

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Луганский государственный университет имени Владимира Даля»

Институт строительства, архитектуры и жилищно-коммунального
хозяйства

Кафедра управления жилищно-коммунальным хозяйством

УТВЕРЖДАЮ

Директор института строительства,
архитектуры и жилищно-
коммунального хозяйства

д.т.н., профессор Андрийчук Н.Д.

« 14 » 04

2023 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

По направлению подготовки: 08.03.01 Строительство
Профиль: «Экспертиза и управление недвижимостью»

Луганск – 2023

Лист согласования РПУД

Рабочая программа учебной дисциплины «Экономика недвижимости» по направлению подготовки по направлению подготовки 08.03.01 Строительство – 19 с.

Рабочая программа учебной дисциплины «Экономика недвижимости» составлена с учетом Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 31 мая 2017 года № 481 с изменениями и дополнениями №1456 от 26.11.2020 г, №83 от 8.02.2021 г., №662 от 19.07.2022 г., №208 от 27.02.2023 г.

СОСТАВИТЕЛЬ:

канд. экон. наук, доцент Салуквадзе И.Н.
ассистент Парамонова А.В.

Рабочая программа дисциплины утверждена на заседании кафедры управления жилищно-коммунальным хозяйством «12» 04 2023 г., протокол № 8/1

Заведующий кафедрой
управления жилищно-коммунальным хозяйством _____  Салуквадзе И.Н.

Переутверждена: «___» _____ 20___ г., протокол № _____

Переутверждена: «___» _____ 20___ года, протокол № _____

Рекомендована на заседании учебно-методической комиссии института _____
«13» 04 2023 г., протокол № 8.

Зам. председателя учебно-методической комиссии института строительства,
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства _____  Ремень В.И.

Структура и содержание дисциплины

1. Цели и задачи дисциплины, ее место в учебном процессе

Цель изучения дисциплины - изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, являющейся, с одной стороны, определенной гарантией стабильности бизнеса, сохранения и приумножения стоимости капитала, а с другой, - имеющей особую престижность в общественном сознании. Предметом изучения дисциплины «Экономика недвижимости» является система экономических, организационных и правовых отношений по поводу недвижимого имущества, основанная на действующих законодательных и нормативных актах, регулирующих управление различными объектами недвижимости и совершение с ними гражданско-правовых сделок с целью получения желаемого коммерческого или социального результата.

Задачи:

изучение в логической последовательности базовых понятий, системы знаний о рынке недвижимости и его среде, возможности использования получаемых знаний по дисциплине «Экономика недвижимости» для решения профессиональных проблем;

получение навыков и установок на активный самостоятельный поиск эффективных решений на рынке недвижимости;

формирование осознанного интереса к рынкам недвижимости, позволяющего при умелых действиях в рамках закона изыскивать экономически грамотные решения для эффективного ведения предпринимательской деятельности;

сочетание теоретических знаний и практического опыта в совершении различных сделок на рынке недвижимости в соответствии с моделью «обучение - знание – навыки - опыт»;

2. Место дисциплины в структуре ООП ВО. Требования к результатам освоения содержания дисциплины

Дисциплина Экономика недвижимости относится к вариативной части профессионального цикла.

Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у обучающихся в результате обучения в средней общеобразовательной школе и в результате освоения дисциплин ОПОП подготовки бакалавров, а именно «Математика», «Информатика», «Экономика», «Основы менеджмента и маркетинга».

Дисциплина «Экономика недвижимости» является предшествующей для дисциплин «Основы управления недвижимостью», «Экономика предприятий жилищно-коммунальной сферы», «Оценка бизнеса», «Оценка собственности».

