

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Дворникова Татьяна Александровна
Должность: врио проректора по учебной работе
Дата подписания: 2023.05.15 17:11:17
Уникальный программный ключ:
81e4612224154ba92346993825fd4bfa9a28f49d



**Государственный университет
по землеустройству**

СТО СМК

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Государственный университет по землеустройству»

«УТВЕРЖДАЮ»

Врио проректора по учебно-методической работе

_____/Л.П. Подболотова /

“15” мая 2023 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.16 Экономика недвижимости

(шифр и название дисциплины)

направление подготовки

38.03.02 Менеджмент

(шифр и название направления подготовки)

профиль

Менеджмент недвижимости

уровень высшего образования

бакалавриат

(бакалавриат, специалитет, магистратура)

квалификация

бакалавр

(название)

Москва

2023



Рабочая программа дисциплины разработана на кафедре экономики и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «ГУЗ» в соответствии со следующими нормативными документами:

– Порядок организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утвержденный приказом Минобрнауки России от 06.04.2021 №245.

– Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент, утвержденный приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 августа 2020 г. № 970.

Рабочая программа дисциплины составлена в рамках основной профессиональной образовательной программы (ОПОП) высшего образования и учитывает особенности обучения при инклюзивном образовании инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ).



1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, ЕЕ ОБЪЕМ И МЕСТО В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

1.1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

1.1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование знаний, навыков и способностей эффективно использовать земельно-имущественные ресурсы организации, овладеть подходами к экономическому обоснованию использования объектов недвижимости и принятия управленческих решений с учетом особенностей современного менеджмента.

Задачи учебной дисциплины:

1. Изучить теоретические основы экономики недвижимости, определить ее место в системе экономических отношений.
2. Исследовать состояние и тенденции развития рынка недвижимости.
3. Определить подходы к инвестированию в объекты недвижимости.
4. Изучить механизм финансирования создания и развития объектов недвижимости.
5. Способствовать приобретению практических навыков в управлении объектами недвижимости.
6. Научить практическим основам предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.

Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы приведен в таблице 1.1.



Таблица 1.1 – Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
ПКос-1	Способен применять методы сбора, обработки, мониторинга данных, применять и использовать на практике знания для расчета и анализа экономических показателей на основе полученной информации, готовить аналитические материалы, владеть методами оперативного и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков благодаря абстрактному мышлению, анализу, синтезу.	ПКос-1.1 Знает теорию управления рисками, теорию менеджмента, управление ресурсами, теорию организационного развития, теорию систем, предметную область и специфику деятельности организации	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	место недвижимости в системе экономических отношений (А1); основные понятия, задачи, принципы использования финансовых инструментов в экономике недвижимости (А2)
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	определять подходы и методы финансового планирования при выполнении задач в области управления и кредитования объектов недвижимости (В1)
		ПКос-1.2 Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; применять информационные технологии в объеме, необходимом для целей бизнес-анализа; проводить оценку эффективности бизнес-анализа на основе выбранных критериев; разрабатывать отчетность по проведению бизнес-анализа	В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	навыками экономического обоснования использования объектами недвижимости (С1)
			В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Классификацию объектов недвижимости (А1); Виды рисков при управлении объектами недвижимости (А2)
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Анализировать статистические данные об использовании объектов недвижимости (В1); Применять методы экономического планирования в процессе использования объектов недвижимости (В2)
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками систематизации информации в сфере регулирования оборота недвижимости (С1); Навыками определения показателей эффективности использования объектов недвижимости и их расчета (С2)
		ПКос-1.3 Владеет методологией разработки планов проведения работ по бизнес-анализу и обеспечением их выполнения; методами сбора информации, анализа, оценки эффективности проводимого бизнес-анализа в организации; навыками разработки путей развития бизнес-анализа в организации	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Организационные формы управления объектами недвижимости (А1)
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Применять методы организации производства при регулировании земельно-имущественных отношений и осуществлении контроля за использованием земель и недвижимости (В1)
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	навыками разработки бизнес-стратегий использования объектов недвижимости (С1)



1.2 Место дисциплины в структуре образовательной программы.

Дисциплина «Экономика недвижимости» представляет собой дисциплину в составе части дисциплин, формируемой участниками образовательных отношений (Б1.В.16) подготовки студентов по направлению 38.03.02 Менеджмент по профилю подготовки «Производственный менеджмент».

Дисциплина изучается на 4 курсе в 7-м семестре на очной и очно-заочной формах обучения.

Логическая и содержательная связь дисциплин, участвующих в формировании компетенций, содержится в таблице 1.2.

Таблица 1.2 - Логическая и содержательная связь дисциплин, участвующих в формировании компетенций

<i>Индикатор компетенций</i>	<i>Предшествующие дисциплины</i>	<i>Данная дисциплина</i>	<i>Последующие дисциплины</i>
ПКос-1.1	Оценка объектов недвижимости; Стратегический менеджмент; Методы принятия управленческих решений	Экономика недвижимости	Рынок недвижимости; Государственная итоговая аттестация
ПКос-1.2			
ПКос-1.3			

1.3 Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоёмкость дисциплины «Экономика недвижимости» составляет 4 зачётные единицы или 144 академических часа.

Объём дисциплины по видам учебных занятий (в часах) представлен в таблице 1.3.

Таблица 1.3 - Объём дисциплины по видам учебных занятий (в часах)



Объём дисциплины	Всего часов		
	очная форма обучения	очно- заочная форма	
Общая трудоемкость дисциплины	144	144	
Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) (всего)	72	52	
Аудиторная работа (всего):	72	52	
в т. числе:			
Лекции	36	26	
Семинары, практические занятия	36	26	
Лабораторные работы	0	0	
Курсовое проектирование	0	0	
Самостоятельная работа	45+27	74+18	
Вид промежуточной аттестации обучающегося (экзамен)	экзамен	экзамен	

2. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Содержание учебной дисциплины

Содержание дисциплины включает следующие темы:

Тема 1. Определение недвижимости и ее место в системе экономических отношений.

Определение понятия недвижимости, особенности отнесения к этой категории материальных объектов. Сущность объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости. Закономерности функционирования объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости.

Тема 2. Структура рынка недвижимости.

Понятие «рынок недвижимости», его сущность и основные характеристики и определения. Субъекты рынка недвижимости. Законодательная база функционирования рынка недвижимости. Инфраструктура рынка недвижимости. Законодательная основа земельно- имущественных отношений.

Тема 3. Анализ использования объектов недвижимости.

Факторы использования земельных ресурсов и объектов недвижимости. Виды разрешенного использования земель. Виды контроля за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

Тема 4. Налогообложение недвижимости.

Цели и принципы налогообложения недвижимости. Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий.

**Тема 5. Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости.**

Федеральный и региональные фонды развития жилой и коммерческой недвижимости. Инвестирование в объекты недвижимости. Особенности инвестиций в недвижимость. Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости.

Тема 6. Кредитование объектов недвижимости.

Основные предпосылки и условия финансирования объектов недвижимости. Банковский кредит, как источник финансирования создания и развития объектов недвижимости. Порядок оформления, получения и обслуживания кредита. Залог в системе кредитования недвижимости. Понятие, содержание и порядок обращения закладных. Система ипотечного кредитования в жилищной сфере. Развитие системы земельно-ипотечного кредитования.

Тема 7. Оценка объектов недвижимости.

Виды стоимости объектов недвижимости. Система контроля и регулирования оценочной деятельности. Основные принципы оценки объектов недвижимости. Методы и этапы оценки. Организация оценочной деятельности в РФ.

Тема 8. Управление объектами на рынке недвижимости.

Организация управления объектами недвижимости. Доверительное управление. Особенности управления объектами жилой недвижимости. Аренда в системе управления недвижимостью. Органы государственного регулирования рынка недвижимости. Основные инструменты государственного регулирования рынка недвижимости.

Тема 9. Эффективность проектов девелопмента.

Методы анализа эффективности проектов девелопмента. Показатели эффективности проектов девелопмента.

2.2 Структура учебной дисциплины

Таблица 2.1 – Структура учебной дисциплины для очной формы обучения

Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Индикатор компетенц ии	Признак компетенц ии
	Очная форма (ОФО)							
	всего	в том числе						
		лек.	пр.	лаб.	инд.	СРС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Тема 1. Определение недвижимости и ее место в системе экономических отношений	14	4	4			6	ПКос-1.1	A1, A2
							ПКос-1.2	A1



Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Индикатор компетенц ии	Признак компетенц ии
	Очная форма (ОФО)							
	всего	в том числе						
лек.		пр.	лаб.	инд.	СРС			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Тема 2. Структура рынка недвижимости	14	4	4			6	ПКос-1.2	A1, A2, B1
Тема 3. Анализ использования объектов недвижимости	14	4	4			6	ПКос-1.2	A1, A2, B1, C1
Тема 4. Налогообложение недвижимости	12	4	4			4	ПКос-1.1	C1
Тема 5. Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости	12	4	4			4	ПКос-1.1	B1, C1
Тема 6. Кредитование объектов недвижимости	12	4	4			4	ПКос-1.1	A2
							ПКос-1.2	A2
							ПКос-1.3	A1
Тема 7. Оценка объектов недвижимости	12	4	4			4	ПКос-1.2	A1, B1, C1, C2
Тема 8. Управление объектами на рынке недвижимости	14	4	4			6	ПКос-1.1	B1
							ПКос-1.2	B2
							ПКос-1.3	A1, B1, C1
Тема 9. Эффективность проектов девелопмента	13	4	4			5	ПКос-1.1	C1
							ПКос-1.2	C2
Экзамен	27					27		
Всего часов	144	36	36			72		

Основными этапами формирования указанных компетенций при изучении студентами дисциплины являются последовательное изучение содержательно связанных между собой *разделов (тем)* учебных занятий. Изучение каждого раздела (темы) предполагает овладение студентами необходимыми компетенциями. Результат аттестации студентов на различных этапах формирования компетенций показывает уровень освоения компетенций студентами.

Таблица 2.2 – Структура учебной дисциплины для очно-заочной формы обучения

Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Индикатор компетенц ии	Признак компетенц ии
	Очно-заочная форма (ОЗФО)							
	всего	в том числе						
		лек.	пр.	лаб.	инд.	СРС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9



Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Индикатор компетенц ии	Признак компетенц ии
	Очно-заочная форма (ОЗФО)							
	всего	в том числе						
		лек.	пр.	лаб.	инд.	СРС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Тема 1. Определение недвижимости и ее место в системе экономических отношений	14	4	4			6	ПКос-1.1	A1, A2
							ПКос-1.2	A1
Тема 2. Структура рынка недвижимости	14	4	4			6	ПКос-1.2	A1, A2, B1
Тема 3. Анализ использования объектов недвижимости	14	4	4			6	ПКос-1.2	A1, A2, B1, C1
Тема 4. Налогообложение недвижимости	12	4	4			4	ПКос-1.1	C1
Тема 5. Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости	12	2	2			8	ПКос-1.1	B1, C1
Тема 6. Кредитование объектов недвижимости	12	2	2			8	ПКос-1.1	A2
							ПКос-1.2	A2
							ПКос-1.3	A1
Тема 7. Оценка объектов недвижимости	12	2	2			8	ПКос-1.2	A1, B1, C1, C2
Тема 8. Управление объектами на рынке недвижимости	14	2	2			10	ПКос-1.1	B1
							ПКос-1.2	B2
							ПКос-1.3	A1, B1, C1
Тема 9. Эффективность проектов девелопмента	13	2	2			9	ПКос-1.1	C1
							ПКос-1.2	C2
Экзамен	27					18		
Всего часов	144	26	26			92		

2.3 Распределение контактной работы

Распределение контактной работы по видам занятий приведено в таблицах 2.3.-2.4.



