

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Макаренко Елена Николаевна

Должность: Ректор

Дата подписания: 26.04.2021 12:24:16

Уникальный программный ключ:

c098bc0c1041cb24c920c171d6715d9986ae0adca27b55cbe1e2dbd7c78

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Восточный государственный экономический университет (РИНХ)»

УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор –

Проректор по учебной работе

Н.Г. Кузнецов

«01» июня 2018 г.



Рабочая программа дисциплины  
**Экономика недвижимости**

по профессионально-образовательной программе направление 38.03.01  
"Экономика" профиль 38.03.01.02 "Экономика предприятий и организаций"

Квалификация

Бакалавр

Ростов-на-Дону

2018 г.

## Экономика региона, отраслей и предприятий

### Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	5 (3.1)		Итого	
	Неделя			
Неделя	17,3			
Вид занятий	уп	рпд	уп	рпд
Лекции	36	36	36	36
Лабораторные	36	36	36	36
В том числе инт.	36	36	36	36
Итого ауд.	72	72	72	72
Контактная работа	72	72	72	72
Сам. работа	72	72	72	72
Часы на контроль	36	36	36	36
Итого	180	180	180	180


### ОСНОВАНИЕ

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 "Экономика" (уровень бакалавриата) (приказ Минобрнауки России от 12.11.2015г. №1327)


Рабочая программа составлена


по профессионально-образовательной программе направление  
38.03.01 "Экономика" профиль 38.03.01.02 "Экономика  
предприятий и организаций"

Учебный план утвержден учёным советом вуза от 27.03.2018 протокол № 10.

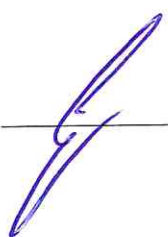
Программу составил *к.э.н., доцент, Р. А. Цой Р. А.*  16.05.2018

Зав. кафедрой *д.э.н., профессор М. А. Пономарева*  16.05.2018

Методическим советом *д.э.н., профессор, Н. А. Димитриади*  17.05.2018  
направления

Отделом образовательных программ и  
планирования учебного процесса Торопова Т.В.  30.05.2018

Проректором по  
учебно-методической работе  
Джуха В.М.

 31.05.2018

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном  
году**

Отдел образовательных программ и планирования  
учебного процесса Торопова Т.В.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2019-2020 учебном году на заседании кафедры

**Экономика региона, отраслей и предприятий**

Зав. кафедрой д.э.н., профессор М. А. Пономарева \_\_\_\_\_

Программу составил *к.э.н., доцент, Р. А. Цой Р. А.* \_\_\_\_\_

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном  
году**

Отдел образовательных программ и планирования  
учебного процесса Торопова Т.В.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2020-2021 учебном году на заседании кафедры

**Экономика региона, отраслей и предприятий**

Зав. кафедрой д.э.н., профессор М. А. Пономарева \_\_\_\_\_

Программу составил (и): *к.э.н., доцент, Р. А. Цой Р. А.* \_\_\_\_\_

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном  
году**

Отдел образовательных программ и планирования  
учебного процесса Торопова Т.В.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2021-2022 учебном году на заседании кафедры

**Экономика региона, отраслей и предприятий**

Зав. кафедрой д.э.н., профессор М. А. Пономарева \_\_\_\_\_

Программу составил (и): *к.э.н., доцент, Р. А. Цой Р. А.* \_\_\_\_\_

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном  
году**

Отдел образовательных программ и планирования  
учебного процесса Торопова Т.В.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2022-2023 учебном году на заседании кафедры

**Экономика региона, отраслей и предприятий**

Зав. кафедрой д.э.н., профессор М. А. Пономарева \_\_\_\_\_

Программу составил (и): *к.э.н., доцент, Р. А. Цой Р. А.* \_\_\_\_\_



<b>1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b>	
1.1	Целью изучения дисциплины «Экономика недвижимости» является изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, овладение студентами современной теорией и практикой в области сделок с недвижимостью и оценки недвижимости, применение методов оценки недвижимости, в приобретении навыков расчета рыночного и др. видов стоимости объектов недвижимости.
1.2	Задачи: формирование знаний о структуре рынка недвижимости, его субъектах, объектах, механизме взаимодействия, в т.ч. на основе нормативно-правовой базы РФ; формирование знаний о ценообразовании на рынке недвижимости; формирование знаний об правовом аспекте взаимодействия субъектов при осуществлении различных сделок на рынке недвижимости; формирование знаний о различных методах оценки объектов недвижимости; формирование умений классифицировать объекты недвижимости, субъектов рынка недвижимости на основе анализа нормативно-правовой базы РФ; формирование умений определения рыночной цены на объекты недвижимости на основе анализа социально-значимых процессов, происходящих в обществе и прогнозов возможного их развития в будущем.

<b>2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ</b>	
Цикл (раздел) ООП:	Б1.В
<b>2.1</b>	<b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>
2.1.1	Необходимыми условиями освоения дисциплины являются навыки, знания и умения, полученные в результате изучения дисциплин:
2.1.2	Введение в специальность
2.1.3	Микроэкономика
<b>2.2</b>	<b>Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>
2.2.1	Анализ эффективности деятельности предприятия
2.2.2	Инвестиционная и инновационная деятельности предприятия
2.2.3	Планирование и прогнозирование на предприятии

<b>3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b>	
<b>ПК-1: способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов</b>	
<b>Знать:</b>	
Этапы проведения анализа рынка недвижимости, методику решения аналитических задач на расчет экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	
<b>Уметь:</b>	
Использовать стандартные встроенные функций ППП Microsoft Excel для расчета показателей, используемых при оценке объектов недвижимости и в интерпретации результатов	
<b>Владеть:</b>	
методами поиска, сбора и анализа информации по рынку недвижимости	
<b>ПК-4: способностью на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты</b>	
<b>Знать:</b>	
основы нормативно-правового регулирования рынка недвижимости	
<b>Уметь:</b>	
составить аналитический отчет о финансовом состоянии предприятия, рассчитывать показатели функционирования рынка и интерпретировать полученные результатов	
<b>Владеть:</b>	
навыками работы с эконометрическими программами	



4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)							
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Интер акт.	Прим ечани
	<b>Раздел 1. «Основные понятия экономики недвижимости»</b>						
1.1	Тема 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ Недвижимость: определения, классификации. Жизненные циклы объектов недвижимости. Характеристики объектов недвижимости. Недвижимость как ресурс, актив и объект управления. Операции и сделки с недвижимостью – система управленческих воздействий /Лек/	5	2	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6	0	
1.2	Тема 2. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Изучение методологии анализа рынка недвижимости. Цели и направления анализа рынка недвижимости. Задачи и этапы анализа рынка недвижимости. Показатели (индикаторы) рынка недвижимости. Информационные источники для анализа рынка недвижимости. /Лек/	5	2	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	
1.3	Тема 3. НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ БАЗА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и отношений собственности. Нормативное правовое регулирование и жизненный цикл организации. Операции и сделки с недвижимостью в федеральной законодательной базе. Региональная и ведомственная нормативная правовая база управления недвижимостью. Власть и профессиональные сообщества в развитии нормативной правовой базы управления недвижимостью. Динамика развития нормативной правовой базы управления недвижимостью /Лек/	5	2	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	
1.4	Тема 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ Доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	5	2	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	2	
1.5	Тема 2. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	5	2	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	2	
1.6	Тема 3. НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ БАЗА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ Доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	5	2	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	2	
1.7	Темы и вопросы, определяемые преподавателем с учетом интересов студента 1. Место недвижимости в рыночной системе 2. Классификация объектов недвижимости 3. Износ и амортизация недвижимости 4. Группировка и описание зданий и сооружений 5. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости 6. Содержание права собственности на недвижимость 7. Рынок недвижимости как сфера инвестиций 8. Виды рынков недвижимости 9. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом 10. Форма сделок с объектами недвижимости 11. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами	5	10	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6	0	

