. Технология реализации метода анализа продаж.
33. Расчет стоимости объекта недвижимости с помощью валового рентного мультипликатора.

8.2. Задания самостоятельной работы для формирования умений

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

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

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

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

5. Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

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

8.3. Задания для самостоятельного контроля знаний

Раздел 1. Недвижимое имущество и его виды

Тема 1. Сущность и общая классификация недвижимости

Вопросы для самоконтроля

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

Тесты.

1. Укажите последовательность. Недвижимость – это:
А) объекты Д) и

- | | |
|--------------|--------------|
| Б) с | Е) прочно |
| В) земля | Ж) участки |
| Г) связанные | З) земельные |

2. Перечислите воспроизводимые виды недвижимости:

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

3. Предприятие в целом как объект недвижимости –

- А) признается;
- Б) не признается.

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

- А) однозначные;
- Б) неоднозначные.

5. Основной элемент недвижимости – это:

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

Ответы на тесты

- 1. а, з, ж, д, е, г, в
- 2. а, г, д
- 3. а
- 4. а
- 5. б

Тема 2. Право собственности на недвижимость

Вопросы для самоконтроля

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

Тесты.

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

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

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

- а) заверения договора нотариусом;
- б) государственной регистрации;

- в) фактического вступления во владение;
- г) подписания акта приема-передачи объекта.

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

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

4. К контролируемым рискам в сфере недвижимости можно отнести:

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

5. По договорам аренды ставки арендной платы могут быть:

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

Ответы на тесты

- 1. г
- 2. б
- 3. в
- 4. б
- 5 д

Раздел 2. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка

Тема 3. Основные элементы рынка недвижимости

Вопросы для самоконтроля

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

Тесты.

- 1. Предмет оценки стоимости недвижимости (выбрать правильный ответ):
 - А) недвижимое имущество, предъявляемое для оценки;
 - Б) полезность недвижимости и права на нее;
 - В) последовательность процедур для получения оценки;
 - Г) физические и юридические лица, пользующиеся услугами оценки.
- 2. Принципы оценки недвижимости, связанные с землей и ее освоением (выделите их):
 - А) полезность;
 - Б) замещение;
 - В) остаточная продуктивность;
 - Г) вклад;
 - Д) зависимость;

Е) соответствие.

3. Сравнительный анализ продаж – есть подход к оценке недвижимости

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

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

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

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

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

Ответы на тесты

- 1. а
- 2. в,г
- 3. в
- 4. в
- 5. б

Тема 4. Сделки на Российском рынке недвижимости

Вопросы для самоконтроля

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

Тесты

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

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

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

2. Коэффициент ипотечной задолженности показывает:

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

Ответы на тесты:

1. а, в, г
2. а

Тема 5. Операции с недвижимостью в жилищной сфере**Вопросы для самоконтроля**

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

Тесты.

1. Издержки на создание объекта функционального аналога это –
 - А) стоимость замещения;
 - Б) восстановительная стоимость;
 - В) инвестиционная стоимость;
 - Г) стоимость при обмене.
2. Понятия «стоимость замещения» и «стоимость восстановления» равнозначны:
 - А) да;
 - Б) нет.
3. Стоимость недвижимых объектов, определяемая затратным подходом, затраты на приобретение земельного участка -
 - А) включает;
 - Б) не включает.
4. Издержки на создание объекта-аналога - это
 - А) стоимость замещения;
 - Б) стоимость воспроизводства.
5. Утрата полезности и уменьшение в результате этого стоимости объекта независимо от причин есть -
 - А) амортизация;
 - Б) износ в оценке;

Ответы на тесты

1. а.
2. б.
3. а.
4. б.
5. б

Раздел 3. Рынок земельных участков**Тема 6. Условия и порядок купли-продажи земельных участков****Вопросы для самоконтроля**

1. Приведите развернутое определение земельного участка.
2. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки?
3. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?

4. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
5. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
6. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
7. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода рыночной стоимости земельного участка?

Тесты.