Таблица 2.3 – Лекции, их содержание и объем в часах

Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО		Очно- заочная ФО	
			Объем	Семестр	Объем	Сессия
1	2	3	4	5	6	7
T1	Л1	Определение недвижимости и ее место в системе экономических отношений. Определение понятия недвижимости, особенности отнесения к этой категории материальных объектов. Сущность объектов недвижимости.	2	7	2	7
T1	Л2	Определение недвижимости и ее место в системе экономических отношений. Жизненный цикл объектов недвижимости. Закономерности функционирования объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости.	2	7	2	7
T2	Л3	Структура рынка недвижимости. Понятие «рынок недвижимости», его сущность, основные характеристики и определения. Субъекты рынка недвижимости.	2	7	2	7
T2	Л4	Структура рынка недвижимости. Законодательная база функционирования рынка недвижимости. Инфраструктура рынка недвижимости. Законодательная основа земельно-имущественных отношений.	2	7	2	7
T3	Л5	Анализ использования объектов недвижимости. Сбор информации об использовании объектов недвижимости. Сущность земельного участка. Описание объекта недвижимости.	2	7	2	7
T3	Л6	Анализ использования объектов недвижимости. Формирование массива внешней информации. Алгоритм анализа наиболее эффективного использования недвижимости. Обоснование наиболее эффективного использования объекта недвижимости	2	7	2	7
T4	Л7	Налогообложение недвижимости. Цели и принципы налогообложения недвижимости. Плата за землю. Определение налогооблагаемой базы. Налогообложение операций с недвижимостью.	2	7	2	7



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО		Очно- заочная ФО	
			Объем	Семестр	Объем	Сессия
1	2	3	4	5	6	7
Т4	Л8	Налогообложение недвижимости. Земельный налог. Налог на имущество предприятий. Налог на имущество физических лиц. Льготы по налогам на недвижимость	2	7	2	7
Т5	Л9	Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости. Экономическая сущность и формы (виды) инвестиций. Инвестиционная деятельность: понятие, субъекты и объекты. Организация взаимодействия участников инвестиционной деятельности в сфере недвижимости	2	7	1	7
Т5	Л10	Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости. Финансирование инвестиций в недвижимость. Источники финансирования инвестиционной деятельности в сфере недвижимости. Понятие и классификация инвестиционного портфеля.	2	7	1	7
Т6	Л11	Кредитование объектов недвижимости. Кредитование объектов недвижимости. Основные предпосылки и условия финансирования объектов недвижимости. Банковский кредит, как источник финансирования создания и развития объектов недвижимости.	2	7	1	7
Т6	Л12	Кредитование объектов недвижимости. Порядок оформления, получения и обслуживания кредита. Залог в системе кредитования недвижимости. Понятие, содержание и порядок обращения закладных. Система ипотечного кредитования в жилищной сфере. Развитие системы земельно-ипотечного кредитования.	2	7	1	7
Т7	Л13	Оценка объектов недвижимости. Организация оценочной деятельности в РФ. Основные принципы оценки объектов недвижимости. Оценочная деятельность, субъекты и объекты	2	7	1	7
Т7	Л14	Оценка объектов недвижимости. Виды стоимости объектов недвижимости. Система контроля и регулирования оценочной деятельности. Методы и этапы оценки. Оформление результатов оценки недвижимости	2	7	1	7



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО		Очно- заочная ФО	
			Объем	Семестр	Объем	Сессия
1	2	3	4	5	6	7
T8	Л15	Управление объектами на рынке недвижимости. Организация управления объектами недвижимости. Органы государственного регулирования рынка недвижимости. Основные инструменты государственного регулирования рынка недвижимости.	2	7	1	7
T8	Л16	Управление объектами на рынке недвижимости. Регулирование риэлторской деятельности. Особенности управления объектами жилой недвижимости. Аренда в системе управления недвижимостью. Страхование недвижимости	2	7	1	7
T9	Л17	Эффективность проектов девелопмента Девелоперская деятельность с объектами недвижимости. Основные способы классификации видов девелопмента. Бюджет девелоперского проекта	2	7	1	7
T9	Л18	Эффективность проектов девелопмента Девелоперская деятельность с объектами недвижимости. Показатели экономической эффективности инвестиций в недвижимость. Оценка эффективности инвестиций девелоперского проекта	2	7	1	7
		Общий лекционный объем дисциплины	36	7	26	7

Таблица 2.4 – Практические (или семинарские) занятия, их содержание и объем в часах

Номер темы	Номер занятия	Содержание занятий	Очная ФО		Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр	Объем	Семестр
	1	2	3	4	5	6
T1	ПР1	Входной контроль. Классификация объектов недвижимости.	4	7	4	7
T2	ПР2	Инфраструктура рынка недвижимости.	4	7	4	7
T3	ПР3	Описание объекта недвижимости	4	7	4	7
T4	ПР4	Зонирование территорий	4	7	2	7



T5	ПР5	Инвестиционная деятельность в сфере недвижимости: понятие, субъекты и объекты	4	7		7
T6	ПР6	Лизинг недвижимости	4	7	2	7
T7	ПР7	Методы и этапы оценки недвижимости	4	7	2	7
T8	ПР8	Комбинированное финансирование создания и развития объектов недвижимости.	4	7	2	7
T9	ПР9	Оценка эффективности инвестиций девелоперского проекта	4	7	2	7
		Всего часов по дисциплине	36	7	26	7

2.3 Распределение самостоятельной работы студентов

Распределение самостоятельной работы студентов ОФО, ОЗФО представлено в виде таблиц 2.5, 2.6.

СРС по дисциплине «Экономика недвижимости» включает выполнение реферата, подготовку к текущему контролю и к промежуточной аттестации (экзамен).

Таблица 2.5 – График недельной загрузки СРС студента ОФО, 7 семестр

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Итого
Подготовка к лекциям		1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		19
Подготовка к практическим занятиям		1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		19
Работа над индивидуальными заданиями (реферат)										1	1	1	1								4
Подготовка к текущему контролю (тест)												1	1	1							3
Подготовка к промежуточной аттестации (экзамен)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2		27
Итого	1	3	3	3	3	3	3	5	3	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4		45+27



Таблица 2.6 – График недельной загрузки СРС студента ОЗФО, 7 семестр

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Итого
Подготовка к лекциям		1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		31
Подготовка к практическим занятиям		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		36
Работа над индивидуальными заданиями (реферат)										1	1	1	1								4
Подготовка к текущему контролю (тест)												1	1	1							3
Подготовка к промежуточной аттестации (экзамен)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		18
Итого		4	4	4	4	4	5	5	5	6	6	7	7	6	5	5	5	5	5		74+18

2.4. Распределение интерактивных видов занятий.

Очная форма обучения.

Объем интерактивных занятий – 2 часа (входят в практические занятия).

Таблица 2.7 – Распределение интерактивных занятий студентов ОФО и ОЗФО

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Всего
Лекции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Практические занятия	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Всего	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2

Характеристика интерактивных видов занятий

Интерактивные методы на лекциях:

Лекция с использованием интерактивных методов, Презентация с обсуждением, Обратная связь.

Интерактивные методы на практических занятиях:

Работа в малых группах, коллективный (многостороннее взаимодействие в форме группового общения, в котором принимает участие каждый студент на практическом занятии); коллективно-групповой (работа малых групп соединяется с работой всех присутствующих на семинарском занятии), формы мозгового штурма.

Интерактивные методы в самостоятельной работе:

Метод проектов, Метод обучения в парах (спарринг-партнерство), Метод группового решения.



3. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Общий объем самостоятельной работы студентов по дисциплине включает аудиторную и внеаудиторную самостоятельную работу студентов в течение семестра. Аудиторная самостоятельная работа осуществляется в форме тестирования, групповой работы, внеаудиторная самостоятельная работа осуществляется в следующих формах:

- самостоятельная работа при подготовке к практическим занятиям;
- самостоятельное изучение теоретического материала;
- проверка знаний в форме тестирования;
- подготовка презентаций, рефератов.

Учебные материалы для семинарских занятий и самостоятельной работы размещены на личной странице преподавателя в ЭОИС ГУЗ.

Таблица 3.1 – Перечень вопросов и задач для видов контроля

Наименование темы	Перечень вопросов и задач
Тема 1. Определение недвижимости и ее место в системе экономических отношений	1. Дайте определение понятия недвижимости. 2. В чем заключается сущность объектов недвижимости? 3. Какое место занимает недвижимость в системе экономических отношений? 4. По каким признакам классифицируют объекты недвижимости? 5. Назовите особенности функционирования земли в экономических процессах. 6. В чем заключается сущность земельного участка, как основы недвижимости? 7. Какие существуют виды земельных участков?
Тема 2. Структура рынка недвижимости	1. Дайте понятие «рынка недвижимости» и его основные характеристики. 2. Назовите субъекты и объекты рынка недвижимости. 3. Какова законодательная база функционирования рынка недвижимости? 4. Назовите основные элементы инфраструктуры рынка недвижимости.
Тема 3. Анализ использования объектов недвижимости	1. В чем заключается сбор информации об использовании объектов недвижимости? 2. Какова сущность земельного участка? 3. Каким образом осуществляется описание объекта недвижимости? 4. Что относится к внешней информации при описании



	объекта недвижимости? 5. Составьте алгоритм анализа наиболее эффективного использования недвижимости. 6. Проведите обоснование наиболее эффективного использования объекта недвижимости
Тема 4. Налогообложение недвижимости	1. Какие существуют цели налогообложения? 2. Перечислите принципы налогообложения. 3. Назовите порядок расчётов и установления ставок земельного налога. 4. В чем суть налога на недвижимость физических лиц? 5. В чем суть налога на имущество предприятий? 6. В чем суть единого налога на недвижимость?
Тема 5. Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости	1. Какова экономическая сущность и формы инвестиций? 2. Назовите субъекты и объекты инвестиционной деятельности. 3. Назовите особенность финансирования инвестиций в недвижимость. 4. Перечислите источники финансирования инвестиционной деятельности в сфере недвижимости. 5. Представьте классификацию инвестиционного портфеля.
Тема 6. Кредитование объектов недвижимости	1. Назовите основные предпосылки и условия финансирования объектов недвижимости. 2. Что такое банковский кредит, как один из источников финансирования создания и развития объектов недвижимости? 3. Дайте определение залога. 4. Какое место залог занимает в системе кредитования недвижимости? 5. Назовите субъекты и источники инвестирования. 6. Перечислите инструменты инвестирования. 7. Назовите инвестиционные риски и методы их оценки и снижения. 8. Дайте определение лизинговых операций в сфере недвижимости. 9. Какова сущность лизинговых сделок? 10. Назовите объекты и субъекты лизинга. 11. Перечислите функции лизинга. 12. Какие существуют типовые схемы лизинга



	объектов недвижимости?
Тема 7. Оценка объектов недвижимости	1. Назовите виды стоимости объектов недвижимости. 2. В чем заключаются основные принципы оценки объектов недвижимости? 3. Какие методы оценки существуют? 4. Перечислите технологии оценки. 5. Назовите этапы оценки. 6. Назовите основные элементы системы контроля и регулирования оценочной деятельности.
Тема 8. Управление объектами на рынке недвижимости	1. Назовите принципы процесса управления и эксплуатации объекта недвижимости. 2. Дайте определение доверительного управления. 3. Какие функции выполняют управляющие компании на рынке недвижимости? 4. В чем заключаются особенности управления земельными участками? 5. В чем заключаются особенности управления жилыми и коммерческими объектами недвижимости? 6. В чем заключается сущность аренды, как метода управления объектами недвижимости?
Тема 9. Эффективность проектов девелопмента	1. Охарактеризуйте девелоперскую деятельность с объектами недвижимости. 2. Назовите основные способы классификации видов девелопмента. 3. Представьте содержание бюджета девелоперского проекта. 4. Назовите показатели экономической эффективности инвестиций в недвижимость. 5. Каким образом проводится оценка эффективности инвестиций девелоперского проекта
Подготовка к промежуточной аттестации (проводится в виде зачета в 1-м семестре по индивидуальным заданиям)	1. Основные понятия дисциплины «Экономика недвижимости» 2. Жизненный цикл объектов недвижимости 3. Юридический и экономический аспекты функционирования объектов недвижимости 4. Закономерности функционирования объектов недвижимости 5. Категории земель РФ 6. Объекты землеустройства 7. Содержание землеустройства 8. Классификация объектов недвижимости 9. Оценка объектов недвижимости 10. Виды стоимости объектов недвижимости



	11. Методы оценки 12. Лизинг объектов недвижимости 13. Функции лизинга объектов недвижимости 14. Типовая схема лизинга объектов недвижимости 15. Кредитование объектов недвижимости 16. Классификация кредитов 17. Залог в системе кредитования недвижимости. 18. Система ипотечного кредитования в жилищной сфере 19. Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости 20. Профессиональные участники рынка недвижимости 21. Развитие и создание объектов недвижимости (девелопмент) 22. Содержание и основные направления риэлтерской деятельности 23. Землеустроительное обеспечение операций с недвижимостью 24. Государственное регулирование рынка недвижимости 25. Страхование объектов и профессиональной ответственности субъектов рынка недвижимости 26. Сущность и цели государственного регулирования рынка недвижимости 27. Принципы государственного регулирования рынка недвижимости 28. Функции государственного регулирования рынка недвижимости 29. Органы государственного регулирования рынка недвижимости 30. Основные инструменты государственного регулирования рынка недвижимости
--	--



Таблица 3.2 - Методические указания, используемые при изучении дисциплины

№ п/п	Наименование указаний, пособий	Количество экземпляро в
1	Управление недвижимостью. Том 1: Учебник / под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2018 – 404 с.	25 экз.
2	Экономика недвижимости [Текст] : учеб.-метод. пособие для проведения практ. занятий и выполн. самостоятельной работы по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры / Гос. ун-т по землеустройству; каф. экономики недвижимости ; авт.-сост.: А.А. Мурашева, Г.В. Ломакин, Л.П. Камов, С.В. Савинова, В.М. Столяров. - М. : ГУЗ, 2018. - 46 с.	80 экз.