	<p>12. Приватизация и деприватизация жилых помещений</p> <p>13. Обмен и мена жилыми помещениями</p> <p>14. Дарение и наследование жилья</p> <p>15. Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений</p> <p>16. Перевод жилых помещений в нежилой фонд</p> <p>17. Продажа государственного имущества на аукционе</p> <p>18. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах</p> <p>19. Экономический механизм аренды недвижимости (Вид и формы аренды, арендная плата, состав и функции, методы расчетов)</p> <p>20. Правовые основы аренды недвижимости (права и обязанности сторон)</p> <p>21. Аренда предприятий, выкуп арендного предприятия</p> <p>22. Наем и аренда в жилищной сфере</p> <p>23. Аренда земельных участков</p> <p>24. Аренда участков лесного фонда</p> <p>25. Порядок пользования участками недр /Ср/</p>			ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6	0	
	<b>Раздел 2. «Оценка недвижимости»</b>						
2.1	<p>Тема 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.</p> <p>Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения. Этапы оценки недвижимости затратным подходом.</p> <p>Оценка земельного участка. Содержание методов оценки. Особенности оценки земельного участка в отечественной практике.</p> <p>Оценка зданий и сооружений. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Структура стоимости строительства. Строительные нормы и правила. Проектно-сметная документация. Сметная стоимость строительства. Индексы цен в строительстве. Методы оценки стоимости зданий и сооружений: метод сравнительной единицы; метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства; метод единичных расценок.</p> <p>Расчет общего накопленного износа зданий и сооружений. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Понятия устранимого и неустраимого износа, методы расчета общего накопленного износа.</p> <p>Способы оценки устранимого и неустраимого физического износа. Особенности определения износа долгоживущих и короткоживущих элементов здания.</p> <p>Методы оценки устранимого и неустраимого функционального износа. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий; метод парных продаж. /Лек/</p>	5	6	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	
2.2	<p>Тема 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.</p> <p>Опрос, доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/</p>	5	6	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э1 Э2 Э4 Э5 Э6	6	



2.3	<p><b>Тема 5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.</b>          Экономическое содержание, сфера применения доходного подхода к оценке недвижимости. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования.          Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации). Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Понятия и функции аренды. Принципы аренды недвижимости. Формы и виды аренды. Арендная плата: состав и функции. Виды и формы арендных платежей. Потенциальный валовой доход. Расчет поправки на недоиспользование недвижимости и потери в сборе. Действительный валовой доход. Состав эксплуатационных расходов. Постоянные и переменные расходы. Чистый операционный доход. Анализ и нормализация отчетности в процессе оценки.          Методы расчета коэффициента капитализации для оценки недвижимости. Метод кумулятивного построения: определение безрисковой ставки доходности, премий за риск, ликвидность, управление, нормы возврата капитала. Метод рыночной экстракции. Метод инвестиционной группы, сфера применения. Метод коэффициента покрытия долга. Метод связанных инвестиций. Особенности построения коэффициента капитализации при увеличении (частичном уменьшении) стоимости недвижимости в конце периода владения.          Оценка недвижимости (теория и практика) методом техники остатка. Техника остатка для оценки земли. Техника остатка для оценки зданий.          Метод дисконтированных денежных потоков, сфера применения, этапы оценки. Определение длительности прогнозного периода, факторы ее определяющие. Прогнозирование потока доходов. Методы расчета стоимости недвижимости на конец анализируемого периода. Анализ инвестиционных рисков. Расчет ставки дисконта. Виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за анализируемый период.          /Лек/</p>	5	6	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Э1 Э3 Э4 Э5 Э6	0	
2.4	<p><b>Тема 5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.</b>          Опрос, доклады, решение типовых задач, решение кейсов          /Лаб/</p>	5	6	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1	6	
2.5	<p><b>Тема 6. ОСНОВЫ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА.</b> Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Анализ условий кредитного договора. Расчет затрат на обслуживание долга. Ипотечная постоянная, коэффициент ипотечной задолженности, коэффициент покрытия долга. Способы финансирования недвижимости, обремененной ипотечным кредитом, при ее перепродаже.          Ипотечно-инвестиционный анализ – традиционная модель. Метод инвестиционной группы. Техника Элльвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и изменяющимся доходом. Модель Элльвуда с применением коэффициента покрытия долга.          /Лек/</p>	5	4	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Э1 Э3 Э4 Э5 Э6	0	



2.6	Тема 6. ОСНОВЫ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА. Опрос, доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	5	4	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	4	
2.7	Тема 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. Экономическое содержание определения рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом. Преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Накопление информационной базы, сегментация рынка недвижимости, требования, предъявляемые оценщиком к информации по объектам аналогам. Метод прямого сравнительного анализа продаж. Особенности и область применения подхода. Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж. Источники и методы сбора информации о сопоставимых продажах. Сегментирование рынка и отбор аналогов. Сопоставимость аналогов. Единицы сравнения, элементы сравнения. Виды поправок: процентные и денежные поправки (относительные и абсолютные). Методы расчета поправок: метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, экспертный метод, статистический метод. Метод сопоставления цены и дохода. Схемы оценки недвижимости с использованием валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации. Согласование результатов, полученных в рамках сравнительного подхода. Корреляционно-регрессионный анализ в моделировании стоимости недвижимости. /Лек/	5	4	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.4 Л2.5 Э1 Э3 Э4 Э5 Э6	0	
2.8	Тема 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. Опрос, доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	5	4	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э2 Э3 Э4 Э5	4	
2.9	Темы и вопросы, определяемые преподавателем с учетом интересов студента 1. Износ и амортизация недвижимости 2. Методы оценки недвижимости 3. Принципы оценки стоимости недвижимости 4. Метод и теория доходного подхода 5. Оценка недвижимости затратным методом 6. Оценка недвижимости методом сравнения рыночных продаж 7. Кадастровая оценка земли 8. Оценка недвижимости с использованием статистического и математического анализа /Ср/	5	8	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6	0	
	<b>Раздел 3. «Инвестиции в недвижимость. Девелопмент»</b>						
3.1	Тема 8. РАЗВИТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ – ДЕВЕЛОПМЕНТ. Регулирование развития недвижимости. Этапы и участники процесса развития недвижимости. Потенциал развития недвижимости. Инвестиционный проект и его риски. Финансирование развития недвижимости /Лек/	5	4	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	

3.2	Тема 8. РАЗВИТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ – ДЕВЕЛОПМЕНТ. Опрос, доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	5	4	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6	4	
3.3	Тема 9. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. Понятие инвестиционной привлекательности. Критерии инвестиционной привлекательности. Основные инструменты измерения эффективности инвестиций. Период окупаемости. Чистая текущая стоимость. Внутренняя норма прибыли. Финансово управляемая норма прибыли. /Лек/	5	4	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5 Э1 Э3 Э4 Э5 Э6	0	
3.4	Тема 9. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. Опрос, доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	5	4	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6	4	
3.5	Тема 10. ИНСТРУМЕНТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ. Собственный и заемный капитал как источники финансирования инвестиций. Характеристика инструментов инвестирования: ипотека, опционы, гибридная задолженность, право преимущественной аренды. /Лек/	5	2	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5	0	
3.6	Тема 10. ИНСТРУМЕНТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ. Опрос, доклады, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	5	2	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	2	
3.7	Темы и вопросы, определяемые преподавателем с учетом интересов студента 1. Концепция системного анализа и управления недвижимостью 2. Организационные вопросы и виды управления недвижимостью 3. Риск-менеджмент и эффективность управления недвижимостью ( классификация и функции управления риском) 4. Анализ рискованных ситуаций и оценка рисков недвижимости 5. Страхование недвижимости, минимизация рисков 6. Способы получения и прекращения частной собственности на землю 7. Купля – продажа земель различных категорий 8. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями 9. Технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями 10. Продажа права аренды земельных участков по конкурсу 11. Понятие и виды залога недвижимости 12. Особенности залога земельных участков 13. Правила ипотеки жилья 14. Особенности ипотеки предприятий 15. Формы государственного регулирования рынка недвижимости 16. Цели и формы государственного регулирования земельных 17. Защита прав собственника земли 18. Ответственность за нарушения земельного законодательства /Ср/	5	18	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.4 Л2.5 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6	0	