3. Требования к результатам освоения содержания дисциплины

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижений компетенции (по реализуемой дисциплине)	Перечень планируемых результатов
ПК-2. Способен вести обработку статистической отчетности, владеть порядком составления установленной отчетности и основами финансового и бухгалтерского учета	ПК-2.4 Работать с базами данных интернет-порталов и компаний, применять на практике современные математические модели анализа рынка недвижимости	Знать: существующие базы данных и интернет-порталы для анализа рынка недвижимости;
		Уметь: применять на практике современные методы и математические модели анализа рынка недвижимости;
		Владеть: порядком составления установленной отчетности и основами финансового и бухгалтерского учета
ПК-4. Способен применять основы ценообразования на рынке недвижимости	ПК-4.1 Знает специфику ценообразования, задачи, методы и механизмы практического применения ПК-4.2 Способен применять на практике подходы формирования ценовой политики и различные методы ценообразования	Знать: специфику ценообразования, задачи, методы и механизмы практического применения;
		Уметь: применять на практике подходы формирования ценовой политики и различные методы ценообразования
		Владеть: основами ценообразования на рынке недвижимости

4. Структура и содержание дисциплины

4.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов (зач. ед.)	
	Очная форма	Заочная форма
Общая учебная нагрузка (всего)	216 (6,0 зач. ед)	216 (6,0 зач. ед)
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего) в том числе:	84	16
Лекции	42	8
Семинарские занятия	-	-
Практические занятия	42	8
Лабораторные работы	-	-
Курсовая работа (курсовой проект)		
Другие формы и методы организации образовательного процесса (<i>расчетно-графические работы, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинг, компьютерные симуляции, интерактивные лекции, семинары, анализ деловых ситуаций и т.п.</i>)		
Самостоятельная работа студента (всего)	132	200

4.2. Содержание разделов дисциплины

Тема 1. Теоретические основы экономики недвижимости.

Сущность и общая классификация недвижимости. Основные признаки недвижимости. Место недвижимости в рыночной системе. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости. Группировка и описание зданий и сооружений. Потребительские свойства земельных участков. Право собственности на недвижимость. Субъекты и объекты собственности. Система рынка недвижимости.

Тема 2. Теоретические положения методов оценки объектов недвижимости.

Характеристика денежных потоков объектов недвижимости. Общая характеристика финансовых функций, используемых при оценке денежных потоков объектов недвижимости. Функция «сложный процент РУ». Функция дисконтирования РV. Функция «текущая стоимость аннуитета» РVА. Функция «будущая стоимость аннуитета» FVA. Функция «периодический взнос на погашение кредита» РМТ. Функция «периодический взнос на накопление фонда» РМТФ.

Тема 3. Доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке объектов недвижимости.

Оценка недвижимости методом капитализации дохода. Прямая капитализация. Шесть функций сложного процента. Анализ дисконтированных денежных поступлений. Оценка недвижимости по затратам и методом сравнения рыночных затрат. Принципы оценки объектов недвижимости: принцип полезности, замещения, ожидания, остаточной продуктивности земли, вклада, возрастающей и уменьшающейся доходности, зависимости, соответствия и т. д. Определение состава и величины затрат при оценке объекта недвижимости.

Тема 4. Оценка рыночной стоимости земельного участка

Общие понятия о земельном участке. Рынок земельных участков. Кадастровая оценка земельного участка. Общая характеристика методов оценки земельных участков. Практика оценки земельных участков. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на условия и порядок купли и продажи земельных участков. Выкуп земельных участков под приватизационными предприятиями. Залог недвижимости в условиях стратегического развития экономики страны. Экономические и правовые основы залога недвижимости. Ипотечное кредитование. Принципы формирования залогового фонда имущества.

Тема 5. Оценка рискованности операций с объектами недвижимости.

Риски при осуществлении операций с объектами недвижимости. Характеристика методов оценки риска. Оценка рискованности операций с

объектами недвижимости с помощью вероятностных методов. Оценка рискованности операций с объектами недвижимости с помощью кумулятивного уровня риска. Оценка риска потери доходов при выполнении строительно-монтажных работ. Методы управления рисками.

Тема 6. Налогообложение объектов недвижимости.