3.1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Освоение обучающимся учебной дисциплины «Инвестиционный анализ» предполагает изучение материалов дисциплины на аудиторных занятиях и в ходе самостоятельной работы. Аудиторные занятия проходят в форме лекций, семинаров, практических занятий. Самостоятельная работа включает разнообразный комплекс видов и форм работы обучающихся.

Самостоятельная работа студентов (СРС) позволяет предметно выработать аналитические навыки, обеспечить понимание теории и юридической практики, более осознанно относиться к уровню своей профессиональной подготовки. СРС способствует развитию их мыслительной деятельности, обеспечивает усвоение определенного учебного материала и предоставляет необходимую подготовку для решения конкретных практических задач, входящих в их будущие профессиональные обязанности. СРС направлена на обеспечение индивидуализации при изучении курса, на развитие способностей и возможностей, на персонализацию контроля за качеством обучения.

При подготовке к практическим занятиям, руководствуясь планом и списком рекомендуемой литературы, необходимо изучить тему так, чтобы по каждому из предложенных вопросов студент мог дать развернутый, обстоятельный ответ.

Внеаудиторная самостоятельная работа студентов включает:

- Работа над конспектом лекции
- Подготовка к практическому занятию
- Подготовка к практическому занятию с ИАМ
- Доработка конспекта лекции с применением учебника, методической литературы, дополнительной литературы
- Подбор, изучение, анализ и конспектирование рекомендованной литературы



- Самостоятельное изучение отдельных тем, параграфов
- Подготовка к текущему контролю.

Для успешного освоения учебной дисциплины и достижения поставленных целей необходимо внимательно ознакомиться настоящей рабочей программы учебной дисциплины. Ее может представить преподаватель на вводной лекции или самостоятельно обучающийся использует информацию на официальном Интернет-сайте Университета.

Следует обратить внимание на список основной и дополнительной литературы, которая имеется в электронной библиотечной системе Университет, на предлагаемые преподавателем ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Эта информация необходима для самостоятельной работы обучающегося.

Алгоритм деятельности преподавателя и студентов

Этапы деятельности	Содержание деятельности	
	Преподаватель	Студент
Подготовка: определение темы, цели и задач задания	Мотивирует, помогает студенту в постановке коммуникативных задач	Определяет и обсуждает с преподавателем актуальность проблемы; выдвигает совместно с преподавателем гипотезу исследования
Планирование: – определение источников, способов сбора, анализа информации, способов представления результатов; – установление критериев оценки результата и процесса	Корректирует в случае необходимости деятельность студента, предлагает идеи, высказывает предположения	Формулирует задачи и разрабатывает план действий; обсуждает с преподавателем методы исследования
Сбор информации: наблюдение, работа с справочной литературой, нормативно-правовой, учебной, научной и др.	Наблюдает за деятельностью студента, косвенно руководит его исследовательской деятельностью	Собирает и систематизирует информацию по теме
Анализ информации, формулирование выводов	Корректирует деятельность студента, наблюдает, советует	Анализирует собранную информацию
Оформление работы, подготовка к представлению результатов	Консультирует в оформлении работы и презентации	Оформляет конечные результаты
Представление задания	Оценивает результаты,	Представляет результаты



Этапы деятельности	Содержание деятельности	
	Преподаватель	Студент
	процесс исследования по заранее установленным критериям	исследования по заданию в форме устного представления презентации
Подведение итогов, рефлексия и оценка	Оценивает усилия, использованные и неиспользованные возможности, творческий подход студента.	Участвует в коллективном обсуждении, определяет возможности для продолжения исследования

Методические рекомендации при работе над конспектом лекций

В ходе лекционных занятий необходимо вести конспектирование учебного материала. Обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации, положительный опыт в ораторском искусстве. Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений. Задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.

Методические рекомендации студентам по самостоятельной работе над изучаемым материалом и при подготовке к практическим занятиям

Планы практических занятий, их тематика, рекомендуемая литература, цель и задачи ее изучения сообщаются преподавателем на вводных занятиях или в методических указаниях по данной дисциплине.

Прежде чем приступить к изучению темы, необходимо прокомментировать основные вопросы плана семинара. Такой подход преподавателя помогает студентам быстро находить нужный материал к каждому из вопросов, не задерживаясь на второстепенном.

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

- уяснение задания на самостоятельную работу;
- подбор рекомендованной литературы;
- составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его



часть выполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы студент должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретает практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия студенты под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные положения публичного выступления. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для различного рода ораторской деятельности.

Записи имеют первостепенное значение для самостоятельной работы студентов. Они помогают понять построение изучаемого материала, выделить основные положения, проследить их логику и тем самым проникнуть в творческую лабораторию автора.

Ведение записей способствует превращению чтения в активный процесс, мобилизует, наряду со зрительной, и моторную память. Следует помнить: у студента, систематически ведущего записи, создается свой индивидуальный фонд подсобных материалов для быстрого повторения прочитанного, для мобилизации накопленных знаний. Особенно важны и полезны записи тогда, когда в них находят отражение мысли, возникшие при самостоятельной работе.

Важно развивать у студентов умение сопоставлять источники, продумывать изучаемый материал.

Большое значение имеет совершенствование навыков конспектирования у студентов.

Преподаватель может рекомендовать студентам следующие основные формы записи: план (простой и развернутый), выписки, тезисы.

Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план может заменить конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов:



- План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.

- Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.

- Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные (изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.

- Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

Ввиду трудоемкости подготовки к практическим занятиям преподавателю следует предложить студентам алгоритм действий, рекомендовать еще раз внимательно прочитать записи лекций и уже готовый конспект по теме занятия, тщательно продумать свое устное выступление.

На занятии каждый его участник должен быть готовым к выступлению по всем поставленным в плане вопросам, проявлять максимальную активность при их рассмотрении. Выступление должно строиться свободно, убедительно и аргументировано. Преподаватель следит, чтобы выступление не сводилось к репродуктивному уровню (простому воспроизведению текста), не допускается и простое чтение конспекта. Необходимо, чтобы выступающий проявлял собственное отношение к тому, о чем он говорит, высказывал свое личное мнение, понимание, обосновывал его и мог сделать правильные выводы из сказанного. При этом студент может обращаться к записям конспекта и лекций, непосредственно к первоисточникам, использовать знание художественной литературы и искусства, факты и наблюдения современной жизни и т. д.

Вокруг такого выступления могут разгореться споры, дискуссии, к участию в которых должен стремиться каждый. Преподавателю необходимо внимательно и критически слушать, подмечать особенное в суждениях студентов, улавливать недостатки и ошибки, корректировать их знания, и, если нужно, выступить в роли рефери. При этом обратить внимание на то, что еще не было сказано, или поддержать и развить интересную мысль, высказанную выступающим студентом.

В заключение преподаватель, как руководитель, подводит итоги занятий. Он может (выборочно) проверить конспекты студентов и, если потребуется, внести в них исправления и дополнения.

Самостоятельная работа способствует сознательному усвоению, углублению и расширению теоретических знаний; формируются необходимые профессиональные умения и навыки и совершенствуются имеющиеся; происходит более глубокое осмысление методов научного познания конкретной науки, овладение необходимыми умениями творческого познания.

Основными формами самостоятельной работы являются:

- конспектирование лекций и прочитанного источника;
- проработка материалов прослушанной лекции;



- самостоятельное изучение программных вопросов, указанных преподавателем на лекциях и выполнение домашних заданий;
- формулирование тезисов;
- составление аннотаций и написание рецензий;
- обзор и обобщение литературы по интересующему вопросу;
- изучение научной литературы;
- подготовка к семинарским занятиям, зачетам и экзаменам;
- подготовка и защита реферата, электронных презентаций.

Рекомендации по оцениванию устных ответов студентов на семинарских занятиях и выполнении практических заданий.

С целью контроля и подготовки студентов к изучению новой темы в начале каждого практического занятия преподавателем проводится индивидуальный или фронтальный устный опрос по выполненным заданиям предыдущей темы.

Критерии оценки:

- правильность ответа по содержанию задания (учитывается количество и характер ошибок при ответе);
- полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);
- сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);
- логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);
- рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи (учитывается умение использовать наиболее прогрессивные и эффективные способы достижения цели);
- своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе (учитывается грамотно и с пользой применять наглядность и демонстрационный опыт при устном ответе);
- использование дополнительного материала (обязательное условие);
- рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутость выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей студентов).

Оценка «5» ставится, если студент:

- 1) полно и аргументированно отвечает по содержанию задания;
- 2) обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные;
- 3) излагает материал последовательно и правильно.

Оценка «4» ставится, если студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «5», но допускает 1-2 ошибки, которые сам же исправляет.

Оценка «3» ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но:



1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил;

2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры;

3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.

Оценка «2» ставится, если студент обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Оценка «2» отмечает такие недостатки в подготовке студента, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

Методические рекомендации по подготовке научных сообщений

Научное сообщение – творческая исследовательская работа, основанная, прежде всего, на изучении значительного количества научной и иной литературы по теме исследования. Другие методы исследования могут, конечно, применяться (и это должно поощряться), но достаточным является работа с литературными источниками и собственные размышления, связанные с темой.

Цель написания научного сообщения – привитие студенту навыков краткого и лаконичного представления собранных материалов и фактов в соответствии с требованиями, предъявляемыми к научным отчетам, обзорам и статьям.

При написании необходимо:

- изучить теоретическую литературу по предмету исследования;
- в развернутом виде представить историю и теорию вопроса;
- осветить основные положения темы сообщения;
- указать разные точки зрения на предмет исследования;
- обозначить свое видение проблемы изучения;
- сделать выводы по теме исследования;
- обозначить перспективу изучения проблемы;
- указать литературу по теме исследования;
- приложить глоссарий.

Подготовка сообщения подразумевает самостоятельное изучение студентом нескольких литературных источников (монографий, научных статей и т.д.) по определённой теме, не рассматриваемой подробно на лекции, систематизацию материала и краткое его изложение.

Работа должна быть графически и методически грамотно оформлена. При написании необходимо: а) отобрать учебную и научную литературу по вопросу исследования; б) составить план, в котором следует отразить: *введение*, в котором ставится цель и задачи исследования; *историю и теорию вопроса* (которая может являться составной частью введения или представлять самостоятельную главу); *основную часть работы*; *заключение*, в котором подводятся итоги исследования, а также освещается перспектива дальнейшего изучения проблемы, темы, вопроса; *список литературы, Интернет-ресурсы, глоссарий; приложение* (таблицы, карты и



др.) в) при описательном характере темы исследования необходимо осветить точки зрения на проблему ученых, выделить распространенный взгляд на существо проблемы, представить свою точку зрения.

