



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Кафедра Экономики строительства и ЖКХ

УТВЕРЖДАЮ  
Начальник учебно-методического управления

«29» июня 2023 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Основы экономики недвижимости

направление подготовки/специальность 21.03.02 Землеустройство и кадастры

направленность (профиль)/специализация образовательной программы Кадастр объектов  
недвижимости

Форма обучения очная

Санкт-Петербург, 2023

## 1. Цели и задачи освоения дисциплины (модуля)

### Цели освоения дисциплины

- освоение студентами основных вопросов, связанных с особенностями недвижимости как экономического актива, функционированием рынка недвижимости, принятием экономических решений в сфере недвижимости;
- привитие студентам навыков самостоятельного использования теоретических знаний в практической деятельности по управлению и оценке объектов недвижимости.

### Задачи дисциплины

- освоение понятийного аппарата, отражающего экономические аспекты функционирования сферы недвижимости;
- освоение экономической и правовой природы недвижимости и ее особенностей как экономического актива и объекта права;
- понимание сущности, специфики и структуры рынка недвижимости, закономерностей его функционирования;
- изучение особенностей и содержания инвестиционной природы недвижимости и инструментов сопоставления разновременных денежных потоков при анализе инвестиций в недвижимость;
- усвоение особенностей ценообразования на рынке недвижимости;
- освоение природы и форм доходов и расходов, связанных с владением и использованием объектами недвижимости;
- освоение принципов, подходов и методов оценки недвижимости.

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

| Код и наименование компетенции   | Код и наименование индикатора достижения компетенции        | Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения ОПОП   |
|--|---|--|
| ОПК-2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений | ОПК-2.1 Демонстрирует понимание общих экономических законов | <b>знает</b><br>особенности микроэкономических основ предпринимательской деятельности и функций предпринимательства в сфере недвижимости<br><b>умеет</b><br>применять функции предпринимательства в зависимости от стадии жизненного цикла объекта недвижимости<br><b>владеет</b><br>способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности с объектами недвижимости |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>ОПК-2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений</p> | <p>ОПК-2.2 Осуществляет сбор исходных данных в соответствии с заданием</p>   | <p><b>знает</b><br/>- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;<br/><b>умеет</b><br/>- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;<br/><b>владеет</b><br/>- навыками проведения оценки или переоценки жилого строения или помещения в соответствии с техническим заданием</p>   |
| <p>ОПК-2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений</p> | <p>ОПК-2.3 Осуществляет разработку проекта выполнения работ в соответствии с заданием</p>                                      | <p><b>знает</b><br/>- методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов<br/><b>умеет</b><br/>- рассчитывать на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы экономические и социально-экономические показатели<br/><b>владеет</b><br/>- современными методиками расчета и анализа социально-экономических показателей, характеризующих экономические процессы и явления на микроуровне</p> |
| <p>ОПК-2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений</p> | <p>ОПК-2.4 Демонстрирует понимание экологических и социальных последствий деятельности в сфере землеустройства и кадастров</p> | <p><b>знает</b><br/>экологические и социальные факторы оказывающих влияние на рынки недвижимого имущества<br/><b>умеет</b><br/>производить экономические расчеты с учетом влияния социальных и экологических последствий в сфере землеустройства и кадастров<br/><b>владеет</b><br/>основным инструментарием по сегментации рынков и объектов недвижимости в соответствии с экологическими и социальными последствиями</p>         |

|  |  |  |
|--|--|--|
| ОПК-2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений | ОПК-2.5 Оформляет проект отчетного документа в соответствии с заданием | <b>знает</b><br>- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;<br>- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;<br>- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков<br><b>умеет</b><br>- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;<br><b>владеет</b><br>- основным инструментарием по составлению отчетной документации; |
|--|--|--|

### 3. Указание места дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Данная дисциплина (модуль) включена в Блок «Дисциплины, модули» Б1.О.22 основной профессиональной образовательной программы 21.03.02 Землеустройство и кадастры и относится к обязательной части учебного плана.

| № п/п | Предшествующие дисциплины                                   | Код и наименование индикатора достижения компетенции                |
|-------|---|---|
| 1     | Экономическая грамотность в условиях цифровой трансформации | УК-10.1, УК-10.2, УК-10.3, УК-10.4, УК-10.5, УК-1.1, УК-1.2, УК-6.1 |

Дисциплина относится к базовой части естественно-научного цикла и основывается на знаниях, навыках и умениях, приобретенных в результате освоения общезнания (базисный уровень), истории и экономики при получении высшего образования.

Для успешного освоения дисциплины, студент должен: Знать основные законы экономической теории, методы экономической теории и условия функционирования рыночной экономики;

Уметь анализировать и оценивать экономическую информацию о рыночных процессах на рынке недвижимости;

Владеть методами микро- и макроанализа при решении профессиональных задач в области оценки стоимости объектов недвижимости;

**Экономическая грамотность в условиях цифровой трансформации**

| № п/п | Последующие дисциплины | Код и наименование индикатора достижения компетенции |
|-------|------------------------|--|
|-------|------------------------|--|

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, УК-1.4, УК-1.5, УК-1.6, УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3, УК-2.4, УК-3.1, УК-3.2, УК-3.3, УК-3.4, УК-3.5, УК-3.6, УК-4.1, УК-4.2, УК-4.3, УК-4.4, УК-5.1, УК-5.2, УК-5.3, УК-6.1, УК-6.2, УК-6.3, УК-6.4, УК-6.5, УК-7.1, УК-7.2, УК-7.3, УК-7.4, УК-8.1, УК-8.2, УК-8.3, УК-8.4, УК-9.1, УК-9.2, УК-9.3, УК-10.1, УК-10.2, УК-10.3, УК-10.4, УК-10.5, УК-11.1, УК-11.2, УК-11.3, ОПК-1.1, ОПК-1.2, ОПК-1.3, ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5, ОПК-3.1, ОПК-3.2, ОПК-3.3, ОПК-3.4, ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3, ОПК-4.4, ОПК-4.5, ОПК-5.1, ОПК-5.2, ОПК-5.3, ОПК-5.4, ОПК-8.1, ОПК-8.2, ОПК-8.3, ОПК-7.1, ОПК-7.2, ОПК-7.3, ОПК-7.4, ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-1.4, ПК-1.5, ПК-1.6, ПК-1.7, ПК-1.8, ПК-1.9, ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3, ПК-2.4, ПК-2.5, ПК-3.1, ПК-3.2, ПК-3.3, ПК-3.4, ПК-3.5, ПК-3.6, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-5.1, ПК-5.2, ПК-5.3, ПК-5.4, ПК-5.5, ПК-5.6, ОПК-6.1, ОПК-6.2, ОПК-6.3, ОПК-9.1, ОПК-9.2, ОПК-9.3, ПК(Ц)-1.1, ПК(Ц)-1.2, ПК(Ц)-1.3, ПК(Ц)-1.4 |
|---|--|--|