Налог на имущество организаций. Способы начисления амортизации. Земельный налог. Особенности определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности. Налоговые льготы. Порядок и сроки уплаты налога и авансовых платежей по налогу. Оценка риска для налогоплательщика - собственника объекта недвижимости.

4.3. Лекции

№ п/п	Название темы	Объем часов	
		Очная форма	Заочная форма
1	Теоретические основы экономики недвижимости.	5	1
2	Теоретические положения методов оценки объектов недвижимости.	5	-
3	Доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке объектов недвижимости.	5	1
4	Оценка рыночной стоимости земельного участка	5	1
5	Оценка рискованности операций с объектами недвижимости.	5	1
6	Налогообложение объектов недвижимости.	5	1
7	Управление недвижимостью	4	1
8	Права собственности в отношении недвижимости в системе экономических отношений	4	1
9	Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость	4	1
Итого:		42	8

4.4. Практические (семинарские) занятия

№ п/п	Название темы	Объем часов	
		Очная форма	Заочная форма
1	Недвижимость, ее виды и особенности функционирования	6	1
2	Рынок недвижимости	5	1
3	Управление недвижимостью	5	1
4	Права собственности в отношении недвижимости в системе экономических отношений	5	1
5	Сделки с недвижимостью	6	1
6	Оценка недвижимости в системе управления	5	1

	имуществом		
7	Налогообложение объектов недвижимости	5	1
8	Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость	5	1
Итого:		42	8

4.5. Лабораторные работы. Не предусмотрено.

4.6. Самостоятельная работа студентов

№ п/п	Название темы	Вид СРС	Объем часов	
			Очная форма	Заочная форма
1	Теоретические основы экономики недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, к текущему и промежуточному контролю знаний и умений.	19	27
2	Теоретические положения методов оценки объектов недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, к текущему и промежуточному контролю знаний и умений.	19	26
3	Доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке объектов недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, к текущему и промежуточному контролю знаний и умений.	18	26
4	Оценка рыночной стоимости земельного участка	Подготовка к практическим занятиям, к текущему и промежуточному контролю знаний и умений.	18	27
5	Оценка рискованности операций с объектами недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, к текущему и промежуточному контролю знаний и умений.	19	26
6	Налогообложение объектов недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, к текущему и промежуточному контролю знаний и умений.	19	26
7	Управление недвижимостью	Подготовка к практическим занятиям, к текущему и промежуточному контролю знаний и умений.	18	26
8	Права собственности в отношении недвижимости	Подготовка к практическим занятиям, к	19	26

	в системе экономических отношений	текущему и промежуточному контролю знаний и умений.		
9	Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость	Подготовка к практическим занятиям, к текущему и промежуточному контролю знаний и умений.	19	26
Итого:			168	216

4.7. Курсовые работы/проекты.

Темы курсовых работ:

1. Определение полной сметной стоимости объекта недвижимости
2. Определение инвестиционной стоимости объекта недвижимости

5. Образовательные технологии

Преподавание дисциплины ведется с применением следующих видов образовательных технологий: объяснительно-иллюстративного обучения (технология поддерживающего обучения, технология проведения учебной дискуссии), информационных технологий (презентационные материалы), развивающих и инновационных образовательных технологий.

Практические занятия проводятся с использованием развивающих, проблемных, проектных, информационных (использование электронных образовательных ресурсов (электронный конспект) образовательных технологий).

6. Учебно-методическое и программно-информационное обеспечение дисциплины:

а) основная литература

1. Асаул А.Н., Экономика недвижимости : учебник для вузов / Асаул А.Н. - 3-е изд., исправл. - М. : Издательство АСВ, 2008. - 304 с. - ISBN 978-5-93093-617-9 - Текст : электронный // ЭБС "Консультант студента" : [сайт]. - URL : <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785930936179.html>
2. Карпович А.И., Экономика недвижимости : учеб. пособие / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков - Новосибирск : Изд-во НГТУ, 2011. - 92 с. - ISBN 978-5-7782-1752-2 - Текст : электронный // ЭБС "Консультант студента" : [сайт]. - URL : <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785778217522.html>
3. Коваленко Н.Я., Экономика недвижимости / Коваленко Н.Я., Петранева Г.А., Романов А.Н. - М. : КолосС, 2007. - 240 с. (Учебники и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений) - ISBN 978-5-9532-

