МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ДЕПАРТАМЕНТ НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И ОБРАЗОВАНИЯ,
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

АЗОВО-ЧЕРНОМОРСКИЙ ИНЖЕНЕРНЫЙ ИНСТИТУТ – ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» В Г. ЗЕРНОГРАДЕ

Бутенко Александр Федорович
Подписано цифровой подписью: Бутенко Александр Федорович
Дата: 2024.04.18 13:41:10 +03'00'

УТВЕРЖДАЮ
Директор
_____**А.Ф. Бутенко**

«18» апреля 2024 г**.**

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Дисциплины Б1.О.10 «Экономика недвижимости»

Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Профиль подготовки «Землеустройство**»**

Факультет «Экономика и управление территориями»

Кафедра «Экономика и управление»

Форма обучения очная, заочная

Квалификация выпускника - бакалавр

Зерноград-2024

При разработке рабочей программы учебной дисциплины в основу положены:

1. ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», утвержденный Министерством образования и науки РФ «12» августа 2020 г. № 978.

2. Учебный план профиля «Землеустройство» (год начала подготовки 2023), одобрен Ученым советом Азово-Черноморского инженерного института ФГБОУ ВО Донской ГАУ.

Протокол № 7 от «29» февраля 2024 г.

Рабочая программа учебной дисциплины «Экономика недвижимости» одобрена на заседании кафедры «Экономика и управление»

Протокол № 8 от «20» марта 2024 г.

Заведующего кафедрой
д.т.н., доцент А.Ф. Рева

Рабочая программа учебной дисциплины «Экономика недвижимости» рекомендована к использованию в учебном процессе на заседании методической комиссии по направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Протокол № 5 от «29» марта 2024 г.

Председатель методической комиссии Ж.В. Матвейкина

Разработчик:
канд. экон. наук, доцент И.В. Старченко

Содержание

с.

1. Вводная часть……... 4
1.1 Цели и задачи освоения дисциплины……..... 4
1.2 Место дисциплины в структуре ОПОП ВО…..……..... 4
1.3 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесённые с индикаторами достижения компетенций …… 4
2.Основная часть……..... 6
2.1 Объем учебной дисциплины и виды учебной работы……..... 6
2.2. Содержание учебной дисциплины……..... 7
2.2.1. Разделы учебной дисциплины, виды учебной деятельности и формы контроля…….. 11
2.2.2. Практические занятия …….. 12
2.3. Самостоятельная работа студента…….. 15
3. Образовательные технологии……. 16
3.1. Интерактивные образовательные технологии……... 16
4. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости и результатов освоения учебной дисциплины……..…… 17
4.1. Виды контроля и аттестации, формы оценочных средств…… 17
4.2. Темы курсовых работ……..... 18
4.3. Примерные темы рефератов.....……..... 18
4.4. Образцы вопросов к зачету…….. 18
4.5 Образцы индивидуальных заданий (к письменной работе)……. 19
5. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины …… 22
5.1. Основная литература…… 22
5.2. Дополнительная литература…… 23
5.3. Профессиональные базы данных, информационные справочные системы и Интернет-ресурсы …….. 23
5.4 Программное обеспечение учебного процесса …….. 24
5.5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся ……..…… 24
6.Материально-техническое обеспечение дисциплины……..... 25
7. Методические указания для обучающихся по освоению учебной дисциплины... 26
Приложение 1 Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации
Приложение 2 Лист переутверждения рабочей программы дисциплины

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1.Цели освоения учебной дисциплины

Цели освоения дисциплины «Экономика недвижимости» - освоение студентами знаний о сущности объектов недвижимости, правовых аспектов экономики недвижимости, основных операциях с ними, особенностях рынка недвижимости и видах предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, подходов к оценке объектов недвижимости.

1.2. Место учебной дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к дисциплинам обязательной части..

Изучение данной дисциплины базируется на освоении студентами предшествующих и изучаемых в данный момент дисциплин: «Математика», «Культура речи и деловое общение», «Экономика», «Основы землеустройства».

Освоение данной дисциплины необходимо для качественного овладения дисциплинами: «Экономика землеустройства», «Защита выпускной квалификационной работы, включая подготовку к процедуре защиты и процедуру защиты».