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

| Вид учебной работы  | Всего часов | Из них часы на практическую подготовку | Семестр |
|---|-------------|--|---------|
|   |             |  | 7       |
| <b>Контактная работа</b>  | 64          |  | 64      |
| Лекционные занятия (Лек)  | 32          | 0                                      | 32      |
| Практические занятия (Пр)   | 32          | 0                                      | 32      |
| <b>Иная контактная работа, в том числе:</b>   | 0,25        |  | 0,25    |
| консультации по курсовой работе (проекту), контрольным работам (РГР)  |             |  |         |
| контактная работа на аттестацию (сдача зачета, зачета с оценкой; защита курсовой работы (проекта); сдача контрольных работ (РГР)) |             |  |         |
| контактная работа на аттестацию в сессию (консультация перед экзаменом и сдача  | 0,25        |  | 0,25    |
| <b>Часы на контроль</b>   | 8,75        |  | 8,75    |
| <b>Самостоятельная работа (СР)</b>  | 71          |  | 71      |
| <b>Общая трудоемкость дисциплины (модуля)</b>   |             |  |         |
| <b>часы:</b>  | 144         |  | 144     |
| <b>зачетные единицы:</b>  | 4           |  | 4       |

**5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по разделам (темам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий**

**5.1. Тематический план дисциплины (модуля)**

| №    | Разделы дисциплины  | Семестр | Контактная работа (по учебным занятиям), час. |                                   |       |                                   |       |                                   | СР | Всего, час.                                 | Код индикатора достижения компетенции |
|------|---|---------|---|-----------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|-----------------------------------|----|---|---------------------------------------|
|      |   |         | лекции  |                                   | ПЗ    |                                   | ЛР    |                                   |    |   |                                       |
|      |   |         | всего   | из них на практическую подготовку | всего | из них на практическую подготовку | всего | из них на практическую подготовку |    |   |                                       |
| 1.   | 1 раздел. Недвижимое имущество как объект экономических отношений |         |   |                                   |       |                                   |       |                                   |    |   |                                       |
| 1.1. | Физические и юридические особенности недвижимости                 | 7       | 4   |                                   | 4     |                                   |       | 6                                 | 14 | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5 |                                       |
| 1.2. | Недвижимость как экономический актив                              | 7       | 2   |                                   | 2     |                                   |       | 6                                 | 10 | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5 |                                       |
| 2.   | 2 раздел. Рынок недвижимости и особенности его функционирования   |         |   |                                   |       |                                   |       |                                   |    |   |                                       |
| 2.1. | Рынок недвижимости  | 7       |   |                                   | 4     |                                   |       | 6                                 | 10 | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5 |                                       |
| 2.2. | Анализ рынка недвижимости   | 7       |   |                                   | 4     |                                   |       | 6                                 | 10 | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5 |                                       |
| 3.   | 3 раздел. Основы оценки стоимости недвижимого имущества           |         |   |                                   |       |                                   |       |                                   |    |   |                                       |
| 3.1. | Особенности ценообразования на рынке недвижимости                 | 7       | 2   |                                   | 2     |                                   |       | 8                                 | 12 | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5 |                                       |
| 3.2. | Принципы и основы технологии оценки стоимости недвижимости        | 7       | 2   |                                   | 2     |                                   |       | 9                                 | 13 | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5 |                                       |

|      |  |   |   |   |  |  |  |   |    |   |
|------|--|---|---|---|--|--|--|---|----|---|
| 3.3. | Подходы и методы оценки стоимости недвижимости и их применение       | 7 | 4 | 4 |  |  |  | 8 | 16 | ОПК-2.1,<br>ОПК-2.2,<br>ОПК-2.3,<br>ОПК-2.4,<br>ОПК-2.5 |
| 4.   | 4 раздел. Экономические основы управления и развития недвижимости    |   |   |   |  |  |  |   |    |   |
| 4.1. | Цели и содержание деятельности по управлению и развитию недвижимости | 7 | 4 | 4 |  |  |  | 6 | 14 | ОПК-2.1,<br>ОПК-2.2,<br>ОПК-2.3,<br>ОПК-2.4,<br>ОПК-2.5 |
| 4.2. | Источники и механизмы финансирования недвижимости                    | 7 | 6 | 6 |  |  |  | 8 | 20 | ОПК-2.1,<br>ОПК-2.2,<br>ОПК-2.3,<br>ОПК-2.4,<br>ОПК-2.5 |
| 5.   | 5 раздел. Государственное регулирование рынка недвижимости           |   |   |   |  |  |  |   |    |   |
| 5.1. | Основы государственного регулирования рынка недвижимости             | 7 | 4 |   |  |  |  | 6 | 10 | ОПК-2.1,<br>ОПК-2.2,<br>ОПК-2.3,<br>ОПК-2.4,<br>ОПК-2.5 |
| 5.2. | Налогообложение недвижимости   | 7 | 4 |   |  |  |  | 2 | 6  | ОПК-2.1,<br>ОПК-2.2,<br>ОПК-2.3,<br>ОПК-2.4,<br>ОПК-2.5 |
| 6.   | 6 раздел. Контроль   |   |   |   |  |  |  |   |    |   |
| 6.1. | Зачёт с оценкой  | 7 |   |   |  |  |  |   | 9  | ОПК-2.1,<br>ОПК-2.2,<br>ОПК-2.3,<br>ОПК-2.4,<br>ОПК-2.5 |