	<b>Раздел 4. Курсовая работа</b>						
4.1	Курсовая работа. Перечень тем представлен в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины. /Ср/	5	36	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	
	<b>Раздел 5. Экзамен</b>						
5.1	/Экзамен/	5	36	ПК-1 ПК-4	Л1.1 Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л3.1 Э2 Э3 Э4 Э5	0	

## 5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### 5.1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации

Вопросы для подготовки к экзамену

1. Понятия «недвижимость». Особенности недвижимости как объекта инвестирования
2. Недвижимость как ресурс, актив и объект управления.
3. Операции и сделки с недвижимостью – система управленческих воздействий
4. Нормативная база рынка недвижимости.
5. Регулирование развития недвижимости. Потенциал развития недвижимости
6. Развитие недвижимости – девелопмент.
7. Кадастровая система.
8. Классификация объектов недвижимости.
9. Сегментация рынка недвижимости
10. Жизненный цикл объектов недвижимости
11. Задачи и этапы анализа рынка недвижимости.
12. Структура рынка недвижимости.
13. Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.
14. Показатели (индикаторы) рынка недвижимости. Информационные источники для анализа рынка недвижимости.
15. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
16. Основные принципы оценки.
17. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка.
18. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратный подход).
19. Понятие и расчет накопленного износа объекта недвижимости.
20. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
21. Сравнительный подход. Единицы сравнения.
22. Общие характеристики доходной недвижимости.
23. Методы капитализации дохода.
24. Прогнозирование будущих денежных потоков.
25. Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования.
26. Ипотечно-инвестиционная модель.
27. Инструменты инвестирования в недвижимость
28. Анализ инвестиционной привлекательности объектов недвижимости

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

Структура и содержание фонда оценочных средств представлены в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины

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

### 6.1. Рекомендуемая литература

#### 6.1.1. Основная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.1	Асаул А. Н., Асаул М. А., Грахов В. П., Грахова Е. В.	Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений . - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=431519">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=431519</a>	Санкт-Петербург: АНО «ИПЭВ», 2014	Неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

#### 6.1.2. Дополнительная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1		Оценка недвижимости: Учеб.	М.: Финансы и статистика, 2005	114
Л2.2	Иванова Е. Н., Федотова М. А.	Оценка стоимости недвижимости: сб. задач	М.: КНОРУС, 2010	20



	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.3	Цой Р. А.	Экономическая оценка земельных участков: учеб. пособие	Ростов н/Д: Изд-во РГЭУ (РИНХ), 2010	26
Л2.4	Севостьянов А.	Экономика недвижимости: учеб.	М.: КолосС, 2007	68
Л2.5	Жигалова В. Н.	Экономика недвижимости : учебно-методическое пособие. - 82 с. - ISBN 978-5-4332-0040-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=208957">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=208957</a>	Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012	Неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

### 6.1.3. Методические разработки

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л3.1	Цой Р. А.	Экономическая оценка земельных участков: учеб.-метод. разработ.	Ростов н/Д: Изд-во РГЭУ "РИНХ", 2008	10

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

Э1	"Бюллетень RWAY" издание — Профессиональное информационно-аналитическое издание по всем сегментам рынка недвижимости [Электронный ресурс]// URL: <a href="http://rway.ru/Bulletines/default.aspx">http://rway.ru/Bulletines/default.aspx</a>			
Э2	Карпович, А.И. Экономика недвижимости : учебное пособие для профессионалов / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Новосибирский государственный технический университет. - Новосибирск : НГТУ, 2011. - 92 с. - ISBN 978-5-7782-1752-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=228967">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=228967</a> (27.06.2018).			
Э3	Commercial Real Estate («Коммерческая недвижимость») – аналитический журнал о рынке коммерческой недвижимости. [Электронный ресурс]// URL: <a href="http://new.cre.ru/journal/cre">http://new.cre.ru/journal/cre</a>			
Э4	Суховольская, Н.Б. Теоретические основы экономики недвижимости: Тексты лекций для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» (уровень бакалавриата) / Н.Б. Суховольская ; Министерство сельского хозяйства РФ, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Кафедра экономики. - Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2016. - 80 с. : табл. - Библиогр. в кн.. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=445996">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=445996</a> (27.06.2018).			
Э5	"Недвижимость: экономика, управление" [Электронный ресурс]// URL: <a href="http://www.rips.ru/mag.phtml">http://www.rips.ru/mag.phtml</a>			
Э6	Асаул, А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А.Н. Асаул, В.К. Севек, М.К. Соян ; Тувинский Государственный Университет. - Кызыл : ТувГУ, 2012. - 315 с. : ил., табл., схем. - Библиогр. в кн.. - ISBN 978-91178-044-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=434504">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=434504</a> (27.06.2018).			

### 6.3. Перечень программного обеспечения

6.3.1 Microsoft Office

### 6.4 Перечень информационных справочных систем

6.4.1 Консультант +


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

7.1 Помещения для проведения всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения. Для проведения лекционных занятий используется демонстрационное оборудование. Лабораторные занятия проводятся в компьютерных классах, рабочие места в которых оборудованы необходимыми лицензионными программными средствами и выходом в Интернет.

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

Методические указания по освоению дисциплины представлены в Приложении 2 к рабочей программе дисциплины.

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Рассмотрено и одобрено  
на заседании кафедры Экономики  
регионов, отраслей и предприятий  
Протокол № 11 от « 16 » мая 2018 г.  
И.о. зав.кафедрой М.А. Пономарева 

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**Экономика недвижимости**

Направление подготовки

38.03.01 «Экономика»

Профиль

38.03.01.02 "Экономика предприятий и организаций"

Уровень образования

Бакалавриат

Составитель

  
(подпись)

Цой Р.А., к.э.н., доцент

Ф.И.О., должность, ученая степень, ученое звание

Ростов-на-Дону, 2018

## Оглавление

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.....	3
2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	3
3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы	4
4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.....	18



# 1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Формируемые компетенции		Этапы формирования компетенций
Код	Наименование	
<i>Профессиональные компетенции (ПК)</i>		
<i>расчетно-экономическая деятельность:</i>		
ПК-1	способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	З Методики сбора, анализа и обработки данных по рынку недвижимости методы финансового анализа; основы расчета и анализа экономических показателей
		У применять средства ППП Microsoft Excel для расчёта финансовых функций, используемых при оценке объектов недвижимости;
		В современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных;
<i>аналитическая, научно-исследовательская деятельность:</i>		
ПК-4	способностью на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты	З Федеральные и международные стандарты оценки, стандарты оценки недвижимости СРОО, методы эконометрического моделирования
		У анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности
		В навыками эконометрического моделирования с применением современных инструментов;

## 2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

### 2.1 Показатели и критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
<i>ПК-1 способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов</i>			
З Методики сбора, анализа и обработки данных по рынку недвижимости; методы финансового анализа; основы расчета и анализа экономических показателей	Знание этапов проведения анализа рынка недвижимости: определение целей исследования, составление плана анализа, определение методов исследования.	Способен самостоятельно провести сбор, обработку и анализ данных по рынку недвижимости: Решает без ошибок аналитические задачи по определению экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.	Т, Р, РЗ, КР
У применять средства ППП Microsoft Excel для расчёта финансовых функций, используемых при оценке объектов недвижимости;	Расчёт финансовых функций, используемых при оценке объектов недвижимости с помощью стандартных встроенных функций ППП Microsoft Excel	Умеет применять средства ППП Microsoft Excel для расчёта финансовых функций, используемых при оценке объектов недвижимости и интерпретировать полученные результаты	РЗ, КР, СЗ
В современными	Поиск, сбор и анализ	Владеет методикой сбора и	РЗ, КР, СЗ

методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных;	данных, характеризующих экономическое состояние объекта недвижимости	анализа данных, характеризующих макроэкономическую ситуацию в стране	
<i>ПК-4 способностью на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты</i>			
3 Федеральные и международные стандарты оценки, стандарты оценки недвижимости СРОО, методы эконометрического моделирования	Поиск, ориентация и анализ нормативно-правового обеспечения регулирования оценки недвижимости Умение применять методы эконометрического моделирования для определения стоимости недвижимости	Хорошо ориентируется в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности и рынка недвижимости. Методы эконометрического моделирования применяет без ошибок	Т, Р, РЗ, КР
У анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности	Составление аналитического обзора финансового состояния предприятия	Способен составить аналитический отчет о финансовом состоянии предприятия. Не допускает ошибок при расчетах показателей функционирования рынка и в интерпретации полученных результатов	РЗ, КР, СЗ
В навыками эконометрического моделирования с применением современных инструментов;	Эконометрическое моделирование данных рынка недвижимости в одной из компьютерных программ	Способен самостоятельно работать с данными рынка недвижимости в одной из компьютерных программ	РЗ, КР, СЗ

## 2.2 Шкалы оценивания:

Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация осуществляется в рамках накопительной балльно-рейтинговой системы в 100-балльной шкале.

84-100 баллов (оценка «отлично»)

67-83 баллов (оценка «хорошо»)

50-66 баллов (оценка «удовлетворительно»)

0-49 баллов (оценка «неудовлетворительно»)

**3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы**



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра экономики региона, отраслей и предприятий

**Вопросы к экзамену**  
по дисциплине Экономика недвижимости

1. Понятия «недвижимость». Основные этапы в истории оценки недвижимости.
2. Нормативная база рынка недвижимости.
3. Кадастровая система.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Виды стоимости объектов недвижимости.
6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
7. Цели оценки. Виды стоимости объектов недвижимости.
8. Основные принципы оценки. Принцип пользователя.
9. Основные принципы оценки. Принципы, связанные с объектами недвижимости.
10. Основные принципы оценки. Принципы, связанные с рыночной средой.
11. Основные принципы оценки. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
12. Организация процесса оценки недвижимости.
13. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом: область применения, последовательность определения.
14. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка.
15. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратных подход).
16. Понятие и расчет накопленного износа объекта недвижимости.
17. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
18. Поправки. Способы определения величины поправки. Виды поправок. Последовательность их внесения.
19. Сравнительный метод. Единицы сравнения.
20. Общие характеристики доходной недвижимости.
21. Методы капитализации дохода.
22. Прогнозирование будущих денежных потоков.
23. Методы определения коэффициента капитализации.
24. Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования.
25. Доходный метод. Расчетные модели.
26. Доходный метод. Модель дохода.
27. Доходный метод. Модель собственности.
28. Доходный метод. Ипотечно-инвестиционная модель.
29. Структура рынка недвижимости.
30. Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра экономики региона, отраслей и предприятий

**Тесты компьютерные**  
по дисциплине Экономика недвижимости

1. Понятие «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяет:
  - а) правовые отношения;
  - б) физический объект;
  - в) все перечисленное.
2. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:
  - а) неподвижность, материальность, долговечность;
  - б) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
  - в) уникальность, высокая стоимость, долговечность.
3. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:
  - а) строительства;
  - б) предпроектная;
  - в) закрытия;
  - г) эксплуатации;
  - д) проектирования.
4. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:
  - а) первичное, вторичное, третичное;
  - б) первое, второе, третье;
  - в) часто, умеренно, редкоиспользуемое.
5. Коммерческие объекты недвижимости – это:
  - а) объекты, приносящие доход;
  - б) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
  - в) все перечисленное.
6. Совместные инвестиции – это:
  - а) вложения субъектов данной страны и иностранных государств;
  - б) инвестиции предприятий и организаций негосударственной формы собственности;
  - в) любые вкладываемые средства.
7. Принципами залога являются:
  - а) правило трех «К»: конфиденциальность, конкретность, конверсия;
  - б) правило трех «Д»: доступность, доходность, доверие;
  - в) обязательность, гласность, достоверность.
8. Ипотека – это:
  - а) вид залога недвижимости;
  - б) вид кредита;
  - в) все перечисленное.
9. К классическим схемам жилищного инвестирования относятся:
  - а) одноуровневая, двухуровневая, схема строительного кредита;
  - б) немецкая, американская;
  - в) схемы строительного кредита, немецкая, долевого участия.
10. Ипотечный рынок включает в себя:
  - а) рынок ипотечных кредитов;
  - б) рынок ипотечных ценных бумаг;
  - в) все перечисленное.
11. Субъект управления системой регионального развития жилищного строительства – это:
  - а) банк;
  - б) инвестиционная компания;
  - в) фонд.
12. Что понимается под ценой объекта недвижимости:
  - а) Сметная стоимость объекта недвижимости;
  - б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости;
  - в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.
13. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
  - б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
  - в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.
14. На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?
- а) потребительской;
  - б) восстановительной;
  - в) ликвидационной.
15. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?
- а) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
  - б) свод методических прав, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
  - в) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости.
16. Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:
- а) согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
  - б) выбор подхода к оценке объектов недвижимости;
  - в) отчет о результате оценки объекта недвижимости;
  - г) план оценки;
  - д) определение задачи и заключение договора;
  - е) сбор и подтверждение информации.
17. Доходный подход заключается в перерасчете потоков.....доходов в их.....стоимость.
18. Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:
- а) оценка и мультипликатор гудвилл;
  - б) определение окончательной стоимости объекта недвижимости;
  - в) вычитание операционных издержек;
  - г) определение корректировок чистого дохода;
  - д) определение будущего валового дохода.
19. Что включает структура рынка недвижимости?
- а) субъекты недвижимости;
  - б) объекты недвижимости;
  - в) все перечисленное.
20. Применение какого из подходов к формированию инфраструктуры рынка недвижимости ведет к синхронизации процессов реформирования рынка и обеспечению их наивысшей эффективности:
- а) комплексного;
  - б) социального;
  - в) транзакционного.
21. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:
- а) профессиональные участники рынка недвижимости;
  - б) продавцы (арендодатели);
  - в) все перечисленное.
22. По каким аналитическим характеристикам определяется положение рынка недвижимости:
- а) по данным о состоянии этого рынка на определенную дату;
  - б) по тенденции развития отдельных секторов рынка недвижимости;
  - в) все перечисленное.
23. К основным целям государственной жилищной политики можно отнести:
- а) создание условий для реализации гражданами их конституционных прав на жилище;
  - б) гарантию полных прав собственности в жилищной сфере;
  - в) все перечисленное.
24. Совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения, это:
- а) жилищное законодательство;
  - б) жилищное право;
  - в) жилищные отношения.
25. Минимальная цена возможного отчуждения государственного или муниципального имущества - это:
- а) расчетная цена;
  - б) плановая цена;
  - в) нормативная цена.
26. Какие существуют права собственности на недвижимость:
- а) государственные;
  - б) частные;
  - в) все перечисленные.

27. Сделки бывают:

- а) юридические и неюридические;
- б) действительные и недействительные;
- в) простые и сложные.

28. Регистрация объекта недвижимости – это:

- а) достоверная и исчерпывающая информация о правовом статусе объекта недвижимости;
- б) описание объектов недвижимости;
- в) все перечисленное.

29. Что означает аббревиатура ЕГРП:

- а) единый государственный рейтинг предприятий;
- б) единый государственный реестр прав;
- в) единый государственный реестр предприятий.

30. Что является объектом налогообложения при исчислении налога на имущество предприятий:

- а) денежные средства;
- б) нематериальные активы, находящиеся на балансе;
- в) арендованная техника.