1. Кадастровая стоимость земельного участка – это ... (продолжить предложение):
 - а. фактическая сумма купли-продажи земельных участков в уже совершенных сделках;
 - б. расчетная стоимостная величина, отражающая ценность земельного участка для различного целевого использования;
 - в. отношение стоимости валовой продукции к общей площади земли;
 - г. оценка экономической эффективности плодородия и местоположения земельных участков;
2. Формы платного пользования землей в РФ (исключить лишнее):
 - а. земельный налог;
 - б. нормативная цена земли;
 - в. арендная плата;
 - г. цена продажи.
3. Основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков:
 - а. метод изъятия;
 - б. метод определения затрат на освоение;
 - в. метод прямой капитализации;
 - г. метод сравнения продаж.

Ответы на тесты

1. б
2. б, г.
3. а, б, в, г

Тема 7. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями

Вопросы для самоконтроля

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

Тесты.

1. Сравнение оцениваемого участка с сопоставимыми свободными участками осуществляется по двум компонентам (указать правильный ответ):
 - а. элементы сравнения;

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

2. Основным методом устранения недостатков землепользований и землевладений является:

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

Ответы на тесты

- 1. а, б
- 2. г

Раздел 4. Залог и управление недвижимостью

Тема 8. Экономические и правовые основы залога недвижимости

Вопросы для самоконтроля

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

Тесты.

1. Необходимым условием применения метода сравнения продаж при оценке недвижимости является (выбрать правильный ответ):
 - а) наличие проданных сопоставимых объектов;
 - б) известная рыночная цена оцениваемого объекта;
 - в) достоверные данные о продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
 - г) рыночная стоимость свободных участков земли.
2. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то в цену объекта-аналога вносится поправка:
 - а) отрицательная;
 - б) положительная.
3. Поправки производятся (выбрать правильный вариант внесения поправок):
 - а) от сравниваемых объектов к оцениваемому;
 - б) от оцениваемого объекта к сравниваемому.
4. Для расчета и внесения поправок при сравнительном подходе к оценке недвижимости применяются (перечислите методы внесения поправок):
 - а) методы, основанные на анализе парных продаж;
 - б) метод процентных поправок;
 - в) метод общей группировки;
 - г) нормативный метод.

5. Принципы, лежащие в основе метода сравнительного анализа продаж (исключить лишнее):
- а) вклада;
 - б) зависимость;
 - в) замещение;
 - г) спрос и предложение.

Ответы на тесты

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

Тема 9. Государственный кадастр недвижимости

Вопросы для самоконтроля

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

Тесты.

- 1. Использование заемных средств для финансирования покупки недвижимости – это:
 - а) лизинг;
 - б) леверидж;
 - в) ипотека;
 - г) аренда.

- 2. Отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного кредитования – это (выбрать правильный ответ):
 - а) норма прибыли;
 - б) норма возврата собственного капитала;
 - в) ставка ипотечной постоянной;
 - г) ставка капитализации собственного капитала.

- 3. Принципы, лежащие в основе доходного подхода к оценке недвижимости (перечислите их):
 - а) замещение;
 - б) полезность;
 - в) ожидание;
 - г) конкуренции.

- 4. Основные методы расчета коэффициента капитализации (перечислите их):
 - а) метод прямого сопоставления;
 - б) балансовый метод;
 - в) метод связанных инвестиций – земли и здания;
 - г) метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала;
 - д) кумулятивный метод.

Ответы на тесты

- 1.в.
2. в.
- 3.а,в
- 4.г, д, в.

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

Вопросы для самоконтроля

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

Тесты.

1. Цель регистрации права собственности:
 - а) ускорение НТП;
 - б) обоснование структуры основных фондов;
 - в) закрепление на законодательном уровне права на объект недвижимости;
 - г) уменьшение налогооблагаемой базы.
2. Продолжите определение. Полная восстановительная стоимость – это.....
3. Перечислите методы определения полной восстановительной стоимости основных фондов:
 - а) индексный;
 - б) замещения;
 - в) воспроизводства;
 - г) нормативный;
 - д) прямой оценки.
4. Что относится к основным фондам:
 - а) здания;
 - б) сооружения;
 - в) многолетние насаждения;
 - г) удобрения.