#### 5.1. Лекции

| № разд | Наименование раздела и темы лекций                | Наименование и краткое содержание лекций  |
|--------|---|---|
| 1      | Физические и юридические особенности недвижимости | Физические и юридические особенности недвижимости<br>Понятие недвижимого имущества. Недвижимое имущество как часть национального богатства, экономический ресурс и объект собственности. Объект недвижимого имущества и его составляющие. Земельный участок – базовый элемент объекта недвижимого имущества. Объект недвижимого имущества как результат взаимодействия факторов производства. |
| 2      | Недвижимость как экономический актив              | Недвижимость как экономический актив<br>Недвижимость как товар и капитал. Недвижимость как самостоятельный актив и составная часть активов предприятия. Операционная и инвестиционная недвижимость.   |
| 5      | Особенности ценообразования на                    | Особенности формирования стоимости объектов недвижимости на рынке   |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | рынке недвижимости   | Основные экономико-теоретические подходы к определению стоимости и цены и их влияние на методологию и практику оценки недвижимости. Аналитические основы оценки стоимости недвижимости. Ценообразующие факторы на рынке недвижимости, их взаимодействие и влияние на стоимость недвижимости.   |
| 6  | Принципы и основы технологии оценки стоимости недвижимости           | Принципы и основы технологии оценки стоимости недвижимости<br>Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика.<br>Основные группы принципов оценки и критерии их выделения.<br>Теоретические основы принципов оценки. Принципы оценки и учет ценообразующих факторов.   |
| 7  | Подходы и методы оценки стоимости недвижимости и их применение       | Основные подходы при оценке стоимости объектов недвижимости<br>Основные подходы к оценке стоимости недвижимости. Затратный, доходный и сравнительный (рыночный) подходы к оценке, их преимущества, недостатки, предпочтительные сферы применения.  |
| 8  | Цели и содержание деятельности по управлению и развитию недвижимости | Цели и содержание деятельности по управлению и развитию недвижимости<br>Интересы собственника и цели управления недвижимостью. Функции управления и их реализация в сфере управления недвижимостью.<br>Функции управляющего и содержание его деятельности. Уровни управления недвижимостью и их особенности. Управление операционной и инвестиционной недвижимостью. Развитие (девелопмент) как качественное преобразование недвижимости.<br>Виды девелопмента и их особенности. Этапы развития девелопмента.<br>Роль и функции девелопера в процессе реализации проектов девелопмента.        |
| 9  | Источники и механизмы финансирования недвижимости                    | Источники и механизмы финансирования недвижимости<br>Собственные и заемные средства в финансировании недвижимости.<br>Краткосрочное и долгосрочное финансирование недвижимости.<br>Использование средств будущих пользователей в финансировании недвижимости. Особенности кредитования нового строительства и освоения земли. Создание совместных предприятий, фондов коллективного инвестирования, эмиссия ценных бумаг, проектное финансирование. Расчет расходов на обслуживание долга для разных способов финансирования недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемного капитала. |
| 10 | Основы государственного регулирования рынка недвижимости             | Государственное регулирование рынка недвижимости<br>Особенности регулирования рынка недвижимости. Регулирование рынка и компромисс интересов собственника и общества. Уровни регулирования рынка. Национальное регулирование рынков недвижимости. Роль местных органов власти в регулировании рынка недвижимости. Учет недвижимости, его цели и организация.   |
| 11 | Налогообложение недвижимости   | Налогообложение недвижимости<br>Природа и преимущества налогообложения недвижимости. Место налогообложения недвижимости в налоговых системах. Необходимые условия для развития налогообложения недвижимости. Проблемы определения налогооблагаемой базы, ставок и субъектов налогообложения недвижимости.  |

## 5.2. Практические занятия

| № разд | Наименование раздела и темы практических занятий | Наименование и содержание практических занятий   |
|--------|--|--|
| 1      | Физические и юридические особенности             | Физические и юридические особенности недвижимости<br>Физические, юридические и экономические особенности |



|   |  |  |
|---|--|--|
|   | недвижимости   | недвижимости. Недвижимое имущество, недвижимая собственность, недвижимость. Влияние физических и правовых характеристик объектов недвижимости на характеристики недвижимости как экономического актива.  |
| 2 | Недвижимость как экономический актив                           | Недвижимость как экономический актив<br>Жизненный цикл недвижимости и его этапы. Развитие, обращение и использование недвижимости. Типы и виды недвижимости и их экономические особенности.  |
| 3 | Рынок недвижимости   | Особенности российского рынка недвижимости<br>Приватизация как основа становления рынка недвижимости.<br>Основные факторы, определяющие особенности становления рынка недвижимости в России. Основные этапы формирования рынка недвижимости в России. Региональные особенности формирования и функционирования рынка недвижимости. Актуальное состояние и тенденции российского рынка недвижимости.  |
| 4 | Анализ рынка недвижимости                                      | Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Лен. области<br>Прогнозирование тенденций развития рынка недвижимости. Фактор времени и его учет при анализе и прогнозировании рынка недвижимости. Использование рыночной информации при принятии экономических решений на рынке недвижимости.  |
| 5 | Особенности ценообразования на рынке недвижимости              | Особенности формирования стоимости объектов недвижимости на рынке<br>Характеристики, классификации и способы описания объектов оценки. Назначение оценки, направления и специализации оценочной деятельности, области применения результатов оценки. Определения понятий затрат, цены и стоимости. Рыночная стоимость и другие виды стоимости, определяемые в процессе оценки.   |
| 6 | Принципы и основы технологии оценки стоимости недвижимости     | Принципы и основы технологии оценки стоимости недвижимости<br>Основополагающая роль принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта в оценке рыночной стоимости. Основные подходы и методы оценки. Обоснование необходимости одновременного применения нескольких подходов и методов. Основные этапы и процедуры оценки недвижимости. Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта. Алгоритм анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Применение методов и техник оценки, согласование результатов.   |
| 7 | Подходы и методы оценки стоимости недвижимости и их применение | Основные методы при оценке стоимости объектов недвижимости<br>Затратный подход в оценке недвижимости. Стоимость объекта как сумма величин стоимости земли и улучшений. Методы оценки стоимости улучшений и земельного участка.<br>Доходный подход. Области применения и особые предпочтения в использовании. Понятия норм возврата капитала и дохода на капитал. Коэффициент капитализации как интегральная норма дохода на капитал и возврата капитала. Методы, основанные на использовании принципа дисконтирования.<br>Сравнительный (рыночный) подход: основополагающие принципы и рекомендуемые сферы применения подхода. Алгоритм и основные методы, используемые при использовании подхода. Оформление результатов оценки недвижимости. |
| 8 | Цели и содержание деятельности по управлению и развитию        | Анализ альтернатив и разработка программы (проекта) использования и развития объекта<br>Особенности выбора размера строения на свободном земельном участке. Анализ целесообразности возведения дополнительных  |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | недвижимости                                      | улучшений. Комбинирование функций при анализе использования участка с существующими улучшениями. Учет результатов анализа при управлении недвижимостью и планировании ее развития.   |
| 9 | Источники и механизмы финансирования недвижимости | Источники и механизмы финансирования недвижимости<br>Принципы и модели ипотечного кредитования. Типы ипотечных кредитов. Ипотечное кредитование: кредиты с постоянной и переменной нормой процента, с перезакладываемым залогом и с участием. Развитие ипотеки в современной России. |