Подготовка презентации по теме научного сообщения

Практические советы для создания эффективной структуры кадра и удобного восприятия при оформлении результатов работы в виде презентации:

- объекты, которые несут сравнительно самостоятельную, отличную от других информацию, следует графически разделить;
- объекты можно объединить, пользуясь единой формой, цветом, размером или заключением в рамку;
- при компоновке отдельных кадров необходимо следить, чтобы объекты располагались по всему полю кадра;
- главное содержание и компоненты кадра, расположенные в местах плохого восприятия, выделять эффективными способами: контрастный цвет; черная или цветная рамка; контрастный цвет, заключенный в черную рамку; увеличение размера объекта; не следует применять в кадре большое количество цветов, чтобы не создавать пестроты, которая утомляет зрение. Наименьшее утомление глаз вызывают желтый, желто-зеленый, зеленый и светлые ахроматические цвета. Если кадр рассматривается с близкого расстояния, цвета могут быть не очень насыщенными с примесью серого, а если кадр изучают с большого расстояния в пределах учебного кабинета, то необходимы яркие насыщенные тона; система окраски должна четко разграничивать отдельные части кадра.

Шкала оценивания презентации

Дескрипторы	Минимальный ответ	Изложенный, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ
Раскрытие проблемы	Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы	Проблема раскрыта не полностью. Выводы не сделаны и/или выводы не обоснованы	Проблема раскрыта. Проведен анализ проблемы без привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением дополнительной литературы. Выводы обоснованы
Представление	Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины	Представляемая информация не систематизирована и/или не последовательна. Использован 1-2 профессиональных термина	Представляемая информация систематизирована и последовательна. Использовано более 2 профессиональных терминов	Представляемая информация систематизирована, последовательна и логически связана. Использовано более 5 профессиональных терминов
Оформление	Не использованы технологии Power	Использованы технологии Power	Использованы технологии Power	Широко использованы технологии (Power Point).



Дескрипторы	Минимальный ответ	Изложенный, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ
	Point . Больше 4 ошибок в представляемой информации	Point частично. 3-4 ошибки в представляемой информации	Point. Не более 2 ошибок в представляемой информации	Отсутствуют ошибки в представляемой информации.
Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частично полные	Ответы на вопросы полные с при-видением примеров и/или пояс-нений	Нет ответов на вопросы
Итоговая оценка				

Дескрипторы для поэлементного оценивания сообщения

Уровень 5 – детерминирующая идея отражает глубокое понимание, содержание работы соответствует теме; работа оформлена с высоким качеством, оригинально.

Уровень 4 – основная идея содержательна; работа оформлена хорошо, традиционно.

Уровень 3 – идея ясна, но, возможно, шаблонна; работа оформлена некачественно, имеются методические и технические ошибки.

Уровень 2 – основная идея очевидна, но слишком проста или неоригинальна (вторична), методические и технические ошибки значительны.

Уровень 1 – основная идея поверхностна или заимствована; работа не обладает информационно-образовательными достоинствами.

Уровень 0 – основная идея отсутствует или о ней можно только догадываться.

Критерии и показатели при оценивании сообщения

Критерии	Показатели
Новизна реферированного текста	- актуальность проблемы и темы; - новизна и самостоятельность в постановке проблемы, в формулировании нового аспекта выбранной для анализа проблемы; - наличие авторской позиции, самостоятельность суждений.
Степень раскрытия сущности проблемы	- соответствие плана теме сообщения; - соответствие содержания теме и плану сообщения; - полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы; - обоснованность способов и методов работы с материалом;



Критерии	Показатели
	- умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал; - умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы.
Обоснованность выбора источников	- круг, полнота использования литературных источников по проблеме; - привлечение новейших работ по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.).
Соблюдение требований к оформлению	- правильное оформление ссылок на используемую литературу; - грамотность и культура изложения; - владение терминологией и понятийным аппаратом проблемы; - соблюдение требований к объему реферата; - культура оформления: выделение абзацев.
Грамотность	- отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей; - отсутствие опечаток, сокращений слов, кроме общепринятых; - литературный стиль.

Методические рекомендации по подготовке к круглым столам

Цель: обсуждение и обобщение дискуссионных вопросов;

развитие способностей анализировать мировоззренческие, научно, социально и личностно значимые вопросы и проблемы.

Задачи:

- приобретение знаний;
- овладение навыками формирования и выражения собственного мнения,
- развитие способности всестороннего рассмотрения проблемы, толерантного отношения к другим точкам зрения,
- овладение культурой межличностного диалога в условиях дискуссий.

Участники круглого стола: для участия в круглом столе заранее выбираются восемь студентов, которые в парах готовят свои доклады для выступления по оговоренным с преподавателем темам. Оставшиеся члены группы изучают материалы, предложенные преподавателем для более глубокого ознакомления с проблемой круглого стола. Число участников в среднем должно составлять 10-20 человек.

Организация работы круглого стола: тема и обсуждаемые вопросы (доклады) планируются и объявляются заранее и участников знакомят с ними до начала работы. Это дает возможность участникам подготовить аргументы,



материалы для демонстрации, цифры и факты. Работу круглого стола организует ведущий. Участники круглого стола имеют право высказывать свою позицию по существу рассматриваемых вопросов, но не более чем в объёме 3 минут по каждому рассматриваемому вопросу. Ведущий круглого стола предлагает порядок хода обсуждения, объявляет вопросы для обсуждения, следит за порядком и соблюдением регламента. В случае необходимости, корректирует ход дискуссии.

Подготовка докладчиков:

- знакомство участников с сущностью, особенностями, правилами организации и проведения круглых столов;
- выбор темы для доклада;
- определение исходного тезиса и плана доклада;
- подбор, изучение и анализ основной литературы по выбранной проблеме;
- разработка основных понятий, аргументов, контраргументов;
- разработка презентации.

Подготовка участников: проработка специальной литературы, предложенной преподавателем.

Распределение времени: 5 мин. – вступительное слово ведущего 7 мин. – доклад 1 13 10 мин. – обсуждение 7 мин. – доклад 2 10 мин. – обсуждение 7 мин. – доклад 3 10 мин. – обсуждение 7 мин. – доклад 4 10 мин. – обсуждение 10 мин – подведение итогов

Рекомендуемые приемы для участников дискуссии, повышающие эффективность группового обсуждения:

- Уточняющие вопросы: побуждают четче оформлять и аргументировать мысли («Что вы имеете в виду, когда говорите, что...?», «Как вы докажете, что это верно?»).
- Перефразирование: повторение ведущим высказывания, чтобы стимулировать переосмысление и уточнение сказанного («Вы говорите, что...?», «Я так вас понял?»).
- Демонстрация непонимания – побуждение докладчика повторить, уточнить суждение («Я не совсем понимаю, что вы имеете в виду. Уточните, пожалуйста»).
- Альтернатива: предложение другой точки зрения, акцент на ином подходе к рассматриваемой проблеме. Рекомендации для участника дискуссии в изложении своей точки зрения:
 - Позиция (в чем заключается ваша точка зрения) «Я считаю, что...».
 - Обоснование (на чем вы основываетесь, довод в поддержку вашей позиции) – «...потому, что...».
 - Пример (факты, иллюстрирующие ваш довод) – «...например...».
 - Следствие (вывод, что надо сделать, призыв к принятию вашей позиции) – «...поэтому...».

Подведение итогов круглого стола:

1. Напоминание целей и задач круглого стола.



2. Анализ итоговой расстановки участников встречи по точкам зрения на проблему.

3. Формирование общей позиции, к которой пришли или близки все участники встречи.

4. Ориентирование студентов на изучение вопросов, которые не нашли должного освещения на занятии.

5. Слова благодарности всем участникам.

Примерные вопросы для обсуждения результатов круглого стола с участниками:

- Чьи выступления вам понравились? Почему?
- Какие выступления запомнились больше всего? Чем?
- Чьи вопросы вызвали затруднение? Почему?
- Были ли отходы от основной темы, сужение темы? Почему?
- Как вы оцениваете общую культуру участников? В чем она проявилась?
- Что бы вы предложили по совершенствованию проведения круглых столов?
- Как вы оцениваете свое участие (умение слушать, выступать, сдерживать или проявлять эмоции, сопереживать и т.д.)?
- Достигнута ли главная цель круглого стола?

Критерии оценки докладчика: преподаватель или другие участники круглого стола (экспертный совет) оценивают докладчиков по 4-бальной системе согласно следующим критериям:

следующим критериям:				
	Докладчик 1	Докладчик 2	...	
Содержательность выступлений				
Содержательность ответов на вопросы				
Глубина и полнота рассмотрения темы				
Структурированность доклада				
Всестороннее рассмотрение проблемы				
Рациональность использования времени				
Культура общения				
Выразительность речи и лексическое богатство языка				
Манера вежливого обращения к собеседникам				
© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 30



умение уважительно отвечать им			
Свободное владение материалом, смежным с рассматриваемой темой			
Понятность презентационных материалов			
Сумма оценок:			

8 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 45 игровых баллов;

7 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 38, но менее 44 игровых балла;

6 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 33, но менее 37 игровых баллов;

5 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 25, но менее 32 игровых баллов.

4 и менее итоговых балла выставляется студенту, если в сумме он получает менее 25 игровых баллов.

Критерии оценки участника дискуссии: преподаватель или экспертный совет, составленный из других преподавателей кафедры, оценивают участников дискуссии по 5-бальной системе согласно следующим критериям:

– Определение собственной позиции в дискуссии либо формулирование существенного замечания.

– Использование доказательств, подтверждающих высказываний или представление информации, опирающейся на факты.

– Постановка уточняющего вопроса либо формулирование аналогии, либо выявление противоречия.

– Общая активность в дискуссии.

– Тактичность и владение культурой общения.

6 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает 20 и более игровых баллов;

5 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 15, но менее 20 игровых баллов;

4 итоговых балла выставляется студенту, если в сумме он получает более 10, но менее 14 игровых балла;

3 и менее итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает менее 9 игровых баллов.

В ходе подготовки к занятиям студент должен изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, новыми публикациями в периодических



изданиях: журналах, газетах и т.д. При этом учесть рекомендации преподавателя и требования учебной программы. Дорабатывать свой конспект лекции, делая в нем соответствующие записи из литературы, рекомендованной преподавателем и предусмотренной учебной программой. Подготовить тезисы для выступлений по всем учебным вопросам, выносимым на практические занятия. Готовясь к докладу или научному сообщению, обращаться за методической помощью к преподавателю. Составить план-конспект своего выступления. Продумать примеры с целью обеспечения тесной связи изучаемой теории с реальной жизнью. Своевременное и качественное выполнение самостоятельной работы базируется на соблюдении настоящих рекомендаций и изучении рекомендованной литературы. Студент может дополнить список использованной литературы современными источниками, не представленными в списке рекомендованной литературы, и в дальнейшем использовать собственные подготовленные учебные материалы при написании курсовых и ВКР

3.2 Оценка самостоятельной работы студентов бакалавриата (СРС)

Контроль самостоятельной работы (КСР) – вид контактной внеаудиторной работы обучающихся по образовательной программе. КСР осуществляется преподавателем по результатам отчетов студентов. Оценка КСР выставляется по пятибалльной системе в отдельную ведомость и учитывается при аттестации студентов по дисциплине в период зачетно-экзаменационной сессии.

Текущий и итоговый контроль успеваемости по дисциплине

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной дисциплины

3.3. Задания для самостоятельной работы

Задания на самостоятельную работу по теме 1

Цель: уметь классифицировать объекты недвижимости

Содержание:

- проработка конспектов лекций;
- решение тестов, ответы на контрольные вопросы;
- работа со справочными материалами (словарями, энциклопедиями);
- изучение основной и дополнительной литературы с составлением конспекта.

Срок выполнения: к началу освоения темы 2.

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Задания на самостоятельную работу по теме 2

Цель: изучить содержание инфраструктуры рынка недвижимости

Содержание:

- проработка конспектов лекций;



- решение тестов, ответы на контрольные вопросы;
- работа со справочными материалами (словарями, энциклопедиями);
- изучение литературы с составлением конспекта;
- подготовка презентации в MS Power Point

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Задания: 1-10, 35-40, 83-89.