0493-4 - Текст : электронный // ЭБС "Консультант студента" : [сайт]. - URL : <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785953204934.html>

б) дополнительная литература

1. Кожухар В.М., Основы управления недвижимостью / Кожухар В. М. - М. : Дашков и К, 2013. - 200 с. - ISBN 978-5-394-01712-4 - Текст : электронный // ЭБС "Консультант студента" : [сайт]. - URL : <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785394017124.html>
2. Стерник Г.М., Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Стерник Г.М., Стерник С.Г., Тулинова Н.В. - М. : Проспект, 2016. - 304 с. - ISBN 978-5-392-19936-5 - Текст : электронный // ЭБС "Консультант студента" : [сайт]. - URL : <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392199365.html>

в) методические рекомендации:

г) Интернет-ресурсы:

Министерство образования и науки Российской Федерации – <http://минобрнауки.рф/>

Федеральная служба по надзору в сфере образования и науки – <http://obrnadzor.gov.ru/>

Портал Федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования – <http://fgosvo.ru>

Федеральный портал «Российское образование» – <http://www.edu.ru/>

Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» – <http://window.edu.ru/>

Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов – <http://fcior.edu.ru/>

Электронные библиотечные системы и ресурсы

Электронно-библиотечная система «StudMed.ru» – <https://www.studmed.ru>

Информационный ресурс библиотеки образовательной организации

Научная библиотека имени А. Н. Коняева – <http://biblio.dahluniver.ru/>

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Освоение дисциплины «Экономика недвижимости» предполагает использование академических аудиторий, соответствующих действующим санитарным и противопожарным правилам и нормам.

Прочее: рабочее место преподавателя, оснащенное компьютером с доступом в Интернет.

Функциональное назначение	Бесплатное программное обеспечение	Ссылки
---------------------------	------------------------------------	--------

Офисный пакет	Libre Office 6.3.1	https://www.libreoffice.org/ https://ru.wikipedia.org/wiki/LibreOffice
Операционная система	UBUNTU 19.04	https://ubuntu.com/ https://ru.wikipedia.org/wiki/Ubuntu
Браузер	FirefoxMozilla	http://www.mozilla.org/ru/firefox/fx
Браузер	Opera	http://www.opera.com
Почтовый клиент	MozillaThunderbird	http://www.mozilla.org/ru/thunderbird
Файл-менеджер	FarManager	http://www.farmanager.com/download.php
Архиватор	7Zip	http://www.7-zip.org/
Графический редактор	GIMP (GNU Image Manipulation Program)	http://www.gimp.org/ http://gimp.ru/viewpage.php?page_id=8 http://ru.wikipedia.org/wiki/GIMP
Редактор PDF	PDFCreator	http://www.pdfforge.org/pdfcreator
Аудиоплеер	VLC	http://www.videolan.org/vlc/

8. Оценочные средства по дисциплине

Паспорт оценочных средств по учебной дисциплине «Экономика недвижимости»

Перечень компетенций (элементов компетенций), формируемых в результате освоения учебной дисциплины (модуля) или практики

№ п/п	Код контролируемой компетенции	Формулировка контролируемой компетенции	Индикаторы достижений компетенции (по реализуемой дисциплине)	Контролируемые темы учебной дисциплины, практики	Этапы формирования (семестр изучения)
1	ПК-2	Способен вести обработку статистической отчетности, владеть порядком составления установленной отчетности и основами	ПК-2.4		

		финансового и бухгалтерского учета			
2	ПК-4	Способен применять основы ценообразования на рынке недвижимости	ПК-4.1 ПК-4.2.	Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4	7 7 7 7