### 5.3. Самостоятельная работа обучающихся

| № разд | Наименование раздела дисциплины и темы                               | Содержание самостоятельной работы   |
|--------|--|---|
| 1      | Физические и юридические особенности недвижимости                    | Физические и юридические особенности недвижимости<br>Чтение специальной литературы по экономике недвижимости  |
| 2      | Недвижимость как экономический актив                                 | Недвижимость как экономический актив<br>Чтение специальной литературы по экономике недвижимости   |
| 3      | Рынок недвижимости   | Особенности российского рынка недвижимости<br>Чтение специальной литературы по экономике недвижимости   |
| 4      | Анализ рынка недвижимости  | Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Лен. области<br>Чтение специальной литературы и изучение статистической информации о сделках на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Лен. области |
| 5      | Особенности ценообразования на рынке недвижимости                    | Особенности формирования стоимости объектов недвижимости на рынке<br>Чтение специальной литературы по дисциплине  |
| 6      | Принципы и основы технологии оценки стоимости недвижимости           | Принципы и основы технологии оценки стоимости недвижимости<br>Чтение специализированной литературы по дисциплине  |
| 7      | Подходы и методы оценки стоимости недвижимости и их применение       | Основные подходы и методы при оценке стоимости объектов недвижимости<br>Чтение специализированной литературы по дисциплине  |
| 8      | Цели и содержание деятельности по управлению и развитию недвижимости | Анализ альтернатив использования и развития объекта<br>Чтение специализированной литературы по дисциплине   |
| 9      | Источники и механизмы финансирования недвижимости                    | Источники и механизмы финансирования недвижимости<br>Чтение специализированной литературы по дисциплине   |
| 10     | Основы государственного регулирования рынка недвижимости             | Государственное регулирование рынка недвижимости<br>Чтение литературы по дисциплине   |
| 11     | Налогообложение недвижимости   | Налогообложение недвижимости<br>Чтение литературы по дисциплине   |

## 6. Методические материалы для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Программой дисциплины предусмотрено проведение лекционных занятий, на которых дается основной систематизированный материал, и практических занятий, предполагающих закрепление изученного материала и формирование у обучающихся необходимых знаний, умений и навыков. Кроме того, важнейшим этапом изучения дисциплины является самостоятельная работа обучающихся с использованием всех средств и возможностей современных образовательных технологий.

В объем самостоятельной работы по дисциплине включается следующее:

- изучение теоретических вопросов по всем темам дисциплины;
- подготовка к практическим занятиям;
- подготовка к текущему контролю успеваемости студентов;
- подготовка к зачету с оценкой.

Залогом успешного освоения этой дисциплины является обязательное посещение лекционных и практических занятий, так как пропуск одного (тем более, нескольких) занятий может осложнить освоение разделов курса. На практических занятиях материал, изложенный на лекциях, закрепляется при подготовке докладов и сообщений, презентаций, а также в рамках выполнения практических заданий, решения кейсов и тестов, реализации групповых тренингов, проблемных дискуссий и других форм, предусмотренных РПД.

## 7. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

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

| № п/п | Контролируемые разделы дисциплины (модуля)                           | Код и наименование индикатора контролируемой компетенции | Вид оценочного средства  |
|-------|--|--|--|
| 1     | Физические и юридические особенности недвижимости                    | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение задач по отношению прав с недвижимым имуществом, тест moodle |
| 2     | Недвижимость как экономический актив                                 | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение теста в moodle   |
| 3     | Рынок недвижимости   | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение теста в moodle   |
| 4     | Анализ рынка недвижимости  | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Подготовка доклада на предложенную тему                              |
| 5     | Особенности ценообразования на рынке недвижимости                    | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение тестов в moodle  |
| 6     | Принципы и основы технологии оценки стоимости недвижимости           | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение тестов в moodle  |
| 7     | Подходы и методы оценки стоимости недвижимости и их применение       | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение задач  |
| 8     | Цели и содержание деятельности по управлению и развитию недвижимости | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение теста в moodle   |
| 9     | Источники и механизмы финансирования недвижимости                    | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | устный опрос   |
| 10    | Основы государственного регулирования рынка недвижимости             | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение тестов в moodle  |
| 11    | Налогообложение недвижимости   | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Решение тестов в moodle  |
| 12    | Зачёт с оценкой  | ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5              | Устный опрос   |

7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля успеваемости, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины

Тестовые задания для проверки сформированности индикатора достижения компетенции (ОПК-2.1, ОПК-2.2)

1. Какое бывает имущество согласно ГК РФ:

- а) движимое и недвижимое;
- б) движимое;
- в) недвижимое.

2. Какие объекты имущества относятся к существенным неотделимым частям недвижимого имущества?

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

б) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре;

в) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества;

г) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств.

3. Что больше определяют и характеризуют понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество»:

- а) физический объект, который необходимо именовать объектом недвижимости;
- б) правовые отношения объекта собственности, то есть совокупность прав на него;
- в) верны оба ответа.

4. Совокупность нижеперечисленных свойств и отношений характеризуют объект недвижимости (землю) как объект какого плана? Местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда

- а) как физический объект;
- б) как правовой объект;
- в) как экономический объект;
- г) как социальный объект.

5. При характеристике объекта недвижимости как блага применяются следующие признаки:

- а) полезность;
- б) стоимость;
- в) совокупность юридических прав;
- г) цена;
- д) характеристики статуса человека;
- е) показатели спроса и предложения;
- ж) средство производства;
- з) верны ответы а), в) и д);
- и) верны ответы б), в), г), е) и ж).

6. К каким признакам недвижимости относится нижеперечисленная характеристика имущества? Абсолютная неподвижность, не перемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению

- а) к родовым, сущностным признакам;

- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

7. Какой признак говорит о том, что объект всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах:

- а) стационарность, неподвижность;
- б) материальность;
- в) долговечность;
- г) разнородность;
- д) уникальность;
- е) неповторимость.

8. Очерченные границы, размер, площадь, объем, качественные параметры — это:

- а) правовые категории;
- б) материальные (физические) категории;
- в) экономические категории;
- г) моральные категории;
- д) политические категории;
- е) духовные категории.

9. К каким признакам недвижимости относится нижеперечисленная характеристика имущества? Непотребляемость, сохраняемость натуральной формы в течение всего срока эксплуатации

- а) к родовым, сущностным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

10. По происхождению различают объекты:

- а) созданные природой без участия человека;
- б) являющиеся результатом труда человека;
- в) созданные трудом человека, но связанные с природой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;
- г) верны все ответы;
- д) верны ответы а) и б).

11. Какие характеристики имущества относятся к родовым сущностным признакам недвижимости?