Отчетность: конспект лекций, презентация в MS Power Point.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Задания на самостоятельную работу по теме 3

Цель: научиться анализировать использование объектов недвижимости

Содержание:

- проработка конспектов лекций;
- решение тестов, ответы на контрольные вопросы;
- работа со справочными материалами (словарями, энциклопедиями);
- изучение литературы с составлением конспекта;
- подготовка презентации в MS Power Point

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Задания: 55-58, 10-20, 70-75.

Отчетность: конспект лекций, презентация в MS Power Point.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Задания на самостоятельную работу по теме 4

Цель: изучить порядок составления зонирования территории с целью формирования налогооблагаемой базы

Содержание:

- проработка конспектов лекций;
- решение тестов, ответы на контрольные вопросы;
- работа со справочными материалами (словарями, энциклопедиями);
- изучение литературы с составлением конспекта;
- выполнение индивидуальных домашних заданий (подготовка докладов, рефератов).

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Задания: 21-25, 80, 100.

Отчетность: тексты рефератов, сводная ведомость результатов тестирования.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Задания на самостоятельную работу по теме 5

Цель: изучить субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости.



Содержание:

- проработка конспектов лекций;
- решение тестов, ответы на контрольные вопросы;
- работа со справочными материалами (словарями, энциклопедиями);
- изучение литературы с составлением конспекта;
- выполнение индивидуальных домашних заданий (подготовка докладов, рефератов).

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Задания: 26-30, 38-42, 97-99.

Отчетность: тексты рефератов, сводная ведомость результатов тестирования.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Задания на самостоятельную работу по теме 6

Цель: понять механизм лизинга недвижимости

Содержание:

- проработка конспектов лекций;
- решение тестов, ответы на контрольные вопросы;
- изучение литературы с составлением конспекта;
- решение контрольных задач.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Задания: 8, 9, 37, 45, 59-61, 83-85.

Отчетность: расчеты задач.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Задания на самостоятельную работу по теме 7

Цель: изучить подходы к комбинированному финансированию создания и развития объектов недвижимости

Содержание:

- проработка конспектов лекций;
- решение тестов, ответы на контрольные вопросы;
- изучение литературы с составлением конспекта;
- выполнение индивидуальных домашних заданий (подготовка докладов, рефератов).

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Задания: 12-19, 72-75, 72-75, 86.

Отчетность: конспект лекций, тексты рефератов.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Задания на самостоятельную работу по теме 8

Цель: изучить возможности управления объектами на рынке недвижимости



Содержание:

- проработка конспектов лекций;
- решение тестов, ответы на контрольные вопросы;
- изучение литературы;
- решение контрольных задач.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Задания: 15-20, 61-64, 70-84.

Отчетность: расчеты задач.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Задания на самостоятельную работу по теме 9

Цель: изучить расчет эффективности проектов девелопмента

Содержание:

- проработка конспектов лекций;
- подготовка рефератов и презентаций, ответы на контрольные вопросы;
- изучение литературы;
- решение контрольных задач.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Задания: 42-49, 63-65.

Отчетность: расчеты задач.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

3.3.1 Тестовые задания для самоконтроля

Целью тестирования является закрепление, углубление и систематизация знаний студентов, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной работы; проведение тестирования позволяет ускорить контроль за усвоением знаний и объективизировать процедуру оценки знаний студента.

Проверяемые компетенции:

Код индикатора компетенции	Содержание индикатора компетенций
ПКос-1.1	Знает теорию управления рисками, теорию менеджмента, управление ресурсами, теорию организационного развития, теорию систем, предметную область и специфику деятельности организации



ПКос-1.2	Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; применять информационные технологии в объеме, необходимом для целей бизнес-анализа; проводить оценку эффективности бизнес-анализа на основе выбранных критериев; разрабатывать отчетность по проведению бизнес-анализа
ПКос-1.3	Владеет методологией разработки планов проведения работ по бизнес-анализу и обеспечением их выполнения; методами сбора информации, анализа, оценки эффективности проводимого бизнес-анализа в организации; навыками разработки путей развития бизнес-анализа в организации

Выберите правильный ответ

1. Хронологический возраст улучшений - это

- а) возраст, экспертно определяемый на дату оценки по физическому состоянию и степени полезности объекта.
- б) период времени, определяемый о даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок экономической жизни.
- в) период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.
- г) период от завершения строительства данных улучшений до их сноса. Может быть нормативным, фактическим, расчетным и увеличивается за счет модернизации и улучшения условий.

Выберите правильный ответ

2. Эффективный возраст улучшений - это

- а) период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.
- б) период времени, в течение которого улучшения земельного участка вносят вклад в стоимость объекта недвижимости; время, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.
- в) период от завершения строительства данных улучшений до их сноса.
- г) возраст, экспертно определяемый на дату оценки по физическому состоянию и степени полезности объекта.

Выберите правильный ответ

3. Существуют три вида износа:

- а) исчерпаемый, неисчерпаемый, моральный
- б) экономический, эксплуатационный, технический.
- в) физический, моральный, внешний (экономический)
- г) экономический, политический, физический.

Выберите правильный ответ

4. К какому типу недвижимости относятся автостоянки:



- а) Жилая
- б) Коммерческая
- в) Индустриальная
- г) Экономическая

Выберите правильный ответ

5. Объектом лизинга в РФ не могут быть:

- а) земельные участки
- б) офисные здания
- в) оборудование
- г) высокотехнологичная техника

Выберите правильный ответ

6. Какой подход к оценке недвижимости основывается на информации о ценах сделок купли-продажи объектов?

- а) рыночный
- б) затратный
- в) доходный
- г) кумулятивный

Выберите правильный ответ

7. Доходный подход к оценке недвижимости основан на величине:

- а) доходов, приносимых ею в прошлом
- б) настоящих получаемых доходов
- в) ожидаемых в будущем доходе
- г) рыночной стоимости объекта

Выберите правильный ответ

8. К основным субъектам лизинга относятся:

- а) лизингодатель, изготовитель и лизингополучатель
- б) банк, лизингодатель и лизингополучатель
- в) продавец, лизингополучатель и изготовитель
- г) поставщик, лизингодатель и лизингополучатель

Выберите правильный ответ

9. Ипотечный кредит представляет собой:

- а) долгосрочную ссуду с обязательством ее возврата, выплатой процентов по кредиту и обеспечением выплаты обязательства залогом недвижимости
- б) краткосрочную ссуду с обязательством ее без процентов и без обеспечения выплаты обязательства залогом недвижимости
- в) долгосрочную ссуду с обязательством ее возврата, без процентов по кредиту, но с обеспечением выплаты данного обязательства залогом недвижимости
- г) долгосрочную ссуду без обязательства ее возврата, но с выплатой процентов по



кредиту и обеспечением выплаты данного обязательства залогом недвижимости поручителя по кредиту.

Выберите правильный ответ

10. Отличительные черты free-development:

- а) девелопер не берет на себя финансовых рисков
- б) редевелопер принимает на себя риски, связанные с неудачей проекта.
- в) девелопер выступает в роли инициатора проекта
- г) нет правильного ответа

Выберите несколько правильных ответов

11. К недвижимости относятся (несколько вариантов ответов):

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

Выберите правильный ответ

12. Какой подход оценки недвижимости применяется в целях ее страхования?

- а) рыночный
- б) затратный
- в) доходный
- г) кумулятивный

Выберите правильный ответ

13. Что относится к внешним источникам финансирования:

- а) амортизационные отчисления, направляемые на воспроизводство
- б) кредиты банков, инвестиционных фондов и компаний
- в) суммы выплачиваемые страховыми компаниями
- г) благотворительные взносы

Выберите правильный ответ

14. Как не классифицируются кредиты по срокам использования:

- а) онкольные
- б) среднесрочные
- в) бланковые
- г) краткосрочные

Выберите правильный ответ

15. Ипотечный рынок — это:



- а) рынок всех кредитов в экономике;
- б) рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениями домашним хозяйствам с целью приобретения финансовых активов;
- в) рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениями домашним хозяйствам с целью приобретения жилья без залога;
- г) рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениями домашним хозяйствам с целью приобретения жилья под залог этого (или иного) жилья, и финансовых активов, замещаемых на рынке с целью привлечения ресурсов в жилищную сферу.

Выберите правильный ответ

16. Цена недвижимости при каждой конкретной сделке купли-продажи:

- а) отражает объективные рыночные процессы;
- б) не отражает объективные рыночные процессы
- в) включает большое количество субъективных факторов;
- г) не включает большое количество субъективных факторов.

Выберите правильный ответ

17. К объектам коммерческой недвижимости относятся:

- а) Транспортные узлы
- б) Предприятия по утилизации отходов
- в) Офисные помещения
- г) технопарки

Выберите правильный ответ

18. Ликвидационная стоимость — это:

- а) цена, с которой вынужден согласиться продавец при продаже имущества в срок, меньший, чем разумно приемлемый для обычной рыночной продажи;
- б) стоимость замещения и/или воспроизводства объекта в случае его утраты или физического уничтожения;
- в) стоимость капиталовложений для конкретного инвестора;
- г) затраты труда, необходимые для деструктивизации данного объекта недвижимости.

Выберите правильный ответ

19. Жилая недвижимость как товар характеризуется рядом специфических черт:

- а) недвижимость является товаром чрезвычайно длительного пользования;
- б) жестко привязана к месту расположения;
- в) уникальна (нет двух одинаковых квартир), так что определение физическими лицами (как продавцами, так и покупателями) ее рыночной стоимости носит приблизительный характер;
- г) потребительские свойства обусловлены многими



факторами;
д) все ответы верны.

Выберите правильный ответ

20. Категории лизинг и аренда:

- а) тождественны;
- б) тесно связаны;
- в) несопоставимы;
- г) нет верного ответа;

Выберите один правильный ответ

21. Как определяется среднегодовая стоимость имущества за налоговый период?

А) путем деления на 12 суммы, полученной в результате сложения величины остаточной стоимости имущества на первое число каждого месяца налогового периода и первое число следующего за налоговым периодом месяца;

Б) путем деления на 13 суммы, полученной в результате сложения величины первоначальной стоимости имущества на первое число каждого месяца налогового периода и первое число следующего за налоговым периодом месяца;

В) путем деления на 13 суммы, полученной в результате сложения величины остаточной стоимости имущества на первое число каждого месяца налогового периода и первое число следующего за налоговым периодом месяца.

Выберите один правильный ответ

22. Что признается отчетным периодом по налогу на имущество организаций?

- А) календарный год;
- Б) каждый месяц календарного года;
- В) первый квартал, полугодие, девять месяцев.

Выберите один правильный ответ

23. В отношении какого имущества освобождаются от налога на имущество религиозные организации?

- А) всего имущества религиозной организации;
- Б) в отношении имущества, используемого ими для осуществления религиозной деятельности;
- В) в отношении движимого имущества.

Выберите один правильный ответ

24. Плательщиками налога на имущество организаций признаются:

- А) Только российские организации;
- Б) российские организации и иностранные организации, осуществляющие деятельность в РФ через постоянные представительства;
- В) российские организации и иностранные организации, не имеющие в



собственности имущество на территории РФ.

Выберите один правильный ответ

25. Как определяется средняя стоимость имущества за отчетный период (квартал, полугодие, 9 месяцев)?

А) путем деления на 3, 6, 9 суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на первое число каждого месяца отчетного периода и первое число следующего за отчетным периодом месяца.

Б) путем деления на 4, 7, 9 суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на первое число каждого месяца отчетного периода и первое число следующего за отчетным периодом месяца.

В) путем деления на 4, 7, 9 суммы, полученной в результате сложения величин первоначальной стоимости имущества на первое число каждого месяца отчетного периода и первое число следующего за отчетным периодом месяца.

Г) нет правильного ответа.

Выберите один правильный ответ

26. Акт учета действий субъектов права, направленные на установление, изменение или прекращение его прав на объект недвижимости – это государственная регистрация ...