## 2. Инструкция по выполнению

Предложенные тесты для проведения промежуточной и контрольной аттестации включают как закрытые вопросы, т.е. предполагающие выбор правильных ответов (один или несколько), так и открытые вопросы с заданным ограничением, предполагающие самостоятельное решение и ввод ответа.

### Пример, закрытый вопрос

Регистрация объекта недвижимости – это:

- а) достоверная и исчерпывающая информация о правовом статусе объекта недвижимости;
- б) описание объектов недвижимости;
- в) все перечисленное.

### Пример, открытый вопрос

ЧОД за первый год составил 160 тыс. р. Ожидается его ежегодный рост на уровне 5 %. Объект будет продан на рынке по завершению 5 года по цене, основанной на применении 10 % ставки капитализации примененной к ЧОД за шестой год. Оценить стоимость продажи объекта.

## 4. Критерии оценки:

0 .. 49,99 %	правильных ответов	->	(Неудовлетворительно)
50 .. 64,99 %	правильных ответов	->	(Удовлетворительно)
65 .. 84,99 %	правильных ответов	->	(Хорошо)
85 .. 100 %	правильных ответов	->	(Отлично)



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра экономики региона, отраслей и предприятий

**Кейс-задача**

по дисциплине Экономика недвижимости

**Задания:**

1. Аналитику была предоставлена следующая информация. В жилом комплексе насчитывается пятьдесят квартир (единиц) с двумя спальнями. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 400,00 долл. Все арендные договора заключаются на один год. Когда новый арендатор подписывает договор, в качестве подарка он получает черно- белый телевизор. Цена телевизора равна 100,00 долл. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 40%. Период времени, необходимый в среднем для того, чтобы арендатор занял пустующую квартиру, равен 2 месяцам. Кроме того, плохие долги оцениваются в 0,5 от каждого процента подлежащей выплате арендной платы. Вознаграждение управляющего определено в 5000,00 долл. в год, для проживания в данном комплексе ему бесплатно предоставляется квартира. Дополнительно каждый год он получает 4000,00 долл. за заполнение деклараций о подоходном налоге для арендаторов. Постоянные расходы по комплексу составляют 50 000,00 долл., переменные — 200,00 долл. на каждую занятую квартиру в расчете на год. В резерв на замещение отчисляется 3% действительного валового дохода. Заполните следующий отчет о доходах:

- а. Потенциальный валовой доход.
- б. Минус: Поправка на уровень загрузки и плохие долги.
- в. Плюс: Прочий доход.
- г. Действительный валовой доход.
- д. Минус: Текущие операционные расходы.
- е. Минус: Резерв на замещение
- ж. Чистый операционный доход.

2. Многоквартирный комплекс был приобретен за 1 500 000 долл. Денежный платеж покупателя составил 500 000 долл., кроме того, сроком на 25 лет им был взят первый ипотечный кредит на сумму 1 000 000 долл. под 12% годовых с ежемесячными платежами. Через десять лет объект был перепродан; после вычета затрат на совершение сделки остаток денежных средств составил 2,5 млн. долл. На протяжении первых пяти лет владения объектом чистый операционный доход составлял 170 000 долл. в год., в последующие 5 лет — 230 000 долл. в год.

- а. Каким был ежегодный денежный поток в течение первых и последних пяти лет?
- б. Какой была ставка денежных поступлений на собственный капитал на протяжении первых пяти лет? В течение последних 5 лет?
- в. Каков остаток ипотечного долга в конце 10-го года?
- г. Какова выручка инвестора от перепродажи после вычета суммы непогашенного долга?
- д. Если бы ежегодный денежный поток и выручка от перепродажи были оценены с учетом 15%-ной отдачи, выше или ниже была бы их сумма по сравнению с первоначальным собственным капиталом в 500 000 долл.?

3. На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок. 20% территории общей площади участка будет отведено под дороги. Строительство дорог и прокладка коммуникаций начнется немедленно и потребует расходов в сумме 1200 500 руб. на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года, планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене 40000 руб. за сотку. На оставшейся территории будут возводиться коттеджи, расходы по строительству которых составят 30 000 000 руб. на 1 га. Ожидается, что 40% расходов по строительству придется на первый год, а на второй и третий года - по 30%. Расходы по продаже участков составят 650000 руб. в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

Год № 1 - 0.

Год № 2 - 50 уч. по 800000 руб. + 20 уч. по 8500000 руб.

Год № 3 - 80 уч. по 9000000 руб.

Год №4 -35 уч. по 10000000 руб.

Год №5-15уч. по 11500000 руб.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18%? Какова стоимость земли в конце первого года, при ставке дисконтирования 17,5%?

4. Определите затратным подходом стоимость дачи в следующей последовательности:  
Рассчитайте полную стоимость воспроизводства дачи и всех подсобных сооружений на ней.  
Определите сумму всего накопленного износа.  
Определите общую расчетную стоимость дачи.  
Имеются следующие данные по объекту:  
- Площадь дачи – 100 кв. м.,  
- стоимость 1 кв. м. дачи составляет 20000 рублей.  
- Площадь гаража- 60 кв. м.,  
- стоимость 1 кв. м. гаража – 10000 рублей.  
Стоимость всех прочих сооружений на участке – 200000 рублей.  
Устранимый физический износ дачи – 300000 рублей.  
Неустраняемый физический износ дачи – 200000 рублей.  
Устраняемое функциональное устаревание – 100000 рублей.  
Рыночная стоимость земельного участка- 500000 рублей.

**Критерии оценки:**

Оценка «отлично» выставляется, если студент решил все рекомендованные задачи, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на нормы действующего законодательства.  
Оценка «хорошо» выставляется, если студент решил не менее 95% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на нормы действующего законодательства.  
Оценка «удовлетворительно» выставляется, если студент решил не менее 50% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на нормы действующего законодательства.  
Оценка «неудовлетворительно» выставляется, если студент выполнил менее 50% задания, и/или неверно указал варианты решения.



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра экономики региона, отраслей и предприятий

**Комплект разноуровневых задач (заданий)**  
по дисциплине Экономика недвижимости

**1 Задачи репродуктивного уровня**

1. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?
2. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%. Чему равна стоимость данного объекта?
3. Цена сопоставимого объекта 40 000 рублей/кв.м., его состояние хуже, чем у оцениваемого (вклад фактора 25%) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м.
4. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 400 000 рублей в квартал, а чистый операционный доход составляет 100 000 рублей в месяц. Определите стоимость склада.

**2 Задачи реконструктивного уровня**

**Задание 1.** Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

- 1) остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб. за м<sup>2</sup>
- 2) коэффициент удорожания - 3,5;
- 3) общая площадь квартиры - 89 кв. м.;
- 4) жилая площадь - 59 кв. м.;
- 5) имеется балкон и лоджия;
- 6) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;
- 7) имеется лифт;
- 8) 3 комнаты;
- 9) все комнаты изолированы;
- 10) кухня - 8,5 м<sup>2</sup> ;
- 11) потолок - 2,65 м<sup>2</sup> ;
- 12) материал стен - кирпич;
- 13) местонахождение - 150 м. от остановки транспорта;
- 14) коэффициент оценочной зоны - 1,4.

**Задание 2.** Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда сдаваемого в аренду, если:

- а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 920 тыс. руб.;
- б) коэффициент удорожания - 3,2;
- в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 142 тыс. руб.;
- г) здание капитально, отдельно строящее, общей площадью 650 кв. м.;
- д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем. затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс.руб.;
- е) налог на имущество составляет 1,5% в год.
- ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 7 тыс. руб. в год;
- з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.
- и) налог на добавленную стоимость - 20%.

**Задание 3.** Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со

сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет. Есть три варианта решения:

1. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, возратить заемные средства и проценты;
2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;
3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

**Задание 4.** Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

- а) офис оценен в 5 млн. долларов;
- б) доходность по вкладам в сбербанке составляет 4% годовых;
- в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банке составляет 5%.
- г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;
- д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;
- е) время возраста вложенного капитала: по расчетам типичного инвесторов - 20 лет.