Показатели и критерии оценивания компетенций, описание шкал оценивания

№ п/п	Код контролируемой компетенции	Индикаторы достижений компетенции (по реализуемой дисциплине)	Перечень планируемых результатов	Контролируемые темы учебной дисциплины	Наименование оценочного средства
1.	ПК-2	ПК-2.4	Знать: существующие базы данных и интернет-порталы для анализа рынка недвижимости; Уметь: применять на практике современные методы и математические модели анализа рынка недвижимости; Владеть: порядком составления установленной отчетности и основами финансового и бухгалтерского учета	Тема 1, Тема 2, Тема 3, Тема 4	Контрольная работа курсовая работа
2.	ПК-4	ПК-4.1 ПК-4.2.	Знать: специфику ценообразования, задачи, методы и механизмы практического применения; Уметь: применять на практике подходы формирования ценовой политики и различные	Тема 1, Тема 2, Тема 3, Тема 4	Контрольная работа курсовая работа

			методы ценообразования Владеть: основами ценообразования на рынке недвижимости		
--	--	--	---	--	--

Фонды оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости»

Типовые контрольные задания (контрольные работы)

Типовое задание №1.

Отметьте один правильный ответ.

1. 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).

2. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение отдается:

- а) Сравнительному (рыночному) подходу;
- б) Затратному подходу;
- в) Доходному подходу;
- г) а, б.

3. 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.

4. Какие существуют виды управления строительством:

- а) управление проектами;
- б) подрядный принцип строительства;
- в) принцип строительства заказчика;
- г) верны ответы а) и б).

5. Гражданским кодексом РФ и Законом при регистрации прав на объекты недвижимости провозглашен принцип:

- а) строгой отчетности;
- б) конфиденциальности;

- в) открытости информации.
6. Единый государственный реестр прав содержит информацию:
- а) о правообладателях;
 - б) об обладателях вещных прав;
 - в) о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях;
 - г) верны все ответы.
7. В состав оцениваемого имущества предприятия включаются объекты незавершенного строительства и неустановленное оборудование, которые после инвентаризации оцениваются:
- а) по первоначальной стоимости;
 - б) по остаточной стоимости;
 - в) по восстановительной стоимости;
 - г) по балансовой стоимости.
8. При оценке объектов недвижимости методом балансовой стоимости материальные активы оцениваются:
- а) в текущих ценах;
 - б) в ценах, полученных путем индексации;
 - в) в старых ценах; г) в любых перечисленных ценах.
9. Как называется переоценка стоимости отдельных видов основных средств в соответствии с ростом цен на них:
- а) индексация;
 - б) дисконтирование;
 - в) дефлирование.
10. Основной причиной несоответствия ожиданий собственников и покупателей является:
- а) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременной массовой информации о непрерывно возрастающем спросе;
 - б) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости; в) непрерывно возрастающий спрос.

Типовое задание №2.

Решите задачи, выберете один правильный ответ.

1. Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет накопленный износ, определяемый мультипликативным методом?
- 1) 30%
 - 2) 27,3%
 - 3) 70,0%
 - 4) 72,7%
2. Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб.,

физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей:

- 1) 4 000 000
- 2) 8 500 000
- 3) 3 000 000
- 4) 3 500 000
- 5) 2 500 000

3. Определить рыночную стоимость 5-х звёздочной гостиницы с годовым ЧОД 1 300 000 руб. Аналог 1: 5-х звёздочная гостиница продана за 8 400 000 руб., её годовой ЧОД составлял 900 000 руб. Аналог 2: 3-х звёздочная гостиница продана за 8 000 000 руб., её годовой ЧОД составлял 1 200 000 руб.

- 1) 12,1 млн.
- 2) 10,4 млн.
- 3) 8,7 млн.
- 4) 14 млн.