1.3. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесённые с индикаторами достижения компетенций

Изучение дисциплины направлено на формирование универсальных и общепрофессиональных компетенций, необходимых для решения задач профессиональной деятельности и обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

Код компетенции	Содержание компетенции	Планируемые результаты обучения	
		Код и наименование индикатора достижения компетенции	Формируемые знания, умения и навыки
1	2	3	4
УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	УК-1.5 Определяет и оценивает практические последствия возможных решений задачи	Знать: основы экономических знаний в сфере недвижимости, практические последствия возможных решений задачи Уметь: применять на практике основы экономических знаний в сфере недвижимости, определять и оценивать практические последствия возможных решений Владеть: способами использования основ экономических знаний в сфере недвижимости
УК-10	Способен принимать обоснованные экономические решения в раз-	УК-10.1 Знает основные документы, регламентирующие финансовую грамотность в профессио-	Знать: основные документы, регламентирующие финансовую грамотность в профессиональной деятельности; источники финансирования профессиональной деятельности; принципы планирова-

	личных областях жизнедеятельности	нальной деятельности; источники финансирования профессиональной деятельности; принципы планирования экономической деятельности; критерии оценки затрат и обоснованности экономических решений УК-10.2 Обосновывает принятие экономических решений в различных областях жизнедеятельности на основе учета факторов эффективности; планирует деятельность с учетом экономически оправданные затрат, направленных на достижение результата УК-10.3 Владеет методикой анализа, расчета и оценки экономической целесообразности планируемой деятельности (проекта), его финансирования из внебюджетных и бюджетных источников	ния экономической деятельности; критерии оценки затрат и обоснованности экономических решений Уметь: обосновывать принятие экономических решений в различных областях жизнедеятельности на основе учета факторов эффективности; планирует деятельность с учетом экономически оправданные затрат, направленных на достижение результата Владеть: методикой анализа, расчета и оценки экономической целесообразности планируемой деятельности (проекта), его финансирования из внебюджетных и бюджетных источников
ОПК-4	Способен проводить измерения и наблюдения обрабатывать и представлять полученные результаты с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств	ОПК-4.3 Демонстрирует навыки применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач	Знать: методику применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач Уметь: демонстрировать навыки применения ресурсов сети Интернет для получения и передачи информации при решении типовых задач по Экономике недвижимости Владеть: навыками проведения измерения и наблюдения, обработки и представления полученных результатов с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств

2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Очная форма обучения

Вид работы		Всего часов	Семестр
			5
Аудиторные занятия (всего)		**48**	**48**
В том числе:			
Лекции (Л)		16	16
Практические занятия (ПЗ)		32	32
Лабораторные работы		-	-
Самостоятельная работа студента (СРС) (всего)		**60**	**60**
в том числе			
Работа с литературой		40	40
Реферат		10	10
Подготовка к тестированию		-	-
Самоподготовка		10	10
СРС в период промежуточной аттестации			
Подготовка к зачету			
Вид промежуточной аттестации	Зачет (З) Зачет с оценкой (ЗО)	**3**	**3**
	Экзамен (Э)	-	-
ИТОГО:	часов	**108**	**108**
Общая трудоемкость	зач. единиц	**3**	**3**

Заочная форма обучения

Вид работы		Всего часов	Семестр
			5
Аудиторные занятия (всего)		**14**	**14**
В том числе:			
Лекции (Л)		6	6
Практические занятия (ПЗ)		8	8
Лабораторные работы		-	-
Самостоятельная работа студента (СРС) (всего)		**90**	**90**
в том числе			
Работа с литературой		70	70
Реферат		10	10
Подготовка к тестированию		-	-
Самоподготовка		10	10
СРС в период промежуточной аттестации			
Подготовка к зачету		**4**	**4**
Вид промежуточной аттестации	Зачет (З) Зачет с оценкой (ЗО)	**3**	**3**
	Экзамен (Э)	-	-
ИТОГО:	часов	**108**	**108**
Общая трудоемкость	зач. единиц	**3**	**3**

2.2. Содержание учебной дисциплины

Содержание разделов учебной дисциплины

№ семестра	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Содержание раздела в дидактических единицах	Коды индикаторов достижения компетенций
1	2	3	4
5	1. Рынок недвижимости	**Особенности недвижимости как товара. Правовое обеспечение собственности на недвижимость.** Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Недвижимость как экономическое благо. Основные свойства недвижимости, как экономического блага. Способы использования недвижимости как экономического блага. Виды недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл недвижимости. Социальная роль недвижимого имущества. Собственность, как экономическая и правовая категория. Возникновение права собственности. Право собственности и ограниченные вещные права. Недвижимость, как юридически-правовая категория. Законодательное определение недвижимого имущества.	УК-1.5
		Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике. Современные классификаторы экономической деятельности и отраслей. Виды классификаций отраслей экономики. Понятие, показатели и параметры структуры отрасли. Структура рынка и типы рыночных структур. Структура сферы услуг. Эволюция отраслевой структуры экономики России. Основные подотрасли операций с недвижимостью: оказание услуг по купле-продаже, аренде, проведению иных сделок с недвижимостью; оказание услуг по управлению и эксплуатации недвижимости; реализация проектов развития недвижимости, оказание услуг по инвентаризации и учету недвижимости, оказание услуг по оценке недвижимости. Особенности подотраслей и их взаимосвязи. Особенности деятельности предприятий по оказанию брокерских услуг. Деятельность по развитию недвижимости. Услуги по управлению и эксплуатации недвижимости. Особенности конкуренции в подотраслях операций с недвижимостью.	УК-10.1

