

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Макаренко Елена Николаевна

Должность: Ректор

Дата подписания: 22.11.2024 09:54:26

Уникальный программный ключ:

c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78

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

УТВЕРЖДАЮ

Начальник

учебно-методического управления

Платонова Т.К.

«25» июня 2024 г.

**Рабочая программа дисциплины  
Экономика недвижимости**

Направление 38.03.01 "Экономика"

Направленность 38.03.01.02 "Экономика предприятий и организаций"

Для набора 2022 года

Квалификация  
Бакалавр

**КАФЕДРА Экономика региона, отраслей и предприятий****Распределение часов дисциплины по семестрам**

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	<b>6 (3.2)</b>		Итого	
	16			
Неделя	16			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	32	32	32	32
Лабораторные	32	32	32	32
Итого ауд.	64	64	64	64
Контактная работа	64	64	64	64
Сам. работа	152	152	152	152
Часы на контроль	36	36	36	36
Итого	252	252	252	252

**ОСНОВАНИЕ**

Учебный план утвержден учёным советом вуза от 25.06.2024 г. протокол № 18.

Программу составил(и): к.э.н., доцент, О.Д. Ермоленко

Зав. кафедрой: к.э.н., доцент Боев В. Ю.

Методический совет направления: д.э.н., профессор Джуха В.М.

### 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	Изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости; формирование у студентов способности строить стандартные теоретические и эконометрические модели оценки стоимости недвижимости на основе описания экономических процессов и явлений, анализировать и содержательно интерпретировать результаты эффективности инвестирования в недвижимость
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

<b>ПК-1:</b> Способен осуществить сбор, мониторинг и обработку данных для проведения расчетов экономических показателей предприятия и организации
<b>ПК-3:</b> Способен на основе описания экономических процессов в экономике предприятия/организации строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты
<b>ПК-2:</b> Способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать, анализировать и интерпретировать экономические показатели результатов деятельности предприятия и организации

#### В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

<b>Знать:</b>
методики сбора, анализа и обработки данных по рынку недвижимости (соотнесено с индикатором (ПК-1.1)); методы финансового анализа, основы расчета и анализа экономических показателей для построения стандартных теоретических и эконометрических моделей (соотнесено с индикатором (ПК-3.1)); основы нормативно-правового регулирования рынка недвижимости (соотнесено с индикатором ПК-2.1)
<b>Уметь:</b>
осуществлять расчет экономических и социально-экономических показателей, характеризующих рынок недвижимости (соотнесено с индикатором (ПК-1.2)); строить эконометрические модели функционирования рынка недвижимости и интерпретировать полученные результаты (соотнесено с индикатором (ПК-3.2)); анализировать показатели, характеризующие состояние рынка недвижимости, на основе типовых методик и норм действующего законодательства (соотнесено с индикатором (ПК-2.2))
<b>Владеть:</b>
навыками сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, характеризующих рынок недвижимости (соотнесено с индикатором (ПК-1.3)); навыками разработки стандартных теоретических и эконометрических моделей и составления отчета о состоянии рынка недвижимости (соотнесено с индикатором (ПК-3.3)); навыками проведения экономического анализа рынка недвижимости (соотнесено с индикатором (ПК-2.3))

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### Раздел 1. «Основные понятия экономики недвижимости»

№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
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 /	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
1.2	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 / Лаб /	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
1.3	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	6	2	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2

	недвижимости. / Лек /				
1.4	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., решение типовых задач / Лаб /	6	2	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
1.5	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 /	6	2	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
1.6	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 / Лаб /	6	2	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
1.7	Подготовка рефератов в LibreOffice. Темы рефератов представлены в Приложении 1. / Ср /	6	36	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
<b>Раздел 2. «Оценка недвижимости»</b>					
№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
2.1	Тема 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения. Этапы оценки недвижимости затратным подходом. Оценка земельного участка. Содержание методов оценки. Особенности оценки земельного участка в отечественной практике. 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. Расчет общего накопленного износа зданий и сооружений. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Понятия устранимого и неустраимого износа, методы расчета общего накопленного износа. Способы оценки устранимого и неустраимого физического износа. Особенности определения износа долгоживущих и короткоживущих элементов здания. Методы оценки устранимого и неустраимого функционального износа. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий; метод парных продаж. / Лек /	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
2.2	Тема 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.	6	4	ПК-1, ПК-	Л1.1, Л1.2, Л1.3,