Ответы на тесты

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

9.МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Ауд. 58а	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации Доска ученическая настенная трехэлементная (1 шт.), стол ученический (18 шт.), стул ученический (37 шт.), стол преподавателя (1 шт.), стул преподавателя (1 шт.), демонстрационное оборудование (экран стационарный (1 шт.), проектор AcerX128H(1 шт.), моноблок Acer (1 шт.)) и учебно-наглядные пособия
Ауд. 60а	Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации Доска аудиторная (1 шт.), стол ученический 3-х местный со скамейкой (8 шт.)
Ауд. 45б	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации Доска ученическая настенная трехэлементная (1 шт.), стол ученический (45 шт.), стул ученический (81 шт.), демонстрационное оборудование (проектор Toshiba x2000 (1 шт.), полотно рулонное на штативе Classic Libra (1 шт.), ноутбук Acer (1 шт.)) и учебно-наглядные пособия

Помещения для самостоятельной работы студентов:

ауд. 23б

- интерактивная доска Hitachi Starboard FX-63 D (1 шт.), ноутбук Acer Asp T2370 (1 шт.), проектор Toshiba (1 шт.), стол полированный (3 шт.), стол ученический (7 шт.), стол компьютерный (11 шт.), стул (20 шт.), стулья, компьютерная техника с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации (10 шт.);

- Office 2007 Suites, GIMP, MozillaFirefox, MozillaThinderbird, 7-Zip, Справочная правовая система КонсультантПлюс, Электронный периодический справочник «Система Гарант», LibreOffice, ОС Windows 7.

ауд. 123

- персональный компьютер с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду (19 шт.), столы (17 шт.), компьютерный стол 6-и местный (3 шт.), стулья ученические (34 шт.), стулья п/м (18 шт.), стеллажи с литературой, видеоувеличитель Optelec Wide Screen (1 шт.);

- Office 2007 Suites GIMP MozillaFirefox MozillaThinderbird 7-Zip Справочная правовая система КонсультантПлюс Электронный периодический справочник «Система Гарант» LibreOffice ОС Windows 7.

Научно-техническая библиотека, соответствующая действующим санитарным и противопожарным нормам, требованиям техники безопасности.

ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ В РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ

[illegible]

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется в ФГБОУ ВО Чувашский ГАУ (далее – Университет) с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся (обучающегося).

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья Университет обеспечивает:

для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению:

- размещение в доступных для обучающихся, являющихся слепыми или слабовидящими, местах и в адаптированной форме справочной информации о расписании учебных занятий;
- присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь (в случае необходимости);
- выпуск альтернативных форматов методических материалов (крупный шрифт или аудиофайлы);
- наличие в библиотеке и читальном зале Университета Брайлевской компьютерной техники, электронных луп, видеоувеличителей, программ невизуального доступа к информации;

для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху:

- надлежащими звуковыми средствами воспроизведение информации;
- наличие мультимедийной системы;

для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата:

- возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, туалетные комнаты и другие помещения Университета, а также пребывание в указанных помещениях.

Образование обучающихся с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, в отдельных группах и удаленно с применением дистанционных технологий.

Перечень учебно-методического обеспечения самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.

Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

Категории студентов	Формы
С нарушением слуха	- в печатной форме - в форме электронного документа
С нарушением зрения	- в печатной форме увеличенным шрифтом - в форме электронного документа - в форме аудиофайла
С нарушением опорно-двигательного аппарата	- в печатной форме - в форме электронного документа; - в форме аудиофайла

Данный перечень может быть конкретизирован в зависимости от контингента

обучающихся.

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.

Для студентов с ограниченными возможностями здоровья предусмотрены следующие оценочные средства:

Категории студентов	Виды оценочных средств	Формы контроля и оценки результатов обучения
С нарушением слуха	тест	преимущественно письменная проверка
С нарушением зрения	собеседование	преимущественно устная проверка (индивидуально)
С нарушением опорно-двигательного аппарата	решение дистанционных тестов, контрольные вопросы	организация контроля с помощью электронной оболочки MOODLE, письменная проверка

Студентам с ограниченными возможностями здоровья увеличивается время на подготовку ответов к зачёту, разрешается готовить ответы с использованием дистанционных образовательных технологий.