4. Объект продан 6 мес. назад. Рост цен 2% в мес. какую нужно сделать корректировку в % (со знаком). 1) +12% 2) -12% 3) +12,6% 4) -12,6% 5. Определить годовой потенциальный валовой доход для объекта недвижимости. - Общая площадь помещений 450 кв. м. Арендопригодная площадь помещений 410 кв. м. Рыночная арендная плата 7000 руб./кв.м арендопригодной площади в год. Вакантная площадь 5%. Результат округлить до тысяч рублей.

- 1) 2 727 000
- 2) 2 870 000
- 3) 2 432 000
- 4) 3 150 000
- 5) 3 014 000

6. Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка методом остатка, если известно, что рыночная стоимость единого готового объекта недвижимости, который в соответствии с принципом НЭИ на нем целесообразно построить, составляет 2 000 000 руб., прямые затраты на строительство составляют 500 000 руб., косвенные издержки, в том числе проценты по кредитам - 20% от величины прямых затрат на строительство, сумма кредита составит 300 000 руб., среднерыночная прибыль девелопера при реализации подобных проектов - 25% от стоимости готового объекта. Результат округлить до тысяч рублей.

- 1) 900 000
- 2) 500 000
- 3) 600 000
- 4) 1 000 000

Типовое задание №3.

Тезисно ответьте на вопрос в задании.

1. На какие элементы делятся материальные основные фонды?
2. Что такое «экономический износ»?
3. Какие существуют виды деятельности (операции) на рынке недвижимости?
4. Какие налоги распространяются на объекты недвижимости?
5. Перечислите особенности страхования на рынке недвижимости.
6. Что означает массовая оценка недвижимости?
7. Перечислите виды инвестиций в недвижимость.
8. Какие есть виды рисков в схемах финансирования строительства?
9. В чем заключается выбор подхода к оценке объектов недвижимости?
10. Что содержит отчет о результате оценки объектов недвижимости?

Критерии и шкала оценивания по оценочному средству «контрольная работа»

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерий оценивания
5	Контрольная работа выполнена на высоком уровне (правильные ответы даны на 90-100% вопросов/задач)
4	Контрольная работа выполнена на среднем уровне (правильные ответы даны на 75-89% вопросов/задач)
3	Контрольная работа выполнена на низком уровне (правильные ответы даны на 50-74% вопросов/задач)
2	Контрольная работа выполнена на неудовлетворительном уровне (правильные ответы даны менее чем на 50%)

Темы курсовых работ:

3. Определение полной сметной стоимости объекта недвижимости.
Варианты курсового проекта подготовлены таким образом, чтобы каждому студенту была предоставлена возможность применения полученных теоретических знаний для практических расчетов полной сметной стоимости объекта строительства. Для выполнения расчетов предлагаются различные типы зданий, объёмы выполнения и виды работ.
Задание: Составить локальную смету в текущем уровне цен ресурсным методом, а также локальные сметы на отдельные виды работ, объектную смету и сводный сметный расчёт с применением нормативной сметной базы.
4. Определение инвестиционной стоимости объекта недвижимости.
 - 1) Анализ рынка объекта исследования

- 1.1. Особенности рынка
 - 1.2. Классификация объекта недвижимости
 - 1.3. Анализ рынка аналогов объекту недвижимости
 - 2) Расчет основных показателей инвестиционного проекта
 - a. Определение ПВД
 - b. Определение ЭВР
 - c. Определение ОР
 - d. Определение ЧОД
 - e. Определение денежного потока
 - f. Определение ставки дисконтирования
 - g. Определение денежного потока
 - h. Расчёт чисто дисконтированного дохода
 - i. Определение периода окупаемости
- Заключение.

Критерии и шкала оценивания по оценочному средству индивидуальное задание (курсовая работа).

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерий оценивания
5	Курсовая работа выполнена на 90...100%. Оформление курсовой работы соответствует требованиям ГОСТ 7.32-2017 «Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления».
4	Курсовая работа выполнена на 75...89%. В оформлении курсовой работы имеют место несущественные отклонения от требований ГОСТ 7.32-2017 «Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления».
3	Курсовая работа выполнена на 50...74%. В оформлении курсовой работы имеют место существенные отклонения от требований ГОСТ 7.32-2017 «Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления».
2	Курсовая работа выполнена менее чем на 50 % или не выполнена. Оформление курсовой работы не соответствует требованиям ГОСТ 7.32-2017 «Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления».