	<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. Методы оценки устранимого и неустраимого функционального износа. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий; метод парных продаж, решение типовых задач / Лаб /</p>			3, ПК-2	Л1.4, Л2.1, Л2.2
2.3	<p>Тема 5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.</p> <p>Экономическое содержание, сфера применения доходного подхода к оценке недвижимости. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Оценка недвижимости (теория и практика) методом техники остатка. Техника остатка для оценки земли. Техника остатка для оценки зданий.</p> <p>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>	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
2.4	<p>Тема 5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.</p> <p>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.</p> <p>Методы расчета коэффициента капитализации для оценки недвижимости. Метод кумулятивного построения: определение безрисковой ставки доходности, премий за риск, ликвидность,</p>	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2

	<p>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.</p> <p>Оценка недвижимости (теория и практика) методом техники остатка. Техника остатка для оценки земли. Техника остатка для оценки зданий.</p> <p>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, решение типовых задач / Лаб /</p>				
2.5	<p>Тема 6. ОСНОВЫ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА.</p> <p>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.</p> <p>Ипотечно-инвестиционный анализ – традиционная модель. Метод инвестиционной группы. Техника Эллвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и изменяющимся доходом. Модель Эллвуда с применением коэффициента покрытия долга. / Лек /</p>	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
2.6	<p>Тема 6. ОСНОВЫ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА.</p> <p>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.</p> <p>Ипотечно-инвестиционный анализ – традиционная модель. Метод инвестиционной группы. Техника Эллвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и изменяющимся доходом. Модель Эллвуда с применением коэффициента покрытия долга, решение типовых задач / Лаб /</p>	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
2.7	<p>Тема 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>	6	2	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2

	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 /				
2.8	Тема 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. 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, решение типовых задач / Лаб /	6	2	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
2.9	Подготовка рефератов в LibreOffice. Темы рефератов представлены в Приложении 1 / Ср /	6	36	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
<b>Раздел 3. «Инвестиции в недвижимость. Девелопмент»</b>					
№	Наименование темы / Вид занятия	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
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 /	6	2	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
3.2	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 / Лаб /	6	2	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
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 /	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
3.4	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. / Лаб /	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
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 /	6	4	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
3.6	Тема 10. ИНСТРУМЕНТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В	6	4	ПК-1, ПК-	Л1.1, Л1.2, Л1.3,

	<b>НЕДВИЖИМОСТЬ.</b> Собственный и заемный капитал как источники финансирования инвестиций. Характеристика инструментов инвестирования: ипотека, опционы, гибридная задолженность, право преимущественной аренды. / Лаб /			3, ПК-2	Л1.4, Л2.1, Л2.2
3.7	Подготовка рефератов в LibreOffice. Темы рефератов представлены в Приложении 1. / Ср /	6	80	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2
3.8	/ Экзамен /	6	36	ПК-1, ПК-3, ПК-2	Л1.1, Л1.2, Л1.3, Л1.4, Л2.1, Л2.2

#### 4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Структура и содержание фонда оценочных средств для проведения текущей и промежуточной аттестации представлены в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины.

#### 5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

##### 5.1. Основная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.1	Жигалова В. Н.	Экономика недвижимости: учебно-методическое пособие	Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=208957">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=208957</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.2	Асаул А. Н., Асаул М. А., Грахов В. П., Грахова Е. В.	Экономика недвижимости: учебник для высших учебных заведений: учебник	Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2014	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=431519">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=431519</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.3	Асаул, А. Н., Асаул, М. А., Грахов, В. П., Грахова, Е. В.	Экономика недвижимости (4-е издание): учебник для вузов	Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2014	<a href="https://www.iprbookshop.ru/38594.html">https://www.iprbookshop.ru/38594.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.4	Денисенко, Е. Б.	Экономика недвижимости: учебное пособие	Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016	<a href="https://www.iprbookshop.ru/68862.html">https://www.iprbookshop.ru/68862.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

##### 5.2. Дополнительная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1	Жулькова, Ю. Н., Степанова, О. В.	Экономика недвижимости: учебное пособие	Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016	<a href="https://www.iprbookshop.ru/80846.html">https://www.iprbookshop.ru/80846.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.2		Финансовая жизнь: журнал	Москва: Академия менеджмента и бизнес-администрирования, 2019	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=563368">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=563368</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей



### 5.3 Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

ИСС "Консультант +"

ИСС "Гарант" <http://www.internet.garant.ru/>

База данных Система профессионального анализа рынков и компаний Спарк-Интерфакс - <http://www.spark-interfax.ru/>

База данных ЦЕНТР РАСКРЫТИЯ КОРПОРАТИВНОЙ ИНФОРМАЦИИ - <http://www.e-disclosure.ru/>

База данных Индикаторы рынка недвижимости - <https://www.irn.ru/>

База данных Аналитика и база данных по рынку недвижимости - <https://rostov.cian.ru/>

База данных РБК. Недвижимость - <https://realty.rbc.ru/>

### 5.4. Перечень программного обеспечения

Операционная система РЕД ОС

LibreOffice

### 5.5. Учебно-методические материалы для студентов с ограниченными возможностями здоровья

При необходимости по заявлению обучающегося с ограниченными возможностями здоровья учебно-методические материалы предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям здоровья и восприятия информации. Для лиц с нарушениями зрения: в форме аудиофайла; в печатной форме увеличенным шрифтом. Для лиц с нарушениями слуха: в форме электронного документа; в печатной форме. Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: в форме электронного документа; в печатной форме.

## 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Помещения для всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения:

- столы, стулья;
- персональный компьютер / ноутбук (переносной);
- проектор;
- экран / интерактивная доска.

Лабораторные занятия проводятся в компьютерных классах, рабочие места в которых оборудованы необходимыми лицензионными и/или свободно распространяемыми программными средствами и выходом в Интернет.

## 7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

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

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### Экономика недвижимости

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

##### 1.1 Показатели и критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
<i>ПК-1: Способен осуществить сбор, мониторинг и обработку данных для проведения расчетов экономических показателей предприятия и организации</i>			
Знать методики сбора, анализа и обработки данных по рынку недвижимости	Описание методов сбора, анализа и обработки данных по рынку недвижимости; методов финансового анализа; основ расчета и анализа экономических показателей при ответе на вопросы тестов, вопросы к экзамену и написании реферата	Соответствие представленной в ответах информации материалам лекции и учебной литературы, сведениям из информационных ресурсов Интернет	Тест (1-10), Реферат (1-12), Вопросы к экзамену (1-10)
Уметь осуществлять расчет экономических и социально-экономических показателей, характеризующих рынок недвижимости	Решение типовых задач	Обоснованный выбор методики решения типовых задач	Типовые задачи (1-5)
Владеть навыками сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных, характеризующих рынок недвижимости	Решение кейс-задач и типовых задач	рациональность выбора данных, надлежащее применение выбранных инструментальных средств для решения типовых задач и кейс-задач; точность полученных результатов; качество анализа и интерпретации полученных результатов и выводов	Кейс-задача 1 Типовые задачи (6-10)
<i>ПК-2: Способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать, анализировать и интерпретировать экономические показатели результатов деятельности предприятия и организации</i>			
Знать основы нормативно-правового регулирования рынка недвижимости	Способность обосновать предложения по на основе расчета и анализа экономических показателей рынка недвижимости	выбрать нормативный источник характеристики хозяйствующего субъекта Рассчитывает на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы экономические и социально-экономические показатели. - объяснить значение полученных показателей, их динамики. рассчитывать на основе типовых методик и действующей нормативно-	Тест (11-20), Реферат (13-25), Вопросы к экзамену (11-20)