1	2	3	
		Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Содержание и виды операций с недвижимым имуществом, порядок их оформления и государственной регистрации. Особенности операций с отдельными видами недвижимости. Виды деятельности и типы предприятий, обеспечивающих реализацию операций с недвижимым имуществом. Земля как природный ресурс в целом. Земельный участок как объект недвижимости. Спрос на землю. Предложение земли. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке: затратного, сравнительного, доходного. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Критерии анализа наиболее эффективного использования. Факторы, влияющие на стоимость земли. Основные положения оценки земельных участков. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Сущность, порядок расчета и особенности применения оценки инвестиционных проектов. Основные критерии эффективности инвестиционного проекта. Простые и усложненные методы оценки инвестиционных проектов.	УК-10.2
5		**Основные операции на рынке недвижимости.** Характеристика и отличия первичного рынка недвижимости от вторичного. Классификация первичного рынка недвижимости. Структура сектора развития (создания) объектов недвижимости (первичный рынок). Особенности рынка развития (реконструкции, создания) объектов недвижимости. Застройщик (девелопер) как субъект рынка недвижимости, его функции. Структура и формы брокерской деятельности на рынке недвижимости. Содержание брокерских услуг. Требования к качеству исполнения брокерских услуг. Национальные стандарты в профессиональной деятельности брокера. Понятие и организация риэлторской деятельности. Национальные стандарты профессиональной деятельности. Структура агентства недвижимости. Риэлторская организация как принципал (комитент, доверитель) и как агент (комиссионер, поверенный). Доходы и расходы при осуществлении посреднической деятельности: состав, порядок признания, учет и налогообложение. Особенности договорных отношений, возникающие в рамках риэлторской деятельности. Защита прав собственника недвижимости. Комиссионное вознаграждение. Основные характерные особенности	УК-10.1 УК-10.2

1	2	3	4
5		**Основы анализа рынка недвижимости.** Понятие, экономический смысл оценки недвижимости. Характеристики рынка недвижимости, методы обработки данных о сделках. Анализ физической, правовой, экономической и социальной среды. Современные принципы анализа рынка недвижимости. Исследование рынка недвижимости для целей обоснования инвестиционных решений. Мониторинговое исследование рынка недвижимости. Субъекты мониторинга. Содержание анализа. Риски инвестиций и статистика рынков недвижимости.	УК-10.2 УК-10.3
		Формирование рынка недвижимости в России. Сущность и место недвижимости в системе рыночных отношений. Особенности и структура рынка недвижимости. Основные направления развития рынка недвижимости в современной России. Развитие эффективной инфраструктуры рынка недвижимости. Социально-экономическая эффективность функционирования рынка недвижимости.	
5	2. Деятельность на рынке недвижимости	**Стоимость и цена недвижимости. Методы и способы их определения.** Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Ответственность сторон.	ОПК-4.3
		Брокерская деятельность на рынке недвижимости. Понятие, сущность, основные черты и направления брокерской деятельности на рынке недвижимости. Происхождение понятия брокерской деятельности, ее характерные признаки. Структура и формы брокерской деятельности на рынке недвижимости. Этапы развития деятельности. Реклама в брокерской деятельности. Страхование брокерской деятельности. Основные направления брокерской деятельности.	
		Ипотечное кредитование и его организация.. Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Ипотечное кредитование как составная часть жилищной политики. Сущность и общая структура ипотечного рынка. Перспективы развития рынка ипотечного кредитования. Основные участники системы ипотечного кредитования. Целевое дотирование населения. Субсидирование жилья для различных категорий граждан.	