а) объекта недвижимости

б) прав на недвижимое имущество

в) сделок с объектом недвижимости

Выберите несколько правильных ответов

27. Подходы эффективного управления недвижимостью

а) функциональный

б) маркетинговый

в) сравнительный

г) системный

д) затратный

е) доходный

ж) воспроизводственный

Выберите один правильный ответ

28. При продаже государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения нормативная цена составляет ... процентов начальной цены несостоявшегося аукциона

Выберите один правильный ответ

а) 30

б) 65

в) 50

Выберите несколько правильных ответов

**29. Цели проведения маркетинговых исследований рынка недвижимости**

- а) получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости
- б) изучения спроса и предложений на недвижимость
- в) получения рекомендаций по управлению недвижимостью
- г) изучения качества выставленной на реализацию недвижимости

Выберите несколько правильных ответов

30. Управление собственностью территории направлено на ...

- а) проведение банкротства предприятий расположенных на подведомственной территории
- б) оптимизацию структуры собственности
- в) полное освобождение от собственности путем её приватизации
- г) конкурсное исполнение территориальных заказов

Критерии и шкала оценки тестовых заданий

Критерии оценивания: Уровень овладения компетенциями в т.ч. - Полнота знаний теоретического контролируемого материала. - Количество правильных ответов.	Кол. правильных ответов, обеспечивающих получение:			
	Зачета	Оценки за экзамен или дифференцированный зачет		
		удовлетворительно	хорошо	отлично
Оцениваемый показатель	От 55% и выше правильных ответов	55% и более правильных ответов	70% и более правильных ответов	85% и более правильных ответов
Количество тестовых заданий:				
15	8	От 8 до 11	От 11 до 13	13 и более
20	11	От 11 до 14	От 14 до 17	17 и более
25	13	От 13 до 18	От 18 до 21	21 и более
26	14	От 14 до 18	От 18 до 22	22 и более
30	16	От 16 до 21	От 21 до 26	26 и более
40	22	От 22 до 28	От 28 до 34	34 и более



3.3.2 Задания для самостоятельной работы для написания рефератов и подготовки презентаций

Проверяемые компетенции:

Код индикатора компетенции	Содержание индикатора компетенций
ПКос-1.1	Знает теорию управления рисками, теорию менеджмента, управление ресурсами, теорию организационного развития, теорию систем, предметную область и специфику деятельности организации
ПКос-1.2	Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; применять информационные технологии в объеме, необходимом для целей бизнес-анализа; проводить оценку эффективности бизнес-анализа на основе выбранных критериев; разрабатывать отчетность по проведению бизнес-анализа
ПКос-1.3	Владеет методологией разработки планов проведения работ по бизнес-анализу и обеспечением их выполнения; методами сбора информации, анализа, оценки эффективности проводимого бизнес-анализа в организации; навыками разработки путей развития бизнес-анализа в организации

- 31 Экономический механизм и правовые основы аренды недвижимости.
- 32 Экономическое обоснование проектов девелопмента объектов недвижимости на сельских территориях.
- 33 Затратный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности.
- 34 Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
- 35 Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
- 36 Страхование недвижимости в России и за рубежом: сравнение принципов.
- 37 Аренда недвижимости и ее особенности для отдельных видов имущества.
- 38 Характеристика субъектов рыночных отношений с недвижимостью
- 39 Финансирование объектов недвижимости за счет привлеченных средств (долевое строительство)
- 40 Экономические аспекты формирования рынка арендного жилья.
- 41 Экономические факторы формирования спроса (предложения) на объекты недвижимости различного назначения
- 42 Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.



- 43 Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости
- 44 Экономическая эффективность развития объекта недвижимости с использованием заемного финансирования.
- 45 Особенности ипотеки в России
- 46 Деятельность саморегулируемых организаций (СРО) на рынке недвижимости
- 47 Российский и зарубежный опыт введения налога на недвижимость
- 48 Проблемы развития земельного рынка в России
- 49 Исследование структурных изменений жилищного фонда на примере крупного города
- 50 Современное состояние и перспективы развития рынка элитного жилья в России.
- 51 Основы оценки недвижимости. Нормативно-правовая база оценочной деятельности
- 52 Современное состояние и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости муниципального образования
- 53 Влияние современной политики в сфере земельных отношений на развитие рынка недвижимости муниципального образования.
- 54 Экономическая эффективность развития объекта недвижимости с использованием заемного финансирования.
- 55 Современное состояние и перспективы развития аренды земельных участков в России.
- 56 Современное состояние и перспективы развития рынка производственных зданий муниципального образования
- 57 Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости
- 58 Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения.

Критерии и шкала оценивания:

- **оценка «отлично»:** презентация (реферат) полностью соответствует требованиям, демонстрирует обучающимися(-имся) основных подходов к решению рассматриваемой проблемы, в том числе на основе анализа дополнительной литературы, самостоятельно изученной обучающимся; подробно обоснована и корректно охарактеризована рекомендуемая стратегия. Ответы на дополнительные вопросы грамотные и полные;

- **оценка «хорошо»:** презентация (реферат) в целом соответствует требованиям, демонстрирует умение обучающихся(-егося) работать с материалом, создавать качественные и тщательно проработанные проекты, используя несколько



инструментов для исследования. Ответы на вопросы поверхностные, не раскрывают полное понимание изложенной проблемы;

- **оценка «удовлетворительно»:** презентация (реферат) соответствует требованиям. Содержание раскрывает тему, но является неполным. При подготовке презентации использованы преимущественно учебники. Изложение материала является самостоятельным, но в основном компилятивным (набор фрагментов чужих текстов), присутствуют ошибки. Ответы на вопросы неполные либо отсутствуют;

- **оценка «неудовлетворительно»:** работа не соответствует требованиям. Содержание работы частично или полностью не соответствует теме. Изложение материала является компиляцией без анализа и обсуждения. Отсутствует мнение автора(-ов) работы или оно является формальным. Ответы на вопросы отсутствуют.

3.3.3 Задачи

Проверяемые компетенции:

Код индикатора компетенции	Содержание индикатора компетенций
ПКос-1.1	Знает теорию управления рисками, теорию менеджмента, управление ресурсами, теорию организационного развития, теорию систем, предметную область и специфику деятельности организации
ПКос-1.2	Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; применять информационные технологии в объеме, необходимом для целей бизнес-анализа; проводить оценку эффективности бизнес-анализа на основе выбранных критериев; разрабатывать отчетность по проведению бизнес-анализа
ПКос-1.3	Владеет методологией разработки планов проведения работ по бизнес-анализу и обеспечением их выполнения; методами сбора информации, анализа, оценки эффективности проводимого бизнес-анализа в организации; навыками разработки путей развития бизнес-анализа в организации

59. Платежи по аренде объекта недвижимости в размере PMT (payment) денежных единиц поступает в течении n лет в начале каждого года. В конце периода ожидается перепродажа объекта за FV денежных единиц. Определите текущую стоимость объекта недвижимости, если ставка дисконтирования



составляет $i\%$.

Дано:

$n = 10$ лет

$PMT = 480$ д. е.

$i\% = 18\%$

$FV_{\text{перепрод}} = 1200$ д. е.

Найти: PV - ?

Решение:

Для решения задачи используем фактор текущей стоимости единичного аннуитета и фактор текущей стоимости единицы. Поскольку по условию задачи платежи поступают в начале каждого года, необходимо использовать авансовый фактор текущей стоимости единичного аннуитета. Текущая стоимость объекта недвижимости будет определяться как сумма дисконтированной стоимости арендованных платежей и дисконтированной стоимости предлагаемой цены перепродажи.

$PV = PMT * \text{ФТСЕА} (10 \text{ лет}, 18\%)$

$PV = 480 * 0,0449409 = 21,571632$ д.е

$PV = PMT * \text{ФТСЕАав} (10 \text{ лет})$

$\text{ФТСЕАав} (10 \text{ лет}) = \text{ФТСЕА} (11 \text{ лет}) + 1 = 4,65601 + 1 = 5,65601$

$PV = 480 * 0,0565601 = 27,148848$ д.е

$PV_{\text{перепрод.}} = FV_{\text{перепрод.}} * \text{ФТСЕ} (10 \text{ лет}, 18\%)$

$PV_{\text{перепрод.}} = 1200 * 0,0449409 = 53,92908$ д.е

$PV = PV_{\text{ар.пл}} + PV_{\text{перепрод.}} = 27,15 + 53,93 = 81,08$ д.е

Ответ: текущая стоимость объекта недвижимости составляет 81,08 д. е.

60. Складские помещения, сдаваемые в аренду, приносят компании ежегодный доход в размере I денежных единиц. Договор аренды предусматривает неизменность платежей и составлен на n лет. Предлагается, что стоимость объекта изменится за период на $a\%$. Требуемая ставка дохода на инвестиции $i1\%$. Средняя рыночная ставка доходности $i2\%$. Рассчитать коэффициент капитализации и стоимость объекта недвижимости:

прямолинейный метод (методом Ринга)

методом фонда возмещения по безрисковой (среднерыночной) ставке доходности (методом Хольскольда)

равномерно-аннуитетным методом (фонда возмещения по ставке дохода инвестиции - методом Инвуда)



Дано:

$n = 33$ года

$I = 160$ д.е.

$i1\% = 18\%$

$i2\% = 17\%$

$\square a\% = 15\%$

Найти: тремя методами - R - ?, V - ?

Решение:

Стоимость объекта недвижимости находим по формуле: $V = I/R$

I - ежегодный доход (дано в условии задачи),

R - Коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации определяется по формуле:

$R = R_{on} + R_{of}$

R_{on} - требуемая ставка дохода, (дана в условии задачи)

R_{of} - норма возврата капитала.

Стоимость объекта недвижимости будет изменяться в зависимости от метода определения нормы возврата капитала:

1. Прямолинейный метод (Ринга).

При определении нормы возврата капитала, необходимо помнить, что она применяется только к теряющей стоимость части актива.

$R_{of} = 1/n = 1/33 \times (0,15) = 0,0045$

$R = 0,18 + 0,0045 = 0,1845$

$V = I/R = 160 / 0,1845 = 867,21$ д.е

2. Метод фонда возмещения по безрисковой (среднерыночной) ставке доходности (Хоскольда);

$R_{of} = \text{ФФВ (безриск.)} = 0,0009611 \times (0,15) = 0,000144$

$R = 0,18 + 0,000144 = 0,180144$

$V = I/R = 160 / 0,180144 = 888,18$ д.е

3. Равномерно-аннуитетным методом (фонда возмещения по ставке дохода на инвестиции - Инвуда)

$R_{of} = \text{ФФВ (треб.)} = 0,0007674 \times (0,15) = 0,000115$

$R = 0,18 + 0,000115 = 0,180115$

$V = I/R = 160 / 0,180115 = 888,32$ д.е

Ответ: коэффициент капитализации и стоимость объекта недвижимости соответственно составляют:

- прямолинейным методом (метод Ринга) - 0,1845 и 867,21 д.е;



- методом фонда возмещения по безрисковой (среднерыночной) ставке доходности (методом Хоскольда) - 0,180144 и 888,18 д.е;
- равномерно-аннуитетным методом (фонда возмещения по ставке дохода на инвестиции - Инвуда) - 0,180115 и 888,32 д.е

61. Банк выдает кредиты под покупку недвижимости на следующих условиях:

- ипотечная постоянная – 18%
- коэффициент покрытия долга – 1,25
- отношение величины кредита к стоимости – 75%

Какова общая ставка капитализации и ставка капитализации для собственных средств?

Коэффициент капитализации для заемного капитала (ипотечная постоянная) = 18%

Доля заемных средств в стоимости = 75%

Коэффициент капитализации для собственного капитала - ?

Общая ставка капитализации - ?

Решение: Техника коэффициента покрытия долга предполагает определение общей ставки капитализации с учетом требуемого покрытия долга по формуле:

$$R = R_M * M * DCR = 0,18 * 0,75 * 1,25 = 0,169 = 16,9 \%$$

где: R – общий коэффициент капитализации

M — доля величины заемного капитала

DCR — коэффициент покрытия долга

R_M — коэффициента капитализации для заемного капитала

Общую ставку капитализации также можно определить по формуле:

$$R = M * R_m + (1 - M) * R_E$$

где: M - доля заемных средств в стоимости;

R_m - коэффициент капитализации для заемного капитала.