		правовой базы экономические и социально-экономические показатели. - объяснить значение полученных показателей, их динамики.	
Уметь анализировать показатели, характеризующие состояние рынка недвижимости, на основе типовых методик и норм действующего законодательства	Рассчитывает, анализирует и интерпретирует основные экономические показатели рынка недвижимости при решении типовых задач	Правильное понимание проблемы ситуации, четкое определение цели и формулировка задач, которые необходимо решить	Типовые задачи (6-10)
Владеть навыками проведения экономического анализа рынка недвижимости	Использование типовых методик и действующей нормативно-правовой базы для интерпретации экономических показателей результатов деятельности предприятия и организации при решении кейс-задач и типовых задач	Полнота и содержательность ответа, Обоснованное применение наиболее соответствующих поставленной задаче и решаемой проблеме методик планирования показателей	Кейс-задача 2 Типовые задачи (6-10)
<i>ПК-3: Способен на основе описания экономических процессов в экономике предприятия/организации строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты</i>			
З методы финансового анализа, основы расчета и анализа экономических показателей для построения стандартных теоретических и эконометрических моделей	Описание нормативно-правового обеспечения регулирования оценки недвижимости при ответе на вопросы тестов, вопросы к экзамену и реферата	полнота и содержательность обзора; соответствие представленной в ответах информации материалам лекции и учебной литературы, сведениям из информационных ресурсов Интернет;	Тест (21-30), Реферат (26-35), Вопросы к экзамену (21-30)
У строить эконометрические модели функционирования рынка недвижимости и интерпретировать полученные результаты	Решение типовых задач	Корректные методы для решения задачи, адекватная модель, верная интерпретация результатов моделирования.	Типовые задачи (11-14)
В навыками разработки стандартных теоретических и эконометрических моделей и составления отчета о состоянии рынка недвижимости	Решение кейс-задач и типовых задач	аргументированность и обоснованность анализа и оценки ситуации	Кейс-задача 3 Типовые задачи (6-10)

## 1.2 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»)

## **2 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**

### **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.

*Экзаменационный билет включает 2 теоретических вопроса из представленного перечня и 1 задачу из подраздела «Типовые задачи»*

#### **Критерии оценивания:**

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

Основой для определения баллов, набранных при промежуточной аттестации, служит объём и уровень усвоения материала, предусмотренного рабочей программой дисциплины. При этом необходимо руководствоваться следующим:

- 84-100 баллов (оценка «отлично») - изложенный материал фактически верен, наличие глубоких исчерпывающих знаний в объеме пройденной программы дисциплины в соответствии с поставленными программой курса целями и задачами обучения; правильные, уверенные действия по применению полученных знаний на практике, грамотное и логически стройное изложение материала при ответе, усвоение основной и знакомство с дополнительной литературой;

- 67-83 баллов (оценка «хорошо») - наличие твердых и достаточно полных знаний в объеме пройденной программы дисциплины в соответствии с целями обучения, правильные действия по применению знаний на практике, четкое изложение материала, допускаются отдельные логические и стилистические погрешности, обучающийся усвоил основную литературу, рекомендованную в рабочей программе дисциплины;

- 50-66 баллов (оценка удовлетворительно) - наличие твердых знаний в объеме пройденного курса в соответствии с целями обучения, изложение ответов с отдельными ошибками, уверенно исправленными после дополнительных вопросов; правильные в целом действия по применению знаний на практике;

- 0-49 баллов (оценка неудовлетворительно) - ответы не связаны с вопросами, наличие грубых ошибок в ответе, непонимание сущности излагаемого вопроса, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность ответов на дополнительные и наводящие вопросы».

### Тесты

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.

**Критерии оценивания: максимум 20 баллов**

- 18-20 баллов - выставляется студенту, если он правильно ответил не менее, чем на 85% вопросов теста;
- 14-17 баллов - выставляется студенту, если он правильно ответил не менее, чем на 67% вопросов теста;
- 10-13 баллов - выставляется студенту, если он правильно ответил не менее, чем на 50% вопросов теста;
- 0-9 баллов - выставляется студенту, если он правильно ответил менее, чем на 50% вопросов теста.

**Кейс-задачи**

по дисциплине Экономика недвижимости

**Кейс 1 . БАНКОВСКАЯ ЯЧЕЙКА: НАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ**

Вводные данные

У вас есть наличные деньги и вы уже нашли подходящую для покупки квартиру. Найденная вами квартира оформлена в собственность, свободна юридически (в ней уже никто не прописан) и физически (в ней никто не проживает). Для обеспечения сохранности денег и гарантий регистрации перехода права собственности на имя покупателя, при покупке квартиры для окончательного расчета принято использовать арендуемый покупателем и продавцом индивидуальный банковский сейф (банковскую ячейку)

**Порядок расчета при покупке квартиры** определяется в заключаемом авансовом соглашении между продавцом и покупателем квартиры. В нашем примере этот порядок будет следующий: при заключении авансового соглашения покупатель передает продавцу денежную сумму в размере X рублей; оставшаяся за вычетом X денежная сумма передается покупателем продавцу в течение одного банковского дня с момента государственной регистрации перехода права собственности на имя покупателя при помощи арендуемого сторонами индивидуального банковского сейфа. Вот и весь порядок расчета!