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предусматривается использование технических средств, необходимых им в связи с их индивидуальными особенностями. Эти средства могут быть предоставлены Университетом или могут использоваться собственные технические средства.

Процедура оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине предусматривает предоставление информации в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

Для лиц с нарушениями зрения:

- в печатной форме увеличенным шрифтом;
- в форме электронного документа;
- в форме аудиофайла.

Для лиц с нарушениями слуха:

- в печатной форме;
- в форме электронного документа.

Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:

- в печатной форме;
- в форме электронного документа;
- в форме аудиофайла.

Данный перечень может быть конкретизирован в зависимости от контингента обучающихся.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине (модулю) обеспечивается выполнение следующих дополнительных требований в зависимости от индивидуальных особенностей обучающихся:

- инструкция по порядку проведения процедуры оценивания

предоставляется в доступной форме (устно, в письменной форме, устно с использованием услуг сурдопереводчика);

- доступная форма предоставления заданий оценочных средств (в печатной форме, в печатной форме увеличенным шрифтом, в форме электронного документа, задания зачитываются ассистентом, задания предоставляются с использованием сурдоперевода);

- доступная форма предоставления ответов на задания (письменно на бумаге, набор ответов на компьютере, с использованием услуг ассистента, устно). При необходимости для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов процедура оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю) может проводиться в несколько этапов.

Проведение процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья допускается с использованием дистанционных образовательных технологий.

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

Для освоения дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья предоставляются основная и дополнительная учебная литература в виде электронного документа в фонде библиотеки и / или в электронно-библиотечных системах. А также предоставляются бесплатно специальные учебники и учебные пособия, иная учебная литература и специальные технические средства обучения коллективного и индивидуального пользования, а также услуги сурдопереводчиков и тифлосурдопереводчиков.

Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.

В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья большое значение имеет индивидуальная работа. Под индивидуальной работой подразумевается две формы взаимодействия с преподавателем: индивидуальная учебная работа (консультации), т.е. дополнительное разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала с теми обучающимися, которые в этом заинтересованы, и индивидуальная воспитательная работа. Индивидуальные консультации по предмету являются важным фактором, способствующим индивидуализации обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся инвалидом или обучающимся с ограниченными возможностями здоровья.

Наличие специальных средств обучения инвалидов и лиц с ОВЗ.

Освоение дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения.

Для обучающихся с нарушениями слуха предусмотрена компьютерная техника, аудиотехника (акустический усилитель звука и колонки), видеотехника (мультимедийный проектор, телевизор), используются видеоматериалы, наушники для прослушивания, звуковое сопровождение учебной литературы в электронной библиотечной системе «Консультант студента».

Для обучающихся с нарушениями зрения предусмотрена возможность просмотра удаленных объектов (например, текста на доске или слайда на экране) при помощи видеоувеличителей для удаленного просмотра. В библиотеке на каждом компьютере предусмотрена возможность увеличения шрифта, предоставляется бесплатная литература на русском и иностранных языках, изданная рельефно-точечным шрифтом (по Брайлю).

Для обучающихся с нарушениями опорно-двигательного аппарата предусмотрено

использование альтернативных устройств ввода информации (операционная система Windows), такие как экранная клавиатура, с помощью которой можно вводить текст. Учебные аудитории 101/2, 101/3, 101/4, 101/5, 110, 112, 113, 114, 116, 118, 119, 121, 123, 126, 1-100, 1-104, 1-106, 1-107 имеют беспрепятственный доступ для обучающихся инвалидов и обучающихся с ограниченными возможностями здоровья. В библиотеке специально оборудованы рабочие места, соответствующим стандартам и требованиям. Обучающиеся в удаленном доступе имеют возможность воспользоваться электронной базой данных научно-технической библиотеки Чувашского ГАУ, по необходимости получать виртуальную консультацию библиотекаря по использованию электронного контента.