### 3 Задачи творческого уровня

**Задача 1.** Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности. Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.

**Задача 2.** Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо еще 190 млн.руб.). Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.

**Задача 3.** Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия- банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию. Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.

**Задача 4.** Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями. Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.

**Задание 5.** Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

### Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется, если студент решил все рекомендованные задачи, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на нормы действующего законодательства.

Оценка «хорошо» выставляется, если студент решил не менее 95% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на нормы действующего законодательства.

Оценка «удовлетворительно» выставляется, если студент решил не менее 50% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на нормы действующего законодательства.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, если студент выполнил менее 50% задания, и/или неверно указал варианты решения.



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра экономики региона, отраслей и предприятий

**Темы курсовых работ**  
по дисциплине **Экономика недвижимости**

Курсовая работа состоит из одного из двух вопросов на выбор и расчетного задания. Выполнение контрольной работы является основанием для допуска к экзамену по дисциплине.

Варианты контрольных работ приведены в табл. 1. Выбор варианта определяется по последней цифре зачетки. При совпадении последних номеров зачетки у двух студентов, они должны взять разные номера вопросов. Если таких студентов больше, то подойти к преподавателю за индивидуальным заданием.

Таблица 1 - Варианты контрольной работы

№ варианта	Последняя цифра № зачетки	Номера вопросов	№ варианта условий расчетного задания
1	1	1 или 11	1
2	2	2 или 12	2
3	3	3 или 13	3
4	4	4 или 14	4
5	5	5 или 15	5
6	6	6 или 16	6
7	7	7 или 17	7
8	8	8 или 18	8
9	9	9 или 19	9
10	10	10 или 20	10

**I. ВОПРОСЫ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

1. Понятие недвижимости: физический состав и юридическое содержание. Классификация объектов недвижимости.
2. Право собственности на недвижимость, существующие ограничения.
3. Понятие и особенности рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости.
4. Виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ.
5. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в РФ: особенности и основные принципы.
6. Зонирование территорий и кадастр объектов недвижимости.
7. Ипотечное кредитование как вид залогового права.
8. Виды стоимости объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
9. Основные принципы оценки объектов недвижимости.
10. Правовые аспекты оценки недвижимости: свод международных стандартов оценки и законодательства РФ.
11. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом: область применения, последовательность определения.
12. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка.
13. Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений). Методы затратного подхода: сравнительной единицы, поэлементный, сметный и индексный.
14. Понятие и расчет накопленного износа объекта недвижимости.
15. Сравнительный подход в оценке недвижимости.
16. Метод прямого анализа продаж (сделок) и метод валовой ренты (валового рентного мультипликатора).
17. Определение ставки капитализации методом: инвестиционной группы, кумулятивным методом, с использованием моделей CAPM, WACC.
18. Метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.
19. Ипотечно-инвестиционный анализ.
20. Основные показатели оценки эффективности инвестиционного проекта в сфере недвижимости

**II. РАСЧЕТНОЕ ЗАДАНИЕ**

При изучении дисциплины "Экономика недвижимости" предусмотрено выполнение расчетного задания "Оценка стоимости комплекса зданий", включающая в себя расчеты стоимости оценочного

комплекса с использованием всех известных студентам методов в рамках рыночного, затратного и доходного подходов. На заключительном этапе выполнения работы требуется согласовать результаты выполненных расчетов и обосновать выбор окончательного значения стоимости оценочного комплекса.

Оценочный комплекс включает в себя магазин, выставочный павильон и склад. Исходные данные приведены в таблице ниже. В таблице использованы следующие условные обозначения:

- А – комплекс-аналог,
- ОК – оценочный комплекс,
- СЗУ – сопоставимый земельный участок,
- М – магазин,
- П – павильон,
- С – склад,
- ТСэ.ж. – типичный срок экономической жизни,
- ЭВ – эффективный возраст,
- ЧОД – чистый операционный доход.

Наличие автостоянки повышает стоимость комплекса на 5000 долл., хорошее местоположение повышает стоимость на 4000 долл., по сравнению с удовлетворительным, а отличное местоположение, по сравнению с хорошим – на 3000 долл.

Таблица 2 – Варианты исходных данных для задачи

Характеристики варианта	Номер варианта									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Цена продажи, \$ тыс.:										
А1	1100	1350	1400	1200	1350	1300	1200	1250	1100	1100
А2	1200	1400	1300	1100	1200	1250	1250	1200	1200	1300
А3	1250	1200	1100	1100	1250	1200	1300	1100	1300	1250
Дата продажи:										
А1, месяцев назад	3	3	2	3	0,2	0,2	6	6	3	2
А2, месяцев назад	0,2	6	6	2	2	3	0,1	2	0,3	3
А3, месяцев назад	6	3	0,2	6	6	2	3	0,2	6	0,2
Рост цен в мес., %	1,5%	0,5%	1,0%	0,5%	1,0%	0,5%	1,5%	0,5%	1,0%	0,5%
Местоположение ОК	хор.	уд.	хор.	уд.	уд.	хор.	отл.	отл.	уд.	уд.
А1	хор.	отл.	отл.	хор.	хор.	хор.	уд.	хор.	отл.	хор.
А2	отл.	хор.	хор.	хор.	хор.	отл.	хор.	хор.	хор.	уд.
А3	уд.	хор.	уд.	отл.	отл.	уд.	хор.	уд.	хор.	отл.
Общая площадь, м <sup>2</sup> : ОК	4200	4400	4500	4500	4500	4200	4000	4100	4200	4200
А1	4200	4500	4600	4400	4000	4100	4100	4500	4200	4000
А2	4400	4800	4200	4400	4200	3900	4200	4200	4000	4200
А3	4500	4400	4000	4000	3900	4000	4300	4000	4500	4100
Наличие стоянки: ОК	есть	нет	есть	нет	нет	нет	нет	есть	нет	есть
А1	нет	есть	нет	есть	есть	есть	есть	есть	нет	нет
А2	есть	нет	есть	нет	есть	есть	нет	нет	нет	нет
А3	есть	есть	нет	есть	нет	есть	есть	есть	есть	есть
Прибыль тыс. долл.: ОК	208	230	220	230	250	224	198	195	230	230
А1	220	230	230	220	224	205	200	208	230	210
А2	230	250	208	220	205	208	204	203	220	220
А3	250	220	190	208	208	201	209	190	240	200
Базовая стоимость, \$/м <sup>2</sup> :										
М	290	310	300	310	290	300	300	300	310	290
П	260	250	240	240	250	240	250	260	240	240
С	150	150	160	160	160	170	150	160	165	155
Отношение площадей М:П:С для ОК										
Магазин	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2
Павильон	3	3	4	3	3	3	4	4	3	1
Склад	4	5	4	5	5	4	4	3	4	3
ЭВ ОК, лет	13	14	15	10	14	15	15	13	11	20
ТСэж ОК, лет	75	70	75	70	70	75	70	70	75	75
Неустранимое функциональное устаревание, \$	3000	4000	5000	6000	5000	6000	4000	5000	3000	4000



Характеристики варианта	Номер варианта									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Внешний износ, %	3%	3%	5%	4%	4%	3%	5%	3%	4%	5%
Стоимость СЗУ, \$ тыс.	400	420	410	420	405	400	410	400	420	400
Время продажи СЗУ, месяцев назад	3	2	1	3	3	1	2	3	1	2
Местоположение СЗУ на	4%	3%	6%	7%	5%	4%	3%	4%	3%	5%
	хуже	лучше	лучше	хуже	хуже	лучше	лучше	хуже	лучше	хуже
Физические характеристики СЗУ на	6%	5%	4%	4%	7%	7%	6%	5%	4%	10
	лучше	хуже	хуже	лучше	лучше	хуже	хуже	лучше	хуже	лучше
ЧОД ОК за 1 год, \$ тыс.	160	167	167	165	170	170	165	160	160	170
Увеличение ЧОД, % в год	3%	2%	1%	3%	2%	3%	3%	1%	4%	2%
Период владения ОК, лет	5	4	3	6	5	3	3	5	6	5
Размер реверсии, \$ тыс.	2050	2000	2100	1970	2100	2000	1950	1900	1970	2050
Ставка дисконтирования, %	19%	22%	19%	20%	21%	19%	17%	20%	23%	18%

### Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется, если студент правильно ответил на теоретический вопрос, с обязательной ссылкой на источники информации, в том числе нормы действующего законодательства; в логических рассуждениях и обосновании решения нет пробелов и ошибок; в решении нет математических ошибок (возможна одна неточность, описка, не являющаяся следствием незнания или непонимания учебного материала).