Договоры аренды банковских ячеек в среднем типичны во всех банках, предлагающих такую услугу. Важно отметить, что аренда банковской ячейки под сделку с недвижимостью – это по сути обычная аренда сейфа в банке, только с особыми условиями доступа к нему. Из-за особых условий доступа стоимость такой аренды дороже, чем простая (индивидуальная) аренда.

В согласованный с продавцом день и время, вы встречаетесь в банке. Деньги вами либо заранее доставляются в банк, либо вы привозите их с собой в день сделки. Стороны арендуют банковскую ячейку для расчета.

В нашем примере, вам – покупателю, – для **расчета через банковскую ячейку при покупке квартиры**, заключая договор аренды банковской ячейки, важно обратить внимание на наличие следующих пунктов в договоре:

- Срок аренды 30 дней;
- Первичный доступ к сейфу осуществляется покупателем и продавцом одновременно для закладки предмета хранения (денег);
- С 1-го по 27 день аренды доступ к сейфу осуществляется продавцом при условии предъявления им в банке следующего документа: оригинала договора купли-продажи квартиры с отметкой Росеестра о регистрации перехода права на имя покупателя;
- С 28-го по 30 день доступ к сейфу осуществляется покупателем.

Таким образом, вы можете быть уверены, что деньги продавец получает только в случае государственной регистрации перехода права на ваше имя. В последние три дня аренды доступ прописывается для покупателя на случай какого-либо форс-мажора, в связи с которым государственная регистрация перехода права не случилась и не случится. Например, в результате отказа Росеестра в государственной регистрации. Так проводятся расчеты через банковскую ячейку при покупке квартиры.

После закладки денег в ячейку можно подписывать договоры купли-продажи и сдавать их в регистрационную палату.

#### Вопросы:

1. Позвоните в банк и узнайте: возможно ли там арендовать банковскую ячейку под сделку с недвижимостью. А также уточните тарифы.
2. Какой документ необходимо получить от продавца квартиры при такой схеме расчета?
3. Является ли договор аренды сейфов подтверждением оплаты?
4. У кого остается на хранение ключ от банковской ячейки на время проведения государственной регистрации перехода права?

## **Кейс 2. КАК САМОСТОЯТЕЛЬНО ИСКАТЬ КВАРТИРЫ ПО БАЗАМ НЕДВИЖИМОСТИ?**

Искать квартиру во всех этих базах самостоятельно — это кропотливый труд. Данные в базах могут быть разные, поскольку продавцы размещают объявления не всегда равномерно по всем базам. И чтобы принять правильное решение и не упустить ничего важного из виду, необходимо оперативно составить единую картину по актуальным предложениям и их характеристикам. Ключевое слово здесь - оперативно. Т.к. рынок меняется и промедление в несколько дней может стоить потери выгодного и интересного варианта. Пресловутый закон подлости никто не отменял :)



Лучшую квартиру могут увести у незадачливого покупателя из под носа даже на "дремлющем" и "выжидающем" рынке, пока он будет думать.

Самостоятельный поиск квартиры по базам осложняется тем, что объявления могут выпадать из списка в конкретной базе; актуальность объявлений может существенно хромать (объявления-утки попадают во все базы, даже в те, которые позиЦИАнируют себя как наиболее актуальные); с разными базами разные особенности работы, а это изматывает под час даже опытных агентов; и многими другими факторами. Поиск квартиры - это реальная работа, которой нужно заниматься, отложив все остальные дела.

#### Вопросы:

1. Опишите процедуру поиска квартиры по базам данных
2. По каким параметрам вы будете определять достоверность данных?
3. Как определить неактуальные предложения?