R_E- коэффициент капитализации для собственного капитала

$$\text{Отсюда } R_E = (R - M * R_m) / (1 - M) = (0,169 - 0,75 * 0,18) / (1 - 0,75) = 0,136 = 13,6\%$$

Ответ: таким образом, общая ставка капитализации составляет 16,9%, а ставка капитализации для собственных средств равна 13,6 %.

62. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик



считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных средств не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около 3 месяцев. Срок предполагаемого возврата капитал 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации.

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала

Ставка доходности = Безрисковая ставка + Надбавка за риск инвестирования + Надбавка за низкую ликвидность

Безрисковая ставка = 8,4%

Надбавка за риск инвестирования = 5%

Надбавка за низкую ликвидность = 2,1% (расчет ниже)

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

$P = (R_b * L) / Q$, где:

P – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

$P = (8,4 * 3) / 12 = 2,1\%$

Ставка доходности инвестиций = 8,4% + 5% + 2,1% = 15,5%

Норма возврата капитала (метод Ринга) = 100%/10 лет = 10%

Ставка капитализации = 15,5% + 10% = 25,5%

Ответ: т.о., коэффициент капитализации составляет 25,5%.

63. При наличии следующей информации определить сумму ежегодных выплат по ипотечному кредиту?

- кредит – 2 млн. руб.

- условия кредита – 20 лет, ежемесячные платежи

- ставка процента – 11 %

Решение:

$$PMT = PV \left[\frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} \right] \text{ или } PMT = PV * \text{кол. б}$$

где:

PV – текущая стоимость денежной единицы;

PMT – равновеликие периодические платежи;

i – ставка дохода или процентная ставка;



n – число периодов накопления, в годах.

$$PMT = 2 \text{ млн.} * \text{кол.6} (i = 0,11; n = 20) = 2\,000\,000 * 0,12558 = 251\,160 \text{ руб.}$$

Ответ: сумма ежегодных выплат по ипотечному кредиту составит 251160 руб.

64. Здание имеет срок жизни 35 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 8% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.

Решение:

Ставка доходности инвестиций – 8 %

Срок жизни здания – 35 лет

Ставка капитализации - ?

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (метод Ринга) = $100\%/35 \text{ лет} = 2,86\%$

Ставка капитализации = $8\% + 2,86\% = 10,86\%$

Вывод: коэффициент капитализации здания составил 10,86%.

65. Чистый операционный доход 70 000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений 20%, коэффициент капитализации для земли 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 25 %. Определить стоимость земли и стоимость улучшений.

Решение:

ЧОД общий = 70 000

Доля земельного участка в стоимости объекта = 25%

Коэффициент капитализации для улучшений = 20 %

Коэффициент капитализации для земельного участка = 17%

$R = M * R_m + (1 - M) * R_E$, где:

R = общий коэффициент капитализации

M - доля земельного участка в стоимости;

R_m - коэффициент капитализации для земельного участка.

R_E - коэффициент капитализации для улучшений

$$R = M * R_m + (1 - M) * R_E = 0,25 * 0,17 + (1 - 0,25) * 0,20 = 0,0425 + 0,15 = 0,1925$$

Рыночная стоимость объекта = ЧОД/Общий коэффициент капитализации

$$\text{Рыночная стоимость объекта} = 70\,000 / 0,1925 = 363\,636 \text{ у.е.}$$

$$\text{Рыночная стоимость земельного участка} = 363\,636 * 0,25 = 90\,909 \text{ у.е.}$$

$$\text{Рыночная стоимость улучшений} = 363\,636 - 90\,909 = 272\,727 \text{ у.е.}$$



Ответ: таким образом, рыночная стоимость земельного участка 90909 у.е.;
рыночная стоимость улучшений 272727 у.е.

66. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

Решение:

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят: $+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000$ руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить: $1,05 \cdot 0,93 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 1,10 = 1,0106$. Следовательно, общая корректировка составит +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

67. Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.

Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Решение:

Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. ($+ 1\ 000\ 000 \cdot 0,25 = 250\ 000$).



Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.

Корректировка на площадь - 400 000 руб. ($- 8\,000 \cdot 50 = - 400\,000$).

Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.

Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.

68. На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;

Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;

Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;

Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;

Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости);

Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год;

Резерв на замещение – 14 000 долларов в год;

Коэффициент капитализации – 12%.

Решение:

$$\text{ПВД} = 3000 \times 160 = 480\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{ДВД} = 480\,000 - (600 \times 160) + 18\,000 = 402\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{ЧОД} = 402\,000 - (1\,800\,000 \times 0,02) - 5\,000 - 14\,000 = 347\,000 \text{ (дол.)}$$

$$\text{Стоимость здания} = 347\,000 : 0,12 = 2\,891\,666,7 \text{ (дол.)}$$

69. Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв. м, стоимость замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%.

Решение:

$$\text{Стоимость замещения} = 2800 \times 800 = 2\,240\,000$$

$$\text{Стоимость здания} = 2\,240\,000 \times (1 - 0,2) \times (1 - 0,15) \times (1 - 0,1) = 1\,370\,880.$$

Критерии и шкала оценивания:

Оценка «отлично» выставляется студенту, если задача решена полностью в соответствии с алгоритмом, сделан анализ полученного решения, и сделаны выводы о целесообразности использования модели в практике.



Оценка «хорошо» -выставляется студенту, если задача решена полностью в соответствии с алгоритмом, анализ полученного решения

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если задача решена не полностью, но в соответствии с алгоритмом

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если задача не решена. Оценка выставляется в журнале посещаемости студентов

3.3.4 Контрольные вопросы (устный опрос)

Проверяемые компетенции:

Код индикатора компетенции	Содержание индикатора компетенций
ПКос-1.1	Знает теорию управления рисками, теорию менеджмента, управление ресурсами, теорию организационного развития, теорию систем, предметную область и специфику деятельности организации
ПКос-1.2	Умеет выявлять, регистрировать, анализировать и классифицировать риски и разрабатывать комплекс мероприятий по их минимизации; применять информационные технологии в объеме, необходимом для целей бизнес-анализа; проводить оценку эффективности бизнес-анализа на основе выбранных критериев; разрабатывать отчетность по проведению бизнес-анализа
ПКос-1.3	Владеет методологией разработки планов проведения работ по бизнес-анализу и обеспечением их выполнения; методами сбора информации, анализа, оценки эффективности проводимого бизнес-анализа в организации; навыками разработки путей развития бизнес-анализа в организации

70. Понятие недвижимости. Отличительные признаки недвижимости, как объекта инвестиции.

71. Основные типы недвижимости и ее классификация.

72. Формы дохода, приносимые недвижимостью.

73. Экономический механизм и правовые основы аренды недвижимости.

74. Рынок недвижимости: субъекты, объекты, механизм функционирования, структура.

75. Анализ рынка недвижимости и его цели. Определение емкости рынка недвижимости.

76. Особенности российского рынка недвижимости.

77. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка

78. Налогообложение владения имуществом: виды и характеристика уплачиваемых налогов.



79. Виды налогов, уплачиваемых по операциям приобретения имущества и их характеристика.
80. Налогообложение операций безвозмездной передачи имущества.
81. Налогообложение операций аренды имущества.
82. Порядок расчета и уплаты налога на имущество организаций.
83. Постоянный ипотечный кредит и кредитная постоянная.
84. Расчеты основной суммы кредита.
85. График погашения кредита и кредитные дисконты.
86. Финансирование объектов недвижимости за счет привлеченных средств
87. Кредитные дисконты и долгосрочное погашение кредита
88. Сравнительный подход к оценке имущества предприятия.
89. Методика оценки квартир.
90. Затратный подход к оценке имущества.
91. Рыночный подход к оценке имущества.
92. Деятельность саморегулируемых организаций (СРО) на рынке недвижимости
93. Современное состояние и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости муниципального образования
94. Перспективы развития рынка производственных зданий муниципального образования
95. Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости
96. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.
97. Субъекты и источники инвестирования.
98. Инвестиционные риски и методы их оценки и снижения.
99. Особенности инвестирования в различные виды недвижимости.
100. Состав схем зонирования.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций в ходе устного опроса (ответов на контрольные вопросы):

- **оценка «отлично»:** обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание по дисциплине демонстрируются на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Обучающийся владеет терминологией, способен приводить примеры, высказывает свою точку зрения с опорой на знания и опыт;

- **оценка «хорошо»:** обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделять существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ логичен, выстроен, но совершены единичные ошибки. Не в полной мере владеет знаниями по всей дисциплине. Даны ответы на дополнительные, поясняющие вопросы;



- **оценка «удовлетворительно»:** ответ на вопрос не полный, с ошибками. Обучающийся путается в деталях, с затруднением пользуется профессиональной терминологией. Есть замечания к построению ответа, к логике и последовательности изложения. Не отвечает на дополнительные вопросы;

- **оценка «неудовлетворительно»:** ответ разрозненные знания с существенными ошибками по вопросу, присутствует фрагментарность, нелогичность изложения. Обучающийся не осознает связь обсуждаемого вопроса с другими объектами дисциплины, речь неграмотная, не используется профессиональная терминология. Ответы на дополнительные вопросы не даны или неверные.

3.4. Задания для подготовки к занятиям семинарского типа

Занятия семинарского типа для студентов очной формы обучения

Тема 1. Входной контроль. Классификация объектов недвижимости.

Цель и задачи: уметь формулировать основные понятия в сфере экономики недвижимости, ее цели и задачи.

Вопросы для обсуждения:

1. Экономика недвижимости как самостоятельная область профессиональной и экономической науки.

2. Функции земельных ресурсов и иных объектов недвижимости в экономических процессах.

3. Признаки классификации объектов недвижимости

Задания для самостоятельной работы: раскрыть содержание теоретических вопросов по теме дисциплины.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 2. Инфраструктура рынка недвижимости

Цель и задачи: изучить содержание инфраструктуры рынка недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Сегменты рынка недвижимости.

2. Макро и микроэкономические условия развития рынка недвижимости в России.

3. Государственная политика в сфере регулирования земельно-имущественных отношений и развития рынка недвижимости.

Задание для самостоятельной работы: Проведите ретроспективный анализ развития рынка недвижимости в период 1990-2020 годов (на выбор). Приведите несколько выводов проведенного анализа.

Задания: 14-20, 74-76.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 3. Описание объекта недвижимости

Цель и задачи: изучить порядок описания объектов недвижимости.



Вопросы для обсуждения:

1. Описание основных типов недвижимости.
2. Формы дохода, приносимые недвижимостью.
3. Экономический механизм и правовые основы использования и распоряжения объектами недвижимости.

Задание для самостоятельной работы: Проведите анализ использования объектов жилой недвижимости в муниципальном образовании (на выбор).

Задания: 10-14, 17-20, 70-73.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 4. Зонирование территорий.

Цель и задачи: изучить характеристику территориальных зон в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

Вопросы для обсуждения:

1. Виды территориальных зон в разрезе категорий земельного фонда.
2. Формирование налогооблагаемой базы в зависимости от видов территориальных зон.

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Территориальное зонирование как основа подготовки предложений по планированию использования объектов недвижимости в муниципальном образовании».

Задания: 1-10, 71, 100.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 5. Лизинг недвижимости.

Цель и задачи: изучить возможности лизинга недвижимости в рыночных условиях.

Вопросы для обсуждения:

1. Лизинговые операции в сфере недвижимости.
2. Объекты и субъекты лизинга.
3. Типовые схемы лизинга объектов недвижимости.

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Отличия типовых схем лизинга объектов недвижимости»

Задания: 5-9, 83, 87.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Занятие с ИАМ по теме 5: «Механизм лизинговых операций в сфере недвижимости»

Цель и задачи: уметь применять механизм лизинговых операций на рынке недвижимости.

Мозговой штурм.

Цель – формирование у студента умений и практических навыков формулировать мысли, выявлять точки зрения студентов на процесс развития рынка недвижимости.



Работа в малых группах.

Цель – развитие управленческого мышления при анализе практических ситуаций.

Пример практического задания:

Докажите, что лизинговая деятельность является одним из видов инвестиционной деятельности по приобретению имущества.