Оценка «хорошо» выставляется, если студент правильно ответил на теоретический вопрос, аргументировал их, с обязательной ссылкой на источники информации, в том числе нормы действующего законодательства; решил все рекомендованные задачи, но обоснования шагов решения недостаточны; допущена одна ошибка или два-три недочета в решениях; выполнено без недочетов не менее 3/4 заданий.

Оценка «удовлетворительно» выставляется, правильно ответил на теоретический вопрос, аргументировал их, с обязательной ссылкой на источники информации, в том числе нормы действующего законодательства; если допущены более одной ошибки или более трех недочетов в расчетах, но учащийся владеет обязательными умениями по проверяемой теме; без недочетов выполнено не менее половины работы.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, если допущены существенные ошибки, показавшие, что учащийся не владеет обязательными умениями по данной теме; правильно выполнено менее половины работы.

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Кафедра экономики региона, отраслей и предприятий

**Темы эссе, рефератов, докладов, сообщений**  
по дисциплине Экономика недвижимости

1. Место недвижимости в рыночной системе
2. Классификация объектов недвижимости
3. Износ и амортизация недвижимости
4. Группировка и описание зданий и сооружений
5. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости
6. Содержание права собственности на недвижимость
7. Рынок недвижимости как сфера инвестиций
8. Виды рынков недвижимости
9. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом
10. Форма сделок с объектами недвижимости
11. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами
12. Приватизация и деприватизация жилых помещений
13. Обмен и мена жилыми помещениями
14. Дарение и наследование жилья
15. Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений
16. Перевод жилых помещений в нежилой фонд
17. Продажа государственного имущества на аукционе
18. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах
19. Экономический механизм аренды недвижимости (Вид и формы аренды, арендная плата, состав и функции, методы расчетов)
20. Правовые основы аренды недвижимости ( права и обязанности сторон)
21. Аренда предприятий, выкуп арендного предприятия
22. Наем и аренда в жилищной сфере
23. Аренда земельных участков
24. Аренда участков лесного фонда
25. Порядок пользования участками недр
26. Методы оценки недвижимости
27. Принципы оценки стоимости недвижимости
28. Метод и теория доходного подхода
29. Оценка недвижимости затратным методом
30. Оценка недвижимости методом сравнения рыночных продаж
31. Кадастровая оценка земли
32. Оценка недвижимости с использованием статистического и математического анализа
33. Концепция системного анализа и управления недвижимостью
34. Организационные вопросы и виды управления недвижимостью
35. Риск-менеджмент и эффективность управления недвижимостью ( классификация и функции управления риском)
36. Анализ рискованных ситуаций и оценка рисков недвижимости
37. Страхование недвижимости, минимизация рисков
38. Способы получения и прекращения частной собственности на землю
39. Купля – продажа земель различных категорий
40. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями



41. Технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями
42. Продажа права аренды земельных участков по конкурсу
43. Понятие и виды залога недвижимости
44. Особенности залога земельных участков
45. Правила ипотеки жилья
46. Особенности ипотеки предприятий
47. Формы государственного регулирования рынка недвижимости
48. Цели и формы государственного регулирования земельных
49. Защита прав собственника земли
50. Ответственность за нарушения земельного законодательства

#### **Критерии оценки:**

**Оценка «отлично»** ставится, если выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

**Оценка «хорошо»** – основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы.

**Оценка «удовлетворительно»** – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты отсутствует вывод.

**Оценка «неудовлетворительно»** – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы или в то случае, если реферат выпускником не представлен.

#### 4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Процедуры оценивания включают в себя текущий контроль и промежуточную аттестацию.

**Текущий контроль** успеваемости проводится с использованием оценочных средств, представленных в п. 3 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации.

**Промежуточная аттестация** проводится в форме защиты курсовой работы и экзамена.

Защита курсовой работы (проекта) проводится за счет времени, отведенного на освоение дисциплины.

Экзамен проводится по расписанию экзаменационной сессии в виде компьютерного тестирования в аудиториях, оснащенных достаточным числом ПЭВМ (из расчета 1 человек – 1 компьютер), подключенных к серверу вуза с доступом к серверу тестирования

Расписание тестирований заранее согласуется с учетом загруженности аудиторий (1 человек – 1 компьютер), компьютеры обязательно должны быть подключены к сети.

Администратором сервера заранее вводятся списки групп обучающихся для тестирований, генерируются логины и пароли для обучающихся и преподавателей.

Тестирование активизируется в системе самим преподавателем, задается дата или период тестирований.

Тестирование возможно с использованием дистанционных технологий через Интернет с удаленного расстояния.

При прохождении компьютерного тестирования задание для каждого тестируемого выбирается программой случайным образом из общего объема предоставленных тестовых заданий по учебной дисциплине, охватывающих содержание по всем пройденным темам.

Результат тестирования устанавливается с учетом выбора алгоритма расчета оценки. Результаты тестирования обучающихся сохраняются в базе данных на сервере, их можно просмотреть и распечатать в виде подробных отчетов тестирования


Результаты проведения процедуры представляют собой оценку по 100-балльной шкале в соответствии с балльно-рейтинговой системой оценивания, используемой в РГЭУ (РИНХ), которая затем переводится в оценку по 4-балльной шкале:

Оценка по 100-балльной шкале	Оценка по 4-балльной шкале
84-100 баллов	«отлично»
67-83 баллов	«хорошо»
50-66 баллов	«удовлетворительно»
0-49 баллов	«неудовлетворительно»

Проверка ответов и объявление результатов производится в день экзамена. Результаты аттестации заносятся в экзаменационную ведомость и зачетную книжку студента. Студенты, не прошедшие промежуточную аттестацию по графику сессии, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Рассмотрено и одобрено  
на заседании кафедры Экономики  
регионов, отраслей и предприятий  
Протокол № 11 от « 16 » мая 2018 г.  
И.о. зав.кафедрой М.А. Пономарева 

## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

### Экономика недвижимости

Направление подготовки  
38.03.01 «Экономика»

Профиль

38.03.01.02 "Экономика предприятий и организаций"

Уровень образования

Бакалавриат

Составитель

  
(подпись)

Цой Р.А. к.э.н., доцент  
Ф.И.О., должность, ученая степень, ученое  
звание

Ростов-на-Дону, 2018

Методические указания по освоению дисциплины «*Экономика недвижимости*» адресованы студентам всех форм обучения.

Учебным планом по направлению подготовки «*Экономика*» предусмотрены следующие виды занятий:

- лекции;
- практические занятия.

В ходе лекционных занятий рассматриваются области изучения и анализа факторов стоимости предприятия. Дисциплина сфокусирована на формировании стоимостного мышления и изучении базовых подходов и методов формирования стоимости предприятия (бизнеса), даются рекомендации для самостоятельной работы и подготовке к практическим занятиям.

В ходе практических занятий углубляются и закрепляются знания студентов по ряду рассмотренных на лекциях вопросов, развиваются навыки анализа стоимости предприятия и принятию решений на основе полученных результатов.