#### **Кейс №3. Развитие сегментов рынка недвижимости в г. Ростова-на-Дону**

**ИСТОРИЯ** В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости Ростова-на-Дону наиболее насыщенным является сегмент офисной недвижимости. Средняя загрузка помещений далека от необходимых 100% и стабилизировалась на уровне 60-80%. Подобное снижение инвестиционной привлекательности существенно сократило интерес к строительству новых крупных офисных центров. Кроме того, усилению конкуренции на рынке способствовало массовое строительство коммерческих помещений на первых этажах жилых помещений. Благодаря широкому географическому распространению встроенно-пристроенных помещений в настоящее время интерес к современным офисным помещениям класса «А» и «Б» сохранился только у крупного бизнеса, доля которого определено меньше чем малого и среднего. Кроме насыщения рынка к снижению интереса к офисным помещениям привели и особенности финансирования строительства. В частности, на растущем рынке популярными были схемы с привлечением будущих якорных арендаторов на этапе строительства объекта недвижимости. В настоящее же время потенциальные арендаторы готовы начинать сотрудничество с арендодателями только после завершения начатого строительства, не рискуя вложениями в инвестиционной стадии. Однако кроме профессиональных участников рынка недвижимости повышенный интерес к вложениям в недвижимость проявляют и физические лица. И эта тенденция из года в год демонстрирует положительную динамику. По социологическим опросам, население инвестиции в недвижимость рассматривает как наиболее надежный инструмент для вложений. При этом, реальную возможность для подобных инвестиций имеет только крайне узкий класс людей, обладающих значительными накоплениями. В итоге, граждане обычно приобретают квартиры – для последующей сдачи в (кратко-, средне и долгосрочную) аренду или встроенно-пристроенные коммерческие помещения на первых этажах многоквартирных домов.

**ПРОБЛЕМА** В результате, к настоящему времени сложилась парадоксальная ситуация: наблюдается перенасыщение рынка отдельными видами коммерческой недвижимости, у бизнеса недостаточно источники финансирования своих проектов, а у населения – нет массового, доступного инструмента для инвестиций. Единственная возможность для населения – покупка квартир (комнат) для дальнейшей перепродажи или последующая сдача её в аренду. Особую озабоченность проявляют те участники рынка недвижимости, которые испытывают необходимость развития (или смены) концепции офисных помещений.

#### **ЗАДАЧА**

1. Определите ситуацию на рынке недвижимости и дайте характеристику инвестиционной привлекательности его различных сегментов.
2. Предложите современный проект редевелопмента офисных помещений, с адекватным организационно-финансовым механизмом реализации.

#### **Критерии оценивания:**

№	Критерии	Шкала
1.	Учет стартовых условий задачи	0 – решение не соответствует условиям задачи 1 – указанные условия, факторы, определяющие направление решения задачи, учтены частично 2 – указанные условия, факторы, определяющие направление решения задачи, учтены в полном объеме и логически проработаны

№	Критерии	Шкала
2.	Учет ситуационных рисков, последствий	0 – риски и последствия принимаемых решений не обсуждаются 1 – риски и последствия принимаемых решений представлены 2 – риски и последствия принимаемых решений подробно проанализированы; представлены конкретные перспективы развития ситуации
3.	Логика, последовательность решения задачи	0 – логическая последовательность в решении задачи отсутствует 1 – логическая последовательность в решении задачи представлена не явно 2 – решение задачи представляет собой логически выстроенный алгоритм действий
4.	Креативность в решении задачи	0 – задача решена «по шаблону», на основе стандартного в данной ситуации подхода 1 – в решении задачи присутствуют творческие элементы 2 – решение задачи оригинально, основано на нестандартном подходе применительно к данной ситуации
5.	Междисциплинарность и прикладной характер решения	0 – решение практически не применимо 1 – решение потенциально применимо в прикладном плане 2 – решение задачи применимо в прикладном плане и привлекает ресурсы из различных дисциплин, сфер науки и практики
	<b>ИТОГО</b>	<b>10 баллов (максимум 30 за 3 кейса)</b>

**Типовые задачи**  
по дисциплине **Экономика недвижимости**

**1 Задачи репродуктивного уровня**

- 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?
- 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?
- 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.
- 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 оцениваемого склада.

**2 Задачи реконструктивного уровня**

**Задача 5.** Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

- остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб.за м<sup>2</sup>
- коэффициент удорожания - 3,5;
- общая площадь квартиры - 89 кв. м.;
- жилая площадь - 59 кв. м.;
- имеется балкон и лоджия;
- квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;
- имеется лифт;
- 3 комнаты;
- все комнаты изолированы;
- 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.

**Задача 6.** 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%.

**Задача 7.** 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.

**Задача 8.** 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 возврата вложенного капитала: по расчетам типичного инвестора - 20 лет.

**Задача 9.** 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 Задачи творческого уровня

**Задача 10.** 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 11.** 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 12.** 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 13.** 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 14.** Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

**Критерии оценивания:** Одна задача – максимум 5 баллов. Студенту необходимо решить 8 задач из представленного перечня. За 8 задач максимум 40 баллов

5 баллов - выставляется, если студент верно решил, правильно изложил все варианты решения, аргументировал их.

4 балла - выставляется, если студент решил задачу с небольшими неточностями, правильно изложил все варианты решения, аргументировал их.

3 балла - выставляется, если студент решил задачу, правильно изложил все варианты их решения, аргументировал их, но допустил ошибку в расчетах, приведшую к неверному ответу.

1-2 балла – решение задачи содержит грубые ошибки, аргументация отсутствует.

0 баллов – если решение отсутствует

### Темы рефератов

1. Рынок недвижимости как сфера инвестиций
2. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами
3. Приватизация и деприватизация жилых помещений
4. Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений
5. Перевод жилых помещений в нежилой фонд
6. Продажа государственного имущества на аукционе
7. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах
8. Экономический механизм аренды недвижимости (Вид и формы аренды, арендная плата, состав и функции, методы расчетов)
9. Правовые основы аренды недвижимости ( права и обязанности сторон)
10. Аренда предприятий, выкуп арендного предприятия
11. Наем и аренда в жилищной сфере
12. Аренда земельных участков
13. Аренда участков лесного фонда
14. Порядок пользования участками недр

15. Принципы оценки стоимости недвижимости
16. Кадастровая оценка земли
17. Оценка недвижимости с использованием статистического и математического анализа
18. Концепция системного анализа и управления недвижимостью
19. Организационные вопросы и виды управления недвижимостью
20. Риск-менеджмент и эффективность управления недвижимостью ( классификация и функции управления риском)
21. Анализ рискованных ситуаций и оценка рисков недвижимости
22. Страхование недвижимости, минимизация рисков
23. Способы получения и прекращения частной собственности на землю
24. Купля – продажа земель различных категорий
25. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями
26. Технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями
27. Продажа права аренды земельных участков по конкурсу
28. Понятие и виды залога недвижимости
29. Особенности залога земельных участков
30. Правила ипотеки жилья
31. Особенности ипотеки предприятий
32. Формы государственного регулирования рынка недвижимости
33. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений
34. Защита прав собственника земли
35. Ответственность за нарушения земельного законодательства

**Критерии оценивания:** максимум 10 баллов за реферат. Студенту необходимо выполнить один реферат

9-10 баллов - 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.

7-8 баллов – 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.

5-6 баллов – 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.

0-4 баллов – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы или в то случае, если реферат выпускником не представлен.

### **3 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. 2 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации.

**Промежуточная аттестация** проводится в форме экзамена.

Экзамен проводится по расписанию промежуточной аттестации в письменном виде. Количество вопросов в экзаменационном задании – 3. 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.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

### Экономика недвижимости

Учебным планом предусмотрены следующие виды занятий:

- лекции;
- лабораторные занятия.

В ходе лекционных занятий рассматриваются вопросы 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, даются рекомендации для самостоятельной работы и подготовке к лабораторным занятиям.

В ходе лабораторных занятий углубляются и закрепляются знания студентов по ряду рассмотренных на лекциях вопросов, развиваются навыки расчета стоимости объекта недвижимости и анализа рынка недвижимости и принятия решений на основе полученных результатов.

При подготовке к лабораторным занятиям каждый студент должен:

- изучить рекомендованную учебную литературу;
- изучить конспекты лекций;
- подготовить ответы на все вопросы по изучаемой теме.

По согласованию с преподавателем студент может подготовить реферат. В процессе подготовки к лабораторным занятиям студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя.

Вопросы, не рассмотренные на лекциях и лабораторных занятиях, должны быть изучены студентами в ходе самостоятельной работы. Контроль самостоятельной работы студентов над учебной программой курса осуществляется в ходе лабораторных занятий 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.

Для подготовки к занятиям, текущему контролю и промежуточной аттестации студенты могут воспользоваться электронно-библиотечными системами. Также обучающиеся могут взять на дом необходимую литературу на абонементе университетской библиотеки или воспользоваться читальными залами.

#### **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.