- а) абсолютная неподвижность, не перемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению;
- б) технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости;
- в) способность приносить доход;
- г) способность быть объектом собственности.

12. Какая стадия жизненного цикла объекта недвижимости включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием:

- а) предпроектная;
- б) проектная;
- в) строительства;
- г) эксплуатации;
- д) закрытия;
- е) верны все ответы.

13. Существуют следующие виды износа (выберите лишнее):

- а) моральный;
- б) физический;
- в) косвенный.

14. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на производственные и непроизводственные?

- а) функциональное назначение;
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме;
- в) форма собственности;
- г) отраслевая принадлежность;
- д) возможность приватизации;
- е) степень готовности.

15. Объектами земельных отношений являются:

- а) земля как природный объект;
- б) земля как природный ресурс;
- в) земельные участки;
- г) части земельных участков;
- д) верны все ответы.

16. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок регулируются:

- а) земельным, водным и лесным законодательством;
- б) законодательством о недрах;
- в) законодательством об охране окружающей среды;
- г) гражданским законодательством;
- д) верны все ответы.

17. Паспорт земельного участка должен содержать:

- а) документы, устанавливающие и удостоверяющие право землепользования;
- б) залежи полезных ископаемых;
- в) размер земельного налога;

18. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные?

- а) функциональное назначение;
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме;
- в) форма собственности;
- г) отраслевая принадлежность;
- д) возможность приватизации;
- е) степень готовности.

19. К землям целевого использования, не подлежащим продаже, относятся:

- а) земельные участки лесного и водного фондов;
- б) незастроенные участки сельскохозяйственного назначения;
- в) земли, зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению;
- г) верны все ответы;

20. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют:

- а) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями;
- б) земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для защиты земель от воздействия вредных природных, антропогенных и техногенных явлений;
- в) земли, занятые замкнутыми водоемами;
- г) верны все ответы;
- д) нет правильного ответа.

21. Производственные (промышленные) зоны используются:

- а) для размещения инженерной инфраструктуры;
- б) для земель, занятых водохранилищами;
- в) для земель, используемых для ведения сельскохозяйственного производства;
- г) верны все ответы;
- д) нет верного ответа.

22. Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» земельный участок определяется как часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены:

- а) в установленном порядке уполномоченным государственным органом;
- б) в порядке, установленном земельным законодательством;
- в) на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству;
- г) верны все ответы;
- д) верны ответы б) и в).

23. Землеустроительная документация — это документы, полученные в результате проведения землеустройства:

- а) тематические карты и атласы состояния и использования земель;
- б) проекты улучшения сельскохозяйственных угодий;
- в) карты (планы) объектов землеустройства;
- г) верны все ответы;
- д) верны ответы а) и в).

24. Как называется принцип, положение которого раскрывает фраза: «при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой»

- а) принцип полезности
- б) принцип замещения
- в) принцип ожидания
- г) принцип вклада

25. Что послужило становлению рынка недвижимости в Российской Федерации?

- а) увеличение доходов населения
- б) экономический кризис
- в) приватизация

26. Что такое недвижимое имущество:

- а) любое имущество, состоящее из земли, зданий и сооружений;
- б) реальная земельная и вся материальная собственность;
- в) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;
- г) верны все ответы.

27. Какие объекты имущества относятся к недвижимости (недвижимому имуществу, недвижимым вещам)?

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения

б) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре

в) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества  
г) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств

28. Суть свойства неделимости:

а) любой владелец жилья владеет одновременно правом единоличной собственности на него;  
б) любой владелец жилья владеет одновременно правом единоличной собственности на него и правом долевой собственности на общее имущество;  
в) любой владелец жилья владеет одновременно правом долевой собственности на общее имущество.

29. О каких объектах имущества дает представление следующее понятие: «движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества»?

а) о недвижимом имуществе  
б) о существенных частях недвижимого имущества  
в) о принадлежностях недвижимого имущества  
г) о движимом имуществе

30. Характеризуя объект недвижимости как источник дохода оперируют следующими основными категориями:

а) полезность;  
б) стоимость;  
в) совокупность юридических прав;  
г) цена;  
д) характеристики статуса человека;  
е) показатели спроса и предложения;  
ж) средство производства;  
з) верны ответы а), в) и д);  
и) верны ответы б), в), г), е) и ж).

31. К каким признакам недвижимости относится нижеперечисленная характеристика имущества? Прочная физическая и юридическая связь с землей

а) к родовым, сущностным признакам  
б) к видовым, частным признакам  
в) к системным признакам  
г) к элементным признакам

32. Какой признак говорит о том, что объекты недвижимости используются дольше всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов:

а) стационарность, неподвижность;  
б) материальность;  
в) долговечность;  
г) разнородность;  
д) уникальность;  
е) неповторимость.

33. В триединстве каких категорий заключается сущность объекта недвижимости:

а) материальной, духовной, экономической;  
б) материальной, правовой, экономической;  
в) физической, экологической, экономической;  
г) физической, политической, экономической.



34. К каким признакам недвижимости относится нижеперечисленная характеристика имущества? Технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости

- а) к родовым, сущностным признакам
- б) к видовым, частным признакам
- в) к системным признакам
- г) к элементным признакам

35. Совокупность каких характеристик определяет полезность объекта недвижимости, которая составляет основу его стоимости:

- а) физических;
- б) социальных;
- в) экономических;
- г) правовых;
- д) духовных.

36. Согласно признаку классификации «функциональное назначение» объекты недвижимости подразделяются на:

- а) производственные и непроизводственные
- б) природные, невозпроизводимые и искусственные, воспроизводимые
- в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством
- г) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные
- д) промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства
- е) запрещенные к приватизации, приватизируемые по решению правительства, свободно приватизируемые

37. Какие основные задачи решаются на двух первых стадиях жизненного цикла объекта недвижимости:

- а) сокращение длительности этих стадий;
- б) повышение потребительских качеств объекта недвижимости;
- в) минимизация эксплуатационных затрат на всех стадиях жизненного цикла объекта;
- г) верны ответы а) и б);
- д) верны все ответы.

38. Отличительные признаки земли:

- а) не заменима другими средствами производства;
- б) пространственно-ограничена;
- в) имеет постоянное местоположение;
- г) верны все ответы;
- д) нет верного ответа.

39. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства?

- а) функциональное назначение
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме
- в) форма собственности
- г) отраслевая принадлежность
- д) возможность приватизации
- е) степень готовности

40. Правовой статус земельного участка включает:

- а) целевое назначение;

- б) разрешенное использование;
- в) территориальные границы;
- г) верны все ответы;
- д) верны ответы а) и б).