Вопросы для обсуждения: 1. Заключение и государственная регистрация договоров при лизинге недвижимости. 2. Правовой режим лизинговых операций в сфере недвижимости.

Задания: 5-9, 83, 87.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 6. Методы и этапы оценки недвижимости.

Цель и задачи: изучить содержание основных методов и этапов оценки недвижимости.

1. Сравнительный подход к оценке имущества предприятия.
2. Методика оценки квартир.
3. Затратный подход к оценке имущества.
4. Рыночный подход к оценке имущества.

Задания для самостоятельной работы: решение контрольных задач (см. задачи 66-69 настоящей РП).

Задания: 88-91.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Тема 7. Комбинированное финансирование создания и развития объектов недвижимости.

Цель и задачи: определить возможности применения комбинированного финансирования в создании жилой и коммерческой недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Основные схемы финансирования создания жилой недвижимости.
2. Развитие ипотечного рынка.
3. Система государственных мер по регулированию рынка недвижимости

Задания для самостоятельной работы: решение контрольных задач (см. задачи 62-64 из настоящей РП).

Задания: 92-97.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Тема 8. Инвестирование в объекты недвижимости.

Цель и задачи: изучить инструменты и технологии инвестирования на рынке недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Субъекты и источники инвестирования.
2. Инвестиционные риски и методы их оценки и снижения.



3. Особенности инвестирования в различные виды недвижимости.

Задания для самостоятельной работы: Проведите ретроспективный анализ инвестирования в недвижимость в период с 1990-х годов по настоящее время (на выбор).

Задания: 16-20, 83-86.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.

Занятие с ИАМ по теме 8: «Экономические методы управления недвижимостью»

Цель и задачи: изучить экономические методы управления недвижимостью. Мозговой штурм.

Цель – формирование у студента умений предлагать комплекс сценариев по использованию объектов недвижимости.

Пример практического задания:

Начальные инвестиции в создание системы управления недвижимостью на основе современного программного решения могут быть достаточно существенными. При этом получение ожидаемого положительного результата «вопреки» внешним и внутренним факторам, оказывающим влияние в течение внедрения проекта, имеет невысокую вероятность.

Кроме обычных бизнес-рисков, свойственных современной экономической ситуации, и рисков, связанных с деятельностью конкретной организации, необходимо идентифицировать основные специфические риски, которые могут оказывать влияние на ход внедрения и окончательный результат проекта. Идентификация рисков является первым этапом в общей методологии управления рисками, которая должна быть использована для устранения или снижения влияния рисков на проект.

Вопросы для обсуждения: 1. Условия эффективного управления недвижимостью. 2. Риски инвестиций в недвижимость.

Задания: 16-20, 83-86.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 9. Оценка эффективности инвестиций девелоперского проекта.

Цель и задачи: изучить методику оценки эффективности инвестиций девелоперского проекта.

Вопросы для обсуждения:

1. Влияние современной политики в сфере земельных отношений на развитие рынка недвижимости муниципального образования.
- 2 Экономическая эффективность развития объекта недвижимости с использованием заемного финансирования..
3. Формы дохода, приносимые недвижимостью на основе проектов девелопмента

Задания: 72-75.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список.



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

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине «Экономика недвижимости» проводится в форме текущей, рубежной и итоговой (промежуточная) аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке студентов и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях (опрос, задачи, тестирование);
- по результатам выполнения индивидуальных заданий (реферат, презентация);
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Контроль за выполнением студентами каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной и рубежной аттестации по дисциплине.

Рубежная аттестация обучающихся проводится преподавателем в целях подведения промежуточных итогов текущей успеваемости студентов, анализа состояния учебной работы, выявления неуспевающих, ликвидации задолженностей.

К рубежному контролю относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- по результатам проведения рубежного контроля уровня усвоения знаний (с помощью тестовых заданий, контрольных работ);

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине «Экономика недвижимости» требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки (специальности): 38.03.02 Менеджмент в форме экзамена.

- экзамен проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. Форма проведения экзамена определяется кафедрой (устный – по билетам, либо путем собеседования по вопросам; письменная работа, тестирование и др.). Оценка по результатам зачета носит недифференцированный



характер – зачтено / не зачтено, по результатам экзамена – «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Все виды текущего и рубежного контроля осуществляются на практических занятиях.

Каждая форма контроля по дисциплине включает в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень освоения студентами знаний и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и навыков.

Процедура оценивания компетенций обучающихся основана на следующих стандартах:

1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).

2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и студентами группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.

3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.

4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.

Краткая характеристика процедуры реализации текущего и итогового контроля по дисциплине для оценки компетенций обучающихся представлена в таблице:

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика процедуры оценивания компетенций	Представление оценочного средства в фонде		
1	Реферат (доклад)	Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Доклад - продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-исследовательской или научной темы. Тематика рефератов (докладов) выдается на занятии, выбор темы осуществляется студентом самостоятельно. Подготовка осуществляется во внеаудиторное время. Результаты озвучиваются на семинарском занятии, регламент – 7 мин. на выступление. В оценивании результатов наравне с преподавателем принимают участие студенты группы.	Темы рефератов (докладов)		
© ГУЗ		Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 60



3	Разноуровневые задачи и задания	Выполняются на практических занятиях по темам. а) репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины; б) реконструктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей.	Комплект типовых задач
5	Устный опрос	Устный опрос по основным терминам может проводиться в начале/конце лекционного или семинарского занятия в течение 15-20 мин. Либо устный опрос проводится в течение всего семинарского занятия по заранее выданной тематике. Выбранный преподавателем студент может отвечать с места либо у доски.	Вопросы по темам/разделам дисциплины
6	Тест	Проводится семинарских занятиях. Позволяет оценить уровень знаний студентами теоретического материала по дисциплине. Осуществляется на бумажных или электронных носителях по вариантам. Количество вопросов в каждом варианте определяется преподавателем. Отведенное время на подготовку определяет преподаватель.	Фонд тестовых заданий
7	Зачет, Экзамен	Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций студента. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практикоориентированными заданиями. Аудиторное время, отведенное студенту, на подготовку - 60 мин.	Комплект вопросов к зачету, экзамену

4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ



Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине Экономика недвижимости включает:

- перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования;
- описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования;
- описание шкал оценивания;
- критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции(ий).

Фонд оценочных средств по дисциплине Экономика недвижимости представлен в приложении 1.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература

1. Управление недвижимостью. Том 1: Учебник / под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2018 – 404 с.
2. Экономика недвижимости [Текст] : учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. - М. : Юрайт, 2015. - 416 с. - (Бакалавр. Академический курс). - ISBN 978-5-9916-4947-6

Дополнительная литература

1. Экономика недвижимости [Текст] : учеб.-метод. пособие для проведения практ. занятий и выполн. самостоятельной работы по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры / Гос. ун-т по землеустройству; каф. экономики недвижимости ; авт.-сост.: А.А. Мурашева, Г.В. Ломакин, Л.П. Камов, С.В. Савинова, В.М. Столяров. - М. : ГУЗ, 2018. - 46 с.
2. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020. — 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1085897>
3. Методологические основы развития рынка недвижимости [Текст] : монография / В.Н. Хлыстун, А.А. Мурашева, А.З. Разяпов [и др.]; под науч.



ред. А.А. Мурашевой ; Гос. ун-т по землеустройству, Каф. экономики недвижимости. - М. : ГУЗ, 2017. - 367 с. - ISBN 978-5-9215-0319-9

6. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-КОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1 – Описание информационных ресурсов необходимых для освоения дисциплины

№	Адрес сайта и его описание	Перечень материалов представленных на сайте
1.	https://institutiones.com – экономический портал	Представлена информация по широкому спектру дисциплин в сфере экономики и управления: труды, биографии, портреты известных экономистов; профессиональный каталог экономических ресурсов Интернет; учебно-методические материалы для студентов; подборка словарей, энциклопедий, справочников по разнообразным направлениям экономики и смежных дисциплин.
2.	https://www.economy.gov.ru – Официальный сайт Минэкономразвития России	На сайте представлена информация о регулировании экономического развития на государственном уровне в сфере стратегического развития и инноваций, макроэкономического анализа и прогнозирования, планирования территориального развития и др.
3.	https://rosreestr.gov.ru	Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) с размещением материалов по оказанию государственных услуг и осуществлению государственных функций в сфере управления недвижимостью, нормативно-правовому регулированию в сфере недвижимости
4.	https://economicportal.ru – экономический портал	Представлена информация в сфере истории экономических учений, маркетинга, менеджмента, предпринимательству, управлению производством. Систематизированы общие понятия, законы и модели, теории и школы.
5.	https://qje.su/ - Научно-практический сетевой журнал «Московский Экономический Журнал»	В журнале в виде статей представлены различных точек зрения ученых, преподавателей, аспирантов, экономистов, политиков, предпринимателей на широкий спектр вопросов различных отраслей экономики и управления в стране и в мире.
6.	www.fin-izdat.ru - журналы издательского дома «Финансы и кредит»	Специализированные научные журналы экономической, финансовой и бухгалтерской направленности
7.	www.globfin.ru/link.htm - мировая экономика финансы и инвестиции	Новости мировой экономики, финансов и инвестиций



7. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

При осуществлении образовательного процесса студентами и профессорско-преподавательским составом используются следующее программное обеспечение: Microsoft Office (PowerPoint, Word и т. д), Open Office, Zoom.

На практических занятиях студенты представляют презентации, подготовленные с помощью программного приложения Microsoft Power Point, подготовленные ими в часы самостоятельной работы.

Информационные технологии:

- сбор, хранение, систематизация и выдача учебной и научной информации;
- обработка текстовой, графической и эмпирической информации;
- подготовка, конструирование и презентация итогов исследовательской и аналитической деятельности;
- самостоятельный поиск дополнительного учебного и научного материала, с использованием поисковых систем и сайтов сети Интернет, электронных энциклопедий и баз данных;
- использование электронной почты преподавателей и обучающихся для рассылки, переписки и обсуждения возникших учебных проблем.

Информационные справочные системы

В ходе реализации целей и задач по дисциплине обучающиеся могут при необходимости использовать возможности информационно-справочных систем, электронных библиотек и архивов.

Информационно-справочные и информационно-правовые системы:

- справочная правовая система ГАРАНТ (интернет-версия). URL: <http://www.garant.ru>
- Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru/document>
- Электронно-библиотечные системы (ЭБС): Университетская библиотека online и Знаниум.com

8. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Для материально-технического обеспечения дисциплины «Инновационный менеджмент» используются: аудитория № 3017 университета с выходом в Интернет, лекционные и семинарские занятия проводятся с применением видеопроектора и компьютерных технологий.

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, стр. 1	Специализированная мебель, набор демонстрационного оборудования (стационарный мультимедийный проектор, средства звуковоспроизведения, экран), выход в Интернет.
---	---



Учебная аудитория для занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, стр. 1	Специализированная мебель
Помещение для самостоятельной работы. 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, стр. 2. Читальный зал.	Специализированная мебель, 12 ПК, комплект лицензионного программного обеспечения, проектор мультимедийный, сканер HP ScanJet, экран настенный с электроприводом, телевизор 42" LED LG 42LA615V, ЭБС «ZNANIUM.COM» договор № 2339 от 14.06.17; ЭБС «IPRbooks» контракт №2832/17 от 21.04.17; ЭБС «Лань» контракт №18/17 от 19.04.17, доступ в электронную образовательную среду университета

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн) в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производится с учетом предоставления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Медиа материалы также следует использовать и адаптировать с учетом индивидуальных особенностей обучения лиц с ОВЗ.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использования). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ.

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:



- в печатной или электронной форме (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- в печатной форме или электронной форме с увеличенным шрифтом и контрастностью (для лиц с нарушениями слуха, речи, зрения);
- методом чтения ассистентом задания вслух (для лиц с нарушениями зрения).

Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

- письменно на бумаге или набором ответов на компьютере (для лиц с нарушениями слуха, речи);
- выбором ответа из возможных вариантов с использованием услуг ассистента (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- устно (для лиц с нарушениями зрения, опорно-двигательного аппарата).

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.