При подготовке к практическим занятиям каждый студент должен:

- изучить рекомендованную учебную литературу;
- изучить конспекты лекций;
- подготовить ответы на все вопросы по изучаемой теме;
- письменно решить домашнее задание, рекомендованные преподавателем при изучении каждой темы.

По согласованию с преподавателем студент может подготовить реферат, доклад или сообщение по теме занятия. В процессе подготовки к практическим занятиям студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя.

Вопросы, не рассмотренные на лекциях и практических занятиях, должны быть изучены студентами в ходе самостоятельной работы. Контроль самостоятельной работы студентов над учебной программой курса осуществляется в ходе занятий методом устного опроса или посредством тестирования. В ходе самостоятельной работы каждый студент обязан прочитать основную и по возможности дополнительную литературу по изучаемой теме, дополнить конспекты лекций недостающим материалом, выписками из рекомендованных первоисточников. Выделить непонятные термины, найти их значение в энциклопедических словарях.

Студент должен готовиться к предстоящему лабораторному занятию по всем, обозначенным в рабочей программе дисциплины вопросам.

При реализации различных видов учебной работы используются разнообразные (в т.ч. интерактивные) методы обучения, в частности:

- интерактивная доска для подготовки и проведения лекционных и семинарских занятий;
- размещение материалов курса в системе дистанционного обучения

Для подготовки к занятиям, текущему контролю и промежуточной аттестации студенты могут воспользоваться электронной библиотекой ВУЗа <http://library.rsue.ru/>. Также обучающиеся могут взять на дом необходимую литературу на абонементе вузовской библиотеки или воспользоваться читальными залами вуза.



## Методические рекомендации по написанию, требования к оформлению рефератов

Реферат является самостоятельным кратким изложением первичного материала, который подвергается автором реферата глубокому изучению, систематизации и осмыслению. Реферат должен отражать основные идеи реферируемых работ и отношение к ним автора реферата.

Каждым студентом выполняется один реферат по выбранной им теме институционального анализа из списка, размещенного ниже. При этом список литературы, указанный в рабочей программе, является ориентировочным, необходимо найти еще две-три работы ведущих специалистов посвященных данной теме. **Использование первоисточников работ ученых, работавших в области тематики реферата, авторов идей (монографии статьи) является обязательным.** Например, в реферате на тему: «Значение института рынка: расширенный порядок Фридриха Хайека» необходимо использовать только работы, написанные Ф. Хайеком. Прямое использование при написании реферата учебной литературы или обзорных статей о работах и вкладе авторов недопустимо.

Реферат должен быть оформлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми для написания курсовых работ.

Содержание работы должно включать:

- 1) введение, в котором ставится цель и задачи написания реферата;
- 2) основную часть, в которой раскрывается цель, и решаются задачи работы (она должна иметь четкую структуру, быть логически последовательной, содержать ссылки на первоисточники информации и раскрывать основные содержательные элементы реферируемых материалов);
- 3) заключение, где подводятся основные итоги написания реферата (особое внимание здесь следует уделить собственной оценке реферируемого материала с отражением его актуальности, современного значения и возможностей применения его идей в современной экономике и своей практической деятельности);
- 4) список использованных источников (от одного до 3-4 первоисточников);
- 5) содержание с расстановкой страниц. Пункт 4 и 5 содержания реферата можно объединить на одной странице. Общий объем реферата должен составлять не менее 8 и не более 10 страниц (включая титульный лист и лист с использованными источниками и содержанием).

**В тексте реферата обязательно должны присутствовать ссылки на источники. Любая идея, положение или вывод реферируемого материала, иллюстрируемые или описываемые в реферате должны содержать соответствующую ссылку на первоисточник. При перенесении текста из первоисточника без авторской переработки (цитирование), необходимо по мимо ссылки использовать кавычки.**

Заключение должно быть полностью самостоятельной частью работы, прямое перенесение текста других авторов здесь запрещено. Заключение должно содержать:

- а) основные положения и выводы из обзора прочитанных материалов;
- б) взгляды автора реферата на актуальность и значение реферируемого материала для современных экономических отношений.

### Критерии оценки:

Изложенное понимание реферата как целостного авторского текста определяет критерии его оценки: новизна текста; обоснованность выбора источника; степень раскрытия сущности вопроса; соблюдения требований к оформлению.

#### Новизна текста:

- а) актуальность темы исследования;
- б) новизна и самостоятельность в постановке проблемы, формулирование нового аспекта известной проблемы в установлении новых связей (межпредметных, внутрипредметных, интеграционных);
- в) умение работать с исследованиями, критической литературой, систематизировать и структурировать материал;
- г) явленность авторской позиции, самостоятельность оценок и суждений;
- д) стилевое единство текста, единство жанровых черт.

Степень раскрытия сущности вопроса: а) соответствие плана теме реферата; б) соответствие содержания теме и плану реферата; в) полнота и глубина знаний по теме; г) обоснованность способов и методов работы с материалом; е) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме).

Обоснованность выбора источников: а) оценка использованной литературы: привлечены ли наиболее известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, последние статистические данные, сводки, справки и т.д.).

Соблюдение требований к оформлению: а) насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы; б) оценка грамотности и культуры изложения (в т.ч. орфографической, пунктуационной, стилистической культуры), владение терминологией; в) соблюдение требований к объёму реферата.



## Методические рекомендации по написанию, требования к оформлению курсовой работы

Целью данной курсовой работы является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных актов и специальной экономической литературы, проведение расчетов по определению стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Курсовая работа должна выполняться в соответствии с рекомендациями, изложенными в настоящих методических указаниях, с использованием содержащихся в составе задания исходных данных.

Работа выполняется в виде пояснительной записки в печатном виде на листах формата А4 в соответствии с данными Методическими рекомендациями по написанию и оформлению курсовых работ.

**Таблица 1 – Основные разделы курсовой работы**

Наименование раздела	Рекомендуемый объем, стр.
1. Введение	1-2
2. Теоретическая глава	5-7
3. Оценка объекта недвижимости	
3.1. Постановка задачи оценки (см. ФСО-1, п.17)	1-2
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.	2
3.3. Определение стоимости нежилого помещения подходами к оценке недвижимости.	10-17
3.3.1. Использование подхода сравнительного анализа продаж при определении стоимости недвижимости.	3-5
3.3.2. Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода.	3-5
3.3.3. Применение доходного подхода при определении стоимости недвижимости.	3-5
3.4. Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости объекта.	1-2
4. Заключение	1-2
5. Список использованных источников (не менее 10)	1
ИТОГО	20-30

В курсовой работе необходимо раскрыть используемый понятийный аппарат. Таблицы и рисунки, содержащиеся в работе, должны иметь соответствующие ссылки и расшифровки условных обозначений. После занесения результатов проведенных расчетов в таблицы, необходимо представить примеры выполнения соответствующих вычислений.

В конце каждого раздела работы необходимо сформулировать основные выводы, отражающие мнение студента относительно полученных результатов.

Курсовая работа состоит из одного из двух вопросов на выбор и расчетного задания. Выполнение контрольной работы является основанием для допуска к экзамену по дисциплине.

Варианты контрольных работ приведены в табл. 1. Выбор варианта определяется по последней цифре зачетки. При совпадении последних номеров зачетки у двух студентов, они должны взять разные номера вопросов. Если таких студентов больше, то подойти к преподавателю за индивидуальным заданием.

Таблица 2 - Варианты курсовой работы

№ варианта	Последняя цифра № зачетки	Номера вопросов	№ варианта условий расчетного задания
1	1	1 или 11	1
2	2	2 или 12	2
3	3	3 или 13	3
4	4	4 или 14	4
5	5	5 или 15	5
6	6	6 или 16	6
7	7	7 или 17	7
8	8	8 или 18	8
9	9	9 или 19	9
10	10	10 или 20	10

Полный список вопросов для теоретической части курсовой работы и вариантов расчетно-аналитического задания приведен в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины «Экономика недвижимости».