41. Отношения по использованию и охране земель регулирует:

- а) Гражданский кодекс РФ;
- б) Земельный кодекс РФ, который необходимо рассматривать в неразрывной связи с главой 17 ГК РФ, а также иными нормами ГК;
- в) законодательство об охране окружающей среды;
- г) земельное законодательство;
- д) лесное законодательство.

42. Какие этапы включает в себя межевание территории:

- а) подготовительные работы;
- б) разграничение правовых и технических вопросов регулирования;
- в) составление землеустроительного дела;
- г) верны все ответы;
- д) верны ответы а) и в).

43. Как называется принцип, положение которого раскрывает фраза: «для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости»

- а) принцип остаточной продуктивности
- б) принцип сбалансированности
- в) принцип разделения
- г) принцип спроса и предложения

44. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевод из одной категории в другую осуществляются в соответствии:

- а) с Земельным кодексом РФ;
- б) Гражданским кодексом РФ;
- в) законами РФ и субъектов Федерации;
- г) земельным законодательством;
- д) верны ответы а) и б).

45. По целевому назначению земли в Российской Федерации делятся:

- а) на две категории — делимые и неделимые земельные участки;
- б) на семь категорий, установленных Земельным кодексом РФ;
- в) на три категории — изъятые из оборота земли, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота;
- г) на две категории — земли, находящиеся в частной собственности, и земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности;
- д) земля не делится по целевому назначению.

46. Жилые зоны предназначены для застройки:

- а) мало-, средне- и многоэтажными домами;
- б) индивидуальными домами;
- в) культурно-бытовыми объектами;
- г) верны все ответы;
- д) верны ответы а) и б).

22. К особо ценным землям относятся:

- а) редкие ландшафты и сообщество растительных, животных организмов;
- б) земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций;

- в) военные и гражданские захоронения;
- г) верны все ответы;
- д) верны ответы а) и б).

23. Что не относится к основным характеристикам объекта недвижимости как источника дохода:

- а) стоимость;
- б) цена;
- в) качество;
- г) совокупность юридических прав.

24. Сервитут — это:

- а) право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- б) отрезок времени, в течение которого объект существует и в нем можно жить и работать;
- в) искусственный объект недвижимости (постройка).

25. Чем обусловлен рост цен на рынке недвижимости Российской Федерации в 2018 году?

- а) увеличение доходов населения
- б) изменение цен на рынке элитной недвижимости
- в) последствия кризиса 2014 года

7.3. Система оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю) при проведении текущего контроля успеваемости

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <p>Оценка<br/>«отлично» (зачтено)</p> | <p>знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам дисциплины, а также по основным вопросам, выходящим за пределы учебной программы;</li> <li>- точное использование научной терминологии, систематически грамотное и логически правильное изложение ответа на вопросы;</li> <li>- полное и глубокое усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю)</li> </ul> <p>умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- умеет ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку, используя научные достижения других дисциплин</li> </ul> <p>навыки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высокий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;</li> <li>- владеет навыками самостоятельно и творчески решать сложные проблемы и нестандартные ситуации;</li> <li>- применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий;</li> <li>- грамотно обосновывает ход решения задач;</li> <li>- безусловно владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке научных и практических задач;</li> <li>- творческая самостоятельная работа на практических/семинарских/лабораторных занятиях, активно участвует в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий</li> </ul> |
|---------------------------------------|---|

|  |  |
|--|--|
| <p>Оценка<br/>«хорошо» (зачтено)</p>                     | <p>знания:<br/>- достаточно полные и систематизированные знания по дисциплине;<br/>- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю)</p> <p>умения:<br/>- умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку;<br/>- использует научную терминологию, лингвистически и логически правильно излагает ответы на вопросы, умеет делать обоснованные выводы;<br/>- владеет инструментарием по дисциплине, умение его использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач</p> <p>навыки:<br/>- самостоятельная работа на практических занятиях, участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий;<br/>- средний уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;<br/>- без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий;<br/>- обосновывает ход решения задач без затруднений</p> |
| <p>Оценка<br/>«удовлетворительно»<br/>(зачтено)</p>      | <p>знания:<br/>- достаточный минимальный объем знаний по дисциплине;<br/>- усвоение основной литературы, рекомендованной рабочей программой;<br/>- использование научной терминологии, стилистическое и логическое изложение ответа на вопросы, умение делать выводы без существенных ошибок</p> <p>умения:<br/>- умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях по дисциплине и давать им оценку;<br/>- владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его использовать в решении типовых задач;<br/>- умеет под руководством преподавателя решать стандартные задачи</p> <p>навыки:<br/>- работа под руководством преподавателя на практических занятиях, допустимый уровень культуры исполнения заданий;<br/>- достаточный минимальный уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;<br/>- испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий</p>  |
| <p>Оценка<br/>«неудовлетворительно»<br/>(не зачтено)</p> | <p>знания:<br/>- фрагментарные знания по дисциплине;<br/>- отказ от ответа (выполнения письменной работы);<br/>- знание отдельных источников, рекомендованных рабочей программой по дисциплине;</p> <p>умения:<br/>- не умеет использовать научную терминологию;<br/>- наличие грубых ошибок</p> <p>навыки:<br/>- низкий уровень культуры исполнения заданий;<br/>- низкий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций;<br/>- отсутствие навыков самостоятельной работы;<br/>- не может обосновать алгоритм выполнения заданий</p>   |

7.4. Теоретические вопросы и практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

7.4.1. Теоретические вопросы для проведения промежуточной аттестации обучающихся  
Оценка освоения компетенций (ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5)

1. Сущность и основные признаки недвижимости.
2. Основные этапы развития отечественного рынка недвижимости.
3. Недвижимость как благо и источник дохода.
4. Государственное регулирование рынка недвижимости.
5. Особенности современного рынка недвижимости.
6. Правовые основы рынка недвижимости.
7. Земельный участок – основа недвижимости. Особенности земельного законодательства.
8. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка.

Функциональное зонирование.

9. Земельный кадастр. Кадастровая стоимость, кадастровый номер.
10. Правовые основы оценочной деятельности на РН.
11. Теоретические основы оценки стоимости недвижимости. Цели оценки, случаи необходимости оценки стоимости в соответствии с законодательством.