Оценочные средства для промежуточной аттестации (экзамен)

1. Классификация объектов недвижимости - строения.
2. Потребительские свойства объекта недвижимости «земля».
3. Законодательная база оценки объектов недвижимости.
4. Права субъектов недвижимости.
5. Общая классификация объектов недвижимости.
6. Жизненный цикл объекта недвижимости.
7. Бизнес как объект недвижимости.
8. Принципы оценки объектов недвижимости.

9. Виды стоимости оценки объектов недвижимости.
10. Основные этапы оценочной деятельности.
11. Операции с объектами недвижимости.
12. Основные факторы, влияющие на рынок недвижимости.
13. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
14. Участники рынка недвижимости.
15. Классификация денежных потоков предприятия.
16. Функция «сложный процент».
17. Функция дисконтирования.
18. Функция «текущая стоимость аннуитета».
19. Функция «будущая стоимость аннуитета».
20. Функция «периодический взнос на погашение кредита».
21. Функция «периодический взнос на накопление фонда».
22. Общие понятия доходного подхода.
23. Методы расчета общего коэффициента капитализации дохода.
24. Метод дисконтирования денежных подходов.
25. Сущность сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости.
26. Условия применения и преимущества сравнительного подхода.
27. Характеристика основных методов сравнительного подхода.
28. Характеристика затратного подхода к оценке объектов недвижимости.
29. Методика применения затратного подхода.
30. Общие понятия о земельном участке.
31. Лучший и наиболее эффективный способ использования земли.
32. Кадастровая оценка земельных участков.
33. Метод остатка для оценки земельного участка.
34. Сравнительный анализ продаж для оценки земельных участков.
35. Основные риски при операциях с недвижимостью.
36. Специфические риски при операциях с недвижимостью.
37. Классификация методов оценки риска при операциях с недвижимостью
38. Оценка рисков при операциях с недвижимостью с помощью вероятностных методов.
39. Методы управления рисками.
40. Налог на имущество организаций. Способы начисления амортизации.
41. Налоговые льготы.
42. Земельный налог.

Критерии и шкала оценивания по оценочному средству промежуточный контроль (экзамен)

Шкала оценивания (интервал баллов)	Критерий оценивания
отлично (5)	Студент глубоко и в полном объеме владеет программным материалом. Грамотно, исчерпывающе и логично его излагает в устной или письменной форме. При этом знает рекомендованную литературу, проявляет творческий подход в ответах на вопросы и правильно обосновывает принятые

	решения, хорошо владеет умениями и навыками при выполнении практических задач.
хорошо (4)	Студент знает программный материал, грамотно и по сути излагает его в устной или письменной форме, допуская незначительные неточности в утверждениях, трактовках, определениях и категориях или незначительное количество ошибок. При этом владеет необходимыми умениями и навыками при выполнении практических задач.
удовлетворительно (3)	Студент знает только основной программный материал, допускает неточности, недостаточно чёткие формулировки, непоследовательность в ответах, излагаемых в устной или письменной форме. При этом недостаточно владеет умениями и навыками при выполнении практических задач. Допускает до 30% ошибок в излагаемых ответах.
неудовлетворительно (2)	Студент не знает значительной части программного материала. При этом допускает принципиальные ошибки в доказательствах, в трактовке понятий и категорий, проявляет низкую культуру знаний, не владеет основными умениями и навыками при выполнении практических задач. Студент отказывается от ответов на дополнительные вопросы

Лист изменений и дополнений

№ п/п	Виды дополнений и изменений	Дата и номер протокола заседания кафедры (кафедр), на котором были рассмотрены и одобрены изменения и дополнения	Подпись (с расшифровкой) заведующего кафедрой (заведующих кафедрами)