1	2	3	4
5		**Регулирование рынка недвижимости.** Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Система государственного регулирования рынка. Формы и методы управления недвижимостью. Прямое административное управление. Экономические методы управления. Законодательство в РФ регулирующее рынок недвижимости. Экономическая политика и недвижимость. Сущность, состав и структура жилищной сферы. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. Реформа и модернизация жилищно-коммунального комплекса. Типы жилищной политики. Управление жилищной политики.	УК-1.5 ОПК-4.3

2.2.1. Разделы учебной дисциплины, виды учебной деятельности и формы контроля

Очная форма обучения

№ семестра	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Виды учебной деятельности, включая самостоятельную работу студентов (в часах)					Формы текущего контроля успеваемости (*по неделям семестра)*
		Л	**ЛР**	**ПЗ**	**СРС**	**всего**	
5	1. Рынок недвижимости	8	-	16	30	54	УО-1, ПР-4
	2. Деятельность на рынке недвижимости	8	-	16	30	54	УО-1, ПР-4, ТС-2
	Зачет	-	-	-	-	-	УО-3
	ИТОГО:	**16**	**-**	**32**	**60**	**108**	

Заочная форма обучения

№ семестра	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Виды учебной деятельности, включая самостоятельную работу студентов (в часах)					Формы текущего контроля успеваемости (*по неделям семестра)*
		Л	**ЛР**	**ПЗ**	**СРС**	**всего**	
5	1. Рынок недвижимости	2	-	4	45	51	УО-1, ПР-4
	2. Деятельность на рынке недвижимости	4	-	4	45	53	УО-1, ПР-4, ТС-2
	Зачет	-	-	-	-	4	УО-3
	ИТОГО:	**6**	**-**	**8**	**90**	**108**	

Примечание:

УО-1 – устный опрос (собеседование); ПР-1 –письменная работа (тесты); ПР-4 – письменная работа (реферат); ПР-2 – письменная работа (контрольная работа); ТС-2 – технические средства контроля (решение учебных задач);УО-3- зачет.

2.2.2 Практические занятия (семинары)

Очная форма обучения

№ п\п	№ семестра	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Наименование семинарских занятий	Всего часов
1	5	1.Рынок недвижимости	Практическое занятие 1.1. **Особенности недвижимости как товара. Правовое обеспечение собственности на недвижимость** Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.	4
2			Практическое занятие 1.2 **Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике.** Брокерские (риэлтерские) услуги на рынке недвижимости. Услуги по инвентаризации, учету и оценке недвижимости.	4
3			Практическое занятие 1.3 **Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.** Спрос и предложение на рынке недвижимости: особенности формирования и взаимодействия. Ценообразование на недвижимость и ценообразование на продукцию предприятий в отрасли: связь и различия. Формирование цен спроса и цен предложения. Эластичность спроса и предложения на рынке недвижимости. Понятие равновесной цены и особенности его использования для анализа рынка недвижимости. Зависимость равновесной цены от ценообразующих факторов. Простые и усложненные методы оценки инвестиционных проектов.	4
4			Практическое занятие 1.4. **Основные операции на рынке недвижимости.** Сделки купли-продажи недвижимости. Особенности купли-продажи отдельных видов жилых помещений. Специфика проведения сделок по найму жилой недвижимости. Особенности заключения, исполнения и расторжения договоров аренды недвижимости. Исследование рынка недвижимости для целей обоснования инвестиционных решений. Мониторинговое исследование рынка недвижимости.	4

5	5	2. Деятельность на рынке недвижимости	Практическое занятие 2.1. **Стоимость и цена недвижимости. Методы и способы их определения.** Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости.	4
6			Практическое занятие 2.2. **Брокерская деятельность на рынке недвижимости.** Страхование брокерской деятельности.	4
7			Практическое занятие 2.3. **Ипотечное кредитование и его организация.** Экономические и правовые основы залога недвижимости. Условия регистрации ипотеки.	4
8			Практическое занятие 2.4. **Регулирование рынка недвижимости.** Государственные жилищные программы.	4

Заочная форма обучения

№ п\п	№ семестра	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Наименование семинарских занятий	Всего часов
1	5	1.Рынок недвижимости	Практическое занятие 1.1. **Особенности недвижимости как товара. Правовое обеспечение собственности на недвижимость** Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.	1
2			Практическое занятие 1.2 **Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике.** Брокерские (риэлтерские) услуги на рынке недвижимости. Услуги по инвентаризации, учету и оценке недвижимости.	1
3			Практическое занятие 1.3 **Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.** Спрос и предложение на рынке недвижимости: особенности формирования и взаимодействия. Ценообразование на недвижимость и ценообразование на продукцию предприятий в отрасли: связь и различия. Формирование цен спроса и цен предложения. Эластичность спроса и предложения на рынке недвижимости. Понятие равновесной цены и особенности его использования для анализа рынка недвижимости. Зависимость равновесной цены от ценообразующих факторов. Простые и усложненные методы оценки инвестиционных проектов.	1
4			Практическое занятие 1.4. **Основные операции на рынке недвижимости.** Сделки купли-продажи недвижимости. Особенности купли-продажи отдельных видов жилых помещений. Специфика проведения сделок по найму жилой недвижимости. Особенности заключения, исполнения и расторжения договоров аренды недвижимости. Исследование рынка недвижимости для целей обоснования инвестиционных решений. Мониторинговое исследование рынка недвижимости.	1

5	5	2. Деятельность на рынке недвижимости	Практическое занятие 2.1. **Стоимость и цена недвижимости. Методы и способы их определения.** Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости.	1
6			Практическое занятие 2.2. **Брокерская деятельность на рынке недвижимости.** Страхование брокерской деятельности.	1
7			Практическое занятие 2.3. **Ипотечное кредитование и его организация.** Экономические и правовые основы залога недвижимости. Условия регистрации ипотеки.	1
8			Практическое занятие 2.4. **Регулирование рынка недвижимости.** Государственные жилищные программы.	1

2.3. Самостоятельная работа студента

Виды СРС:

Очная форма обучения

№ семестра	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Виды СРС	Всего часов
1	2	3	4
5	1. Рынок недвижимости	Работа с литературой, подготовка реферата	30
	2. Деятельность на рынке недвижимости	Работа с литературой, решение задач, подготовка реферата	30
ИТОГО часов в семестре:			**60**

Заочная форма обучения

№ семестра	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Виды СРС	Всего часов
1	2	3	4
5	1. Рынок недвижимости	Работа с литературой, подготовка реферата	45
	2. Деятельность на рынке недвижимости	Работа с литературой, решение задач, подготовка реферата	45
ИТОГО часов в семестре:			**90**

3. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Очная, заочная форма обучения

Наименование модуля	№ семестра	Виды учебной работы	Образовательные технологии	Особенности проведения занятий (индивидуальные/ групповые)
1	2	3	4	5
1. Рынок недвижимости	5	Лекции № 1.1.,1.2	Лекции визуализации	Групповые
		Практические занятия № 1.1.,1.2	Практические занятия, рефераты, кейс-метод (разбор ситуаций), решение задач	Групповые
2. Деятельность на рынке недвижимости		Лекции № 2.1, 2.2	Проблемные лекции	Групповые
		Практические занятия № 2.1, 2.2	Практические занятия, решение задач	Групповые

Занятия в интерактивной форме в объеме:
Лекции – 8 чесов;
Практические занятия – 8 часов.

В исключительных случаях применяется электронное обучение и дистанционные образовательные технологии (ЭО и ДОТ), включая проведение текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации. Реализация программы дисциплины с использованием ЭО и ДОТ осуществляется по усмотрению ведущего преподавателя с учетом технических возможностей обучающихся с использованием программных средств, обеспечивающих применение элементов ЭО и ДОТ в Институте, путем синхронного и асинхронного взаимодействия, к которым могут относиться:

- электронная информационно-образовательная среда Института;
- групповая голосовая конференция в мессенджерах (Яндекс.Мессенджер, VK Teams);
- групповой чат в мессенджерах Яндекс.Мессенджер, социальной сети ВКонтакте;
- онлайн видеоконференция в Яндекс.Телемост;
- видеозаписи лекций педагогических работников Института, размещённые на различных видеохостингах (например, на каналах преподавателей) и/или облачных хранилищах (например, Яндекс.Диск).

4. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Виды контроля и аттестации, формы оценочных средств

Очная, заочная форма обучения

№ семестра	Виды контроля и аттестации (ВК, Тат, ПрАт*)	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Оценочные средства		
			Форма	Количество вопросов и заданий	Кол-во независимых вариантов
5	Тат-1	1. Рынок недвижимости	УО-1 ПР-4	20 30	1
	Тат-2	2. Деятельность на рынке недвижимости	УО-1 ПР-4 ТС-2	20 30 9	1 1 1
	зачет		УО-3	30	1

* ВК – входной контроль, Тат – текущая аттестация, ПрАт – промежуточная аттестация

4.2. Примерные темы курсовых работ

Курсовая работа не предусмотрена

4.3. Примерные темы рефератов

ТАт 1 и ТАт 2

1. Объекты недвижимости и их классификация.
2. Недвижимость - категория финансовая, экономическая, юридическая.
3. Роль недвижимости в развитии предприятия.
4. Недвижимость в контексте рынков капитала.
5. Особенности недвижимости как товара.
6. Рынок недвижимости в системе рынков России.
7. Спрос и предложение на рынке недвижимости, особенности их формирования и проявления.
8. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
9. Субъекты рынка недвижимости, их характеристика.
10. Посредническая деятельность на рынке недвижимости: функции, сфера деятельности.
11. Рынок недвижимости, его классификация, особенности становления и развития.
12. Перспективы развития рынка ипотечного кредитования.
13. Происхождение понятия брокерской деятельности, ее характерные признаки.
14. Современные принципы анализа рынка недвижимости.
15. Национальные стандарты в профессиональной деятельности брокера.
16. Земля как природный ресурс в целом.
17. Земельный участок как объект недвижимости.
18. Эволюция отраслевой структуры экономики России.
19. Особенности недвижимости как товара.
20. Недвижимость как экономическое благо.

4.4. Вопросы к зачету

№ вопроса	Вопросы	Коды индикаторов достижения компетенций
1	2	3
1	Основы экономических знаний в сфере недвижимости. Понятие объекта недвижимости и его существенные характеристики	УК-1.5
2	Классификация объектов недвижимости: необходимость, характеристики, признаки	
3	Экономико-правовые отношения на объект недвижимости и их влияние на развитие предприятия	
4	Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости: понятия, характеристика, особенность, как объекта купли-продажи	
5	Рынок недвижимости: понятие, характеристика, классификация	
6	Конъюнктура рынка недвижимости, особенности её изучения. Сегментация рынка недвижимости	
7	Тенденция развития рынка недвижимости России и факторы, определяющие эти тенденции	

8	Участники рынка недвижимости. Профессиональные субъекты рынка недвижимости	УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3
9	Понятие и виды сделок с недвижимостью. Условия заключения сделок	
10	Порядок заключения сделок с недвижимостью. Государственная регистрация сделок	
11	Особенности заключения сделок с имущественными комплексами	
12	Аренда недвижимости. Условия заключения сделок аренды помещений. Субаренда. Форма реализации арендных отношений	
13	Залог недвижимости и основные этапа оформления залога	
14	Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении (оперативном управлении)	
15	Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, условия использования	
16	Цена объекта недвижимости: понятие, методы определения	
17	Методы оценки недвижимости. Порядок определения базовой стоимости объекта недвижимости	
18	Оценка имущественных комплексов. Методы, порядок и подходы к оценке	
19	Содержание сертификата об оценке объекта недвижимости	
20	Методы расчета начальной цены арендной платы за объекты нежилого фонда	
21	Оценка инвестиций в недвижимость: методы, условия, порядок использования	
22	Мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и кадастрам в сфере недвижимости	
23	Система государственного регулирования рынка недвижимости	
24	Функции и задачи Бюро технической Инвентаризации: роль и место в сделках с недвижимостью.	УК-10.3 ОПК-4.3
25	Показатели рыночной активности в недвижимость и их характеристика	
26	Показатели субъектов рынка по операциям с недвижимостью	
27	Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения	
28	Эффективность от операций с недвижимостью и методы её определения	
29	Коэффициент капитализации и методы её расчета	
30	Траст как особая форма управления недвижимостью	
31	Трасты по инвестициям в недвижимость и их эффективность	

4.5. Образцы индивидуальных заданий (к письменной работе)

Задача 1. Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности.

Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.

Задача 2. Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капи-

тальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо ещё 190 млн.руб.).

Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.

Задача 3. Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия-банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию.

Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.

Задача 4. Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.

Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.

Задание 5. Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

1) остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб.за $м^2$

2) коэффициент удорожания - 3,5;

3) общая площадь квартиры - 89 кв. м.;

4) жилая площадь - 59 кв. м.;

5) имеется балкон и лоджия;

6) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;

7) имеется лифт;

8) 3 комнаты;

9) все комнаты изолированы;

10) кухня - 8,5 $м^2$;

11) потолок - 2,65 $м^2$;

12) материал стен - кирпич;

13) местонахождение - 150 м. от остановки транспорта;

14) коэффициент оценочной зоны - 1,4.

Задание 6. Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда сдаваемого в аренду, если:

а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 920 тыс. руб.;

б) коэффициент удорожания - 3,2;

в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 142 тыс. руб.;

г) здание капитально, отдельно строящее, общей площадью 650 кв. м.;

д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем. затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс.руб.;

е) налог на имущество составляет 1,5% в год.

ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 7 тыс. руб. в год;

з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.

и) налог на добавленную стоимость - 20%.

Задание 7. Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

Задание 8. Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет. Есть три варианта решения:

1. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, возвратить заемные средства и проценты;

2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;

3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

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

Задание 9. Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

а) офис оценен в 5 млн. долларов;

б) доходность по вкладкам в сбербанке составляет 4% годовых;

в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банке составляет 5%.

г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;

д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;

е) время возраста вложенного капитала: по расчетам типичного инвесторов - 20 лет.

5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

5. 1. Основная литература

№ п\п	Авторы	Наименование	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров	
						В библио-теке	На кафедре
1	Максимов, С.Н.	Экономика недвижимости : учебник	- М. : Академия, 2010. - 320 с.	Модуль №1-2	5	5	-
2	Чеботарев, Н.Ф.	Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=496100	– Москва : Дашков и К°, 2018. – 253 с.	Модуль №1-2	5	+	+
3	А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова	Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений [Электронный ресурс]: учебник. - Электрон. дан. - Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519	- Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с.	Модуль №1-2	5	+	+
4	О.В. Дидковская, А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева, Л.В. Аверина	Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью : учебное пособие– Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=438351	– Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. – 184 с.	Модуль №1-2	5	+	+

5.2. Дополнительная литература

№ п\п	Авторы	Наименование	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Се-местр	Количество экземпляров	
						В библио-теке	На кафед-ре
1	под общ. ред. А.А. Варламова	Оценка объектов недвижимости : учебник	- М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. - 288 с	Модуль №1-2	5	5	-
2	И. А. Синявский	Типология объектов недвижимости : учебник	- М.: Академия, 2013. - 320 с.	Модуль №1-2	5	14	-
5	под ред. И.В. Ко-соруковой	Оценка стоимости имущества : учеб-ник:– Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815	:– Москва : Универ-ситет «Синергия», 2017. – 760 с.	Модуль №1-2	5	+	+
6	Коваленко, Н.Я.	Экономика недвижимости : учеб. по-собие	- М. : КолосС, 2007. - 240 с.	Модуль №1-2	5	31	-
7	Жигалова, В.Н.	Экономика недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс]: учеб-ник. - Электрон. дан. - Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959	- Томск : Томский государственный университет систем управления и радио-электроники, 2012. - 163 с.	Модуль №1-2	5	+	+

5.3. Профессиональные базы данных, информационные справочные системы и Интернет-ресурсы

1. Университетская библиотека онлайн. Электронно-библиотечная система – https://biblioclub.ru/
2. Издательство Лань. Электронно-библиотечная система.– https://e.lanbook.com/
3. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU – http://elibrary.ru
4. База данных издательства Springer Nature «Российский фонд фундаментальных исследований» – http://www.rfbr.ru.
5. http://www.economy.gov.ru – Министерство экономического развития и торговли Российской федерации.
6. http://www.hse.ru – Государственный университет Высшая школа экономики
7. http://www.ecsocman.edu.ru – Федеральный образовательный портал – ЭКОНОМИКА, СОЦИОЛОГИЯ, МЕНЕДЖМЕНТ – учебные материалы.
8. Информационная справочная система: Специализированное научно-практическое издание «Менеджмент и бизнес-администрирование» - http://www.mba- journal.ru

Информационные технологии

Электронная информационная образовательная среда института обеспечивает доступ к учебным планам, рабочим программам дисциплин (модулей), программам практик, электронным учебным изданиям и электронным образовательным ресурсам, указанным в рабочих программах дисциплин (модулей), программах практик; формирование электронного портфолио обучающегося, в том числе сохранение его работ и оценок за эти работы. Предусмотрена возможность взаимодействия студентов и преподавателей посредством технологий по пересылке и получению электронных сообщений.

5.4 Программное обеспечение учебного процесса

LibreOffice;
Аскон Компас 14.

5.5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся

№ п\п	№ семестра	Вид самостоятельной работы	Авторы	Наименование	Год и место издания
1	5	Проработка лекций, учебной и методической литературы	А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова	Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений[Электронный ресурс]: учебник. - Электрон. дан. - Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519	- Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с.
			Жигалова, В.Н.	Экономика недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс]: учебник. - Электрон. дан. - Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959	- Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 163 с.
2	5	Подготовка к практическим занятиям и сдаче зачета	А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова	Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений[Электронный ресурс]: учебник. - Электрон. дан. - Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519	- Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с.
			Жигалова, В.Н.	Экономика недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс]: учебник. - Электрон. дан. - Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959	- Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 163 с.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
2-363 Аудитория для лекционных, семинарских, практических занятий и консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. 347740, Ростовская обл., Зерноградский район, г. Зерноград, ул. Советская, дом №28/30.	Комплект учебной мебели. Переносной комплект мультимедийного оборудования: проектор мультимедийный, экран на треноге (или настенный), Ноутбук. Доска маркерная. Посадочных мест 50.
2-367 Аудитория для лекционных, семинарских, практических занятий и консультаций. Аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации. 347740, Ростовская обл., Зерноградский район, г. Зерноград, ул. Советская, дом №28/30.	Комплект учебной мебели. Переносной комплект мультимедийного оборудования: проектор мультимедийный, экран на треноге (или настенный), Ноутбук. Доска меловая. Посадочных мест 22.
2-374 Аудитория для лекционных, семинарских, практических занятий, консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. 347740, Ростовская обл., Зерноградский район, г. Зерноград, ул. Советская, дом №28/30.	Комплект учебной мебели. Переносной комплект мультимедийного оборудования: проектор мультимедийный, экран на треноге (или настенный), Ноутбук . Доска меловая. Посадочных мест 32.
2-378 Аудитория для лекционных, семинарских, практических занятий и консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. 347740, Ростовская обл., Зерноградский район, г. Зерноград, ул. Советская, дом №28/30.	Комплект учебной мебели. Мультимедийное оборудование: проектор мультимедийный Acer P1203, проекционный экран рулонный настенный -1 шт., компьютер в сборе с монитором LG Flatron W2242S, клавиатурой и мышью. Доска меловая. Посадочных мест 54.
2-252 Читальный зал для самостоятельной работы 347740, Ростовская обл., Зерноградский район, г. Зерноград, ул. Советская, дом №28/30.	15 рабочих мест для самостоятельной работы , объединенные в локальную сеть с выходом в сеть Internet. Системный блок Core i3 3,06 Ггц , 2Gb, 250Gb HDD – 5 шт. Системный блок Celeron J3060 1,6 Ггц, 4 Gb, 128 Gb SSD - 10 шт. монитор Phillips 2205– 5 шт, монитор Samsung SyncMaster 923m - 10шт принтер Epson LX-1170 Посадочных мест 114
2-170б Электронный читальный зал для самостоятельной работы 347740, Ростовская обл., Зерноградский район, г. Зерноград, ул. Советская, дом №28/30.	Системный блок С2,8Ггц, 1 GB, 80 GB HDD – 1 шт. Системный блок С2,8Ггц, 512 МБ, 80 GB HDD – 9 шт. Монитор Samsung 920NW – 10 шт. Коммутатор Dlink – 1 шт. Сканер EPSON – 1 шт. Посадочных мест 10 для самостоятельной работы, объединенных в локальную сеть с выходом в сеть Internet.
2-170а Отдел научно-технической и социально-гуманитарной литературы, МБА для самостоятельной работы. 347740, Ростовская обл., Зерноградский район, г. Зерноград, ул. Советская, дом №28/30.	Посадочных мест 2 для самостоятельной работы, объединенных в локальную сеть с выходом в сеть Internet. Системный блок Core i3 540 3,06 Ггц , 2Gb, 250Gb HDD – 1шт. Системный блок С2,8Ггц , 512 Mb, 160Gb HDD – 1 шт., монитор Samsung 920NW– 1 шт., монитор Phillips 2205– 1 шт., принтер HP LJ 1150 МФУ Kyocera Taskalfa 180
2-349а Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования. 347740, Ростовская обл., Зерноградский район, г. Зерноград, ул. Советская, дом №28/30	Специализированная мебель и оборудование для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования

7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Вид учебных занятий	Организация деятельности студента
Лекции	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначить вопросы, термины, материал, который вызывает трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удается разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, на практическом занятии. Уделить внимание следующим понятиям (проект и управление проектами, управление проектами и управление инвестициями, оценка эффективности, реализуемости и рисков на стадии технико-экономического обоснования проекта, сетевое планирование и управление реализацией проекта, группа управления реализацией проекта и ее функции, источники, организационные формы и схемы финансирования инвестиционных проектов).
Практические занятия	Проработка рабочей программы, уделяя особое внимание целям и задачам, структуре и содержанию дисциплины. Конспектирование источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы, работа с текстом.
Реферат	Изучение связанных с темой теоретических материалов, монографий, журнальных и газетных статей, а также обобщение личных наблюдений и практического опыта.
Подготовка к зачету	При подготовке к зачету необходимо ориентироваться на конспекты лекций и рекомендуемую литературу.