12. Виды стоимости, объекты и субъекты оценочной деятельности.
13. Этапы оценки. Подходы и методы оценки стоимости.
14. Особенности использования, суть и методы затратного подхода.
15. Виды износа и методы оценки.
16. Методы, условия применения и ограничения доходного подхода.
17. Условия применения и этапы сравнительного подхода.
18. Классификация объектов недвижимости
19. Налогообложение в сфере недвижимости.
20. Земельный налог, налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц.
21. Принципы кредитования
22. Классификация ипотечных кредитов. График амортизации.
23. Риски при ипотечном кредитовании. Способы управления ими
24. Функции основных участников ипотечного кредитования
25. Сделки с объектами недвижимости. Условия действительности сделки.
26. Виды сделок с объектами недвижимости
27. Этапы проведения сделки купли-продажи объекта недвижимости.
28. Документы, необходимые для совершения сделки купли-продажи объекта

недвижимости.

29. Суть государственной регистрации прав. Этапы государственной регистрации прав.

ЕГРП.

30. Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости
31. Основные схемы финансирования жилищного строительства.
32. Долевое участие в строительстве.
33. Особенности недвижимости как капитала.
34. Особенности невидимости как товара.
35. Какова главная функция рынка недвижимости.
36. Особенности трансакционных издержек на рынке недвижимости.
37. О чем свидетельствует сокращение срока эксплуатации на рынке недвижимости.
38. В чем состоят правовой, технический и экономический аспекты управления

недвижимости.

7.4.2. Практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся

Практические задания для проверки сформированности индикатора достижения компетенции (ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5)

Задача 1

Агентство по недвижимости сдало в аренду в качестве посредника помещение под склад в центре города за 1000 ден. ед. в месяц на 3 года с условием повышения стоимости аренды на 10% ежегодно.

Определите общую сумму, заработанную агентством, если согласно договору, агентство должно получить 7 % комиссионных за первый год, 5 % - за второй год и 1% - за третий год.

#### Задача 2

Изучено несколько объектов на рынке недвижимости:

Элементы сравнения Объект 1 Объект 2 Объект 3 Объект 4

Площадь, кв. м. 150 150 200 200

Гараж есть есть есть нет

Сад есть нет есть нет

Цена продажи, тыс. руб. 32000 30000 45000 40000

Определите корректировку на разницу в площади, корректировку на наличие сада, корректировку на наличие гаража.

#### Задача 3

Инвестор планирует купить свободный земельный участок, разбить его на 6 индивидуальных участков и продать, получив за это прибыль. Цена одного индивидуального участка 50 тыс. руб. Разработан график продаж при котором предусмотрена продажа 2 участков в месяц. Месячная ставка дисконтирования 2%. Общие издержки по освоению, управлению и продаже оставляют 180 тыс. руб. Определите цену свободного земельного участка.

#### Задача 4

Эксперт-оценщик, применив различные методы оценки, получил три стоимости оценки одного объекта недвижимости: затратным методом - 930 тыс. руб., методом сравнения продаж – 1255 тыс. руб., методом капитализации дохода – 1127 тыс. руб.

Путем интуитивного взвешивания установлено, что вес первой оценки составляет 40%, второй – 35%, третьей – 25%.

Определите итоговую оценку объекта недвижимости.

#### Задача 5

В состав имущественного комплекса входят 7 офисов, каждый из которых сдается в аренду за 30000 руб. в месяц. Какова будет безубыточная загрузка объекта, если расходы на оплату труда составляют 1000 000 руб., эксплуатационные расходы 550000 руб. и прочие расходы – 200 000 руб. в год.

#### Задача 6

Выручка от основного вида деятельности составляет 500 тыс. руб., выручка от дополнительной деятельности – 40 тыс. руб., потери от недоиспользования – 10% от потенциальной выручки. Расходы на содержание объекта недвижимости составляет 160 тыс. руб., в том числе амортизация 40 тыс. руб. Внереализационные доходы 34 тыс. руб., налог на прибыль 24%, Ккап. = 15%. Определите стоимость объекта недвижимости.

#### Задача 7

Рассчитайте ипотечные платежи, если ипотека с «шаровым» платежом в размере 40 000 ден. ед. выдана на 4 года под 10 % годовых.

#### Задача 8

Рассчитайте ипотечные платежи, если «пружинная» ипотека в размере 40 000 ден. ед. выдана на 4 года под 10% годовых.

### Задача 9

Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 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.

### Задача 10

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%.

#### 7.4.3. Примерные темы курсовой работы (проекта) (при наличии)

Курсовой работы не предусмотрена.

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

Процедура проведения промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости регламентируется локальным нормативным актом, определяющим порядок организации и проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

Процедура оценивания формирования компетенций при проведении текущего контроля приведена в п. 7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля приведены в п. 7.3. Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачёта с оценкой.

7.6. Критерии оценивания сформированности компетенций при проведении промежуточной аттестации

| Критерии оценивания | Уровень освоения и оценка    |                            |                 |                  |
|---------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|
|                     | Оценка «неудовлетворительно» | Оценка «удовлетворительно» | Оценка «хорошо» | Оценка «отлично» |
|                     | «не зачтено»                 | «зачтено»                  |                 |                  |

|        |   |  |  |   |
|--------|---|--|--|---|
|        | <p>Уровень освоения компетенции «недостаточный». Компетенции не сформированы. Знания отсутствуют, умения и навыки не сформированы</p>   | <p>Уровень освоения компетенции «пороговый». Компетенции сформированы. Сформированы базовые структуры знаний. Умения фрагментарны и носят репродуктивный характер. Демонстрируется низкий уровень самостоятельности практического навыка.</p>          | <p>Уровень освоения компетенции «продвинутой». Компетенции сформированы. Знания обширные, системные. Умения носят репродуктивный характер, применяются к решению типовых заданий. Демонстрируется достаточный уровень самостоятельности устойчивого практического навыка.</p>  | <p>Уровень освоения компетенции «высокий». Компетенции сформированы. Знания аргументированные, всесторонние. Умения успешно применяются к решению как типовых, так и нестандартных творческих заданий. Демонстрируется высокий уровень самостоятельности, высокая адаптивность практического навыка</p>   |
| знания | <p>Обучающийся демонстрирует:<br/>-существенные пробелы в знаниях учебного материала;<br/>-допускаются принципиальные ошибки при ответе на основные вопросы билета, отсутствует знание и понимание основных понятий и категорий;<br/>-непонимание сущности дополнительных вопросов в рамках заданий билета.</p> | <p>Обучающийся демонстрирует:<br/>-знания теоретического материала;<br/>-неполные ответы на основные вопросы, ошибки в ответе, недостаточное понимание сущности излагаемых вопросов;<br/>-неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы.</p> | <p>Обучающийся демонстрирует:<br/>-знание и понимание основных вопросов контролируемого объема программного материала;<br/>-знания теоретического материала<br/>-способность устанавливать и объяснять связь практики и теории, выявлять противоречия, проблемы и тенденции развития;<br/>-правильные и конкретные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы.</p> | <p>Обучающийся демонстрирует:<br/>-глубокие, всесторонние и аргументированные знания программного материала;<br/>-полное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений, точное знание основных понятий, в рамках обсуждаемых заданий;<br/>-способность устанавливать и объяснять связь практики и теории,<br/>-логически последовательные, содержательные, конкретные и исчерпывающие ответы на все задания билета, а также дополнительные вопросы экзаменатора.</p> |



|                          |  |   |   |  |
|--------------------------|--|---|---|--|
| <p>умения</p>            | <p>При выполнении практического задания билета обучающийся продемонстрировал недостаточный уровень умений. Практические задания не выполнены. Обучающийся не отвечает на вопросы билета при дополнительных наводящих вопросах преподавателя.</p> | <p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с существенными неточностями. Допускаются ошибки в содержании ответа и решении практических заданий. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей.</p>   | <p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с небольшими неточностями. Показал хорошие умения в рамках освоенного учебного материала. Предложенные практические задания решены с небольшими неточностями. Ответил на большинство дополнительных вопросов.</p> | <p>Обучающийся правильно выполнил практическое задание билета. Показал отличные умения в рамках освоенного учебного материала. Решает предложенные практические задания без ошибок. Ответил на все дополнительные вопросы.</p> |
| <p>владение навыками</p> | <p>Не может выбрать методику выполнения заданий. Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач. Делает некорректные выводы. Не может обосновать алгоритм выполнения заданий.</p>                               | <p>Испытывает затруднения по выбору методики выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, нарушения логики решения задач. Испытывает затруднения с формулированием корректных выводов. Испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий.</p> | <p>Без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, не нарушающие логику решения задач. Делает корректные выводы по результатам решения задачи. Обосновывает ход решения задач без затруднений.</p>         | <p>Применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий. Не допускает ошибок при выполнении заданий. Самостоятельно анализирует результаты выполнения заданий. Грамотно обосновывает ход решения задач.</p>   |

Оценка по дисциплине зависит от уровня сформированности компетенций, закрепленных за дисциплиной, и представляет собой среднее арифметическое от выставленных оценок по отдельным результатам обучения (знания, умения, владение навыками).

Оценка «отлично»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 4,5 до 5,0.

Оценка «хорошо»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 3,5 до 4,4.

Оценка «удовлетворительно»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 2,5 до 3,4.

Оценка «неудовлетворительно»/«не зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 0 до 2,4.

## 8. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

### 8.1. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

| № п/п                                   | Автор, название, место издания, издательство, год издания учебной и учебно-методической литературы  | Количество экземпляров/электронный адрес ЭБС  |
|---|---|---|
| <b><u>Основная литература</u></b>       |   |   |
| 1                                       | Асаул А. Н., Загидуллина Г. М., Люлин П. Б., Сиразетдинов Р. М., Экономика недвижимости, Москва: Юрайт, 2020  | <a href="https://urait.ru/bcode/454123">https://urait.ru/bcode/454123</a>                 |
| <b><u>Дополнительная литература</u></b> |   |   |
| 1                                       | Жулькова Ю. Н., Орлова О. О., Куделина Д. А., Оценка стоимости земельных участков, Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016    | <a href="https://www.iprbookshop.ru/80918.html">https://www.iprbookshop.ru/80918.html</a> |
| 2                                       | Заволженский А. В., Ломовцев М. С., Придачук М. П., Оценка стоимости недвижимости, Волгоград: Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, 2012 | <a href="http://www.iprbookshop.ru/21910.html">http://www.iprbookshop.ru/21910.html</a>   |

Обучающиеся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

### 8.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)

| Наименование ресурса сети «Интернет»                                  | Электронный адрес ресурса   |
|---|---|
| Образовательная платформа Юрайт                                       | <a href="https://urait.ru/">https://urait.ru/</a>                                       |
| Научная электронная библиотека  | <a href="https://www.elibrary.ru/defaultx.asp">https://www.elibrary.ru/defaultx.asp</a> |
| Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии | <a href="https://rosreestr.gov.ru/site/">https://rosreestr.gov.ru/site/</a>             |
| Дом.рф  | <a href="https://xn--d1aqf.xn--p1ai/">https://xn--d1aqf.xn--p1ai/</a>                   |

### 8.3. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем

| Наименование  | Электронный адрес ресурса   |
|---|---|
| Интернет-тренажеры в сфере образования                  | <a href="http://www.i-exam.ru">http://www.i-exam.ru</a>                                 |
| Информационно-правовая система Гарант                   | \\law.lan.spbgasu.ru\GarantClient   |
| Информационно-правовая система Консультант              | \\law.lan.spbgasu.ru\Consultant Plus ADM  |
| Информационно-правовая база данных Кодекс               | <a href="http://gasudata.lan.spbgasu.ru/docs/">http://gasudata.lan.spbgasu.ru/docs/</a> |
| Система дистанционного обучения СПбГАСУ Moodle          | <a href="https://moodle.spbgasu.ru/">https://moodle.spbgasu.ru/</a>                     |
| Электронно-библиотечная система издательства "Лань"     | <a href="https://e.lanbook.com/">https://e.lanbook.com/</a>                             |
| Электронно-библиотечная система издательства "ЮРАЙТ"    | <a href="https://www.biblio-online.ru/">https://www.biblio-online.ru/</a>               |
| Электронно-библиотечная система издательства "IPRsmart" | <a href="http://www.iprbookshop.ru/">http://www.iprbookshop.ru/</a>                     |
| Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU              | Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU  |

### 8.4. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения

| Наименование | Способ распространения (лицензионное или свободно распространяемое) |
|--------------|---|
|--------------|---|

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| LibreOffice | Свободно распространяемое |
|-------------|---------------------------|

#### 8.5. Материально-техническое обеспечение дисциплины

##### Сведения об оснащённости учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы

| Наименование учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы  | Оснащённость оборудованием и техническими средствами обучения   |
|--|---|
| 45. Учебные аудитории для проведения практических занятий, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации | Комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудиосистема), доска, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет   |
| 45. Помещения для самостоятельной работы   | Помещение для самостоятельной работы (читальный зал библиотеки, ауд. 217): ПК-23 шт., в т.ч. 1 шт.- ПК для лиц с ОВЗ (системный блок, монитор, клавиатура, мышь) с подключением к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду СПбГАСУ. |
| 45. Учебные аудитории для проведения лекционных занятий  | Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудиосистема), доска, экран, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет           |

Для инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются специальные условия для получения образования в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов.