

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**
филиал ФГБОУ ВО «РГГМУ» в г. Туапсе

Кафедра «Экономики и управления на предприятии природопользования»

Рабочая программа по дисциплине

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Основная профессиональная образовательная программа
высшего образования программы бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01 «Экономика»

Направленность (профиль):
Экономика предприятий и организаций

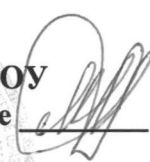
Квалификация:
Бакалавр

Форма обучения
Очная/заочная

Год поступления 2018-2017

Согласовано
Руководитель ОПОП
«Экономика»


Продолятченко П.А.

Утверждаю
Директор филиала ФГБОУ
ВО «РГГМУ» в г. Туапсе  Аракелов М.С.

Рассмотрена и утверждена на заседании кафедры
15 июня 2021 г., протокол № 4

Руководитель кафедры  Продолятченко П.А.

Авторы-разработчики:


Продолятченко П.А.

Туапсе
2021

ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Семестр	Всего по ФГОС Час/ ЗЕТ	Аудитор ных Час	Лек- ций, Час	Практи ч. заняти й, Час	Лабор ат. работ, Час	Контро ль, Час	СРС, Час	Форма промежуточной аттестации (экз./зачет)
5	72/2	36	18	18	-	-	36	Зачет
Итого	72/2	36	18	18	-	-	36	Зачет

ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Курс	Всего по ФГОС Час/ ЗЕТ	Аудитор ных Час	Лек- ций, Час	Практи ч. заняти й, Час	Лабор ат. работ, Час	Контро ль, Час	СРС, Час	Форма промежуточной аттестации (экз./зачет)
	72/2	8	4	4	-	4	60	Зачет
Итого	72/2	8	4	4	-	4	60	Зачет

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

1.1. Цели и задачи изучения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является приобретение студентами базовых знаний об особенностях функционирования рынка недвижимости, основах оценки и управления недвижимостью.

Основными задачами изучения дисциплины являются:

- освоение экономической природы недвижимости и ее особенностей как экономического актива;
- раскрытие сущности, специфики и структуры рынка недвижимости, закономерностей его функционирования;
- ознакомление с системой государственного регулирования рынка недвижимости;
- освоение особенностей ценообразования на рынке недвижимости;
- операций с недвижимым имуществом как вида экономической деятельности;
- освоение основных доходных и расходных показателей, связанных с владением и использованием объектами недвижимости;
- овладение основными подходами к оценке недвижимости.

1.2. Краткая характеристика дисциплины

«Экономика недвижимости» является одной из дисциплин вариативной части блока 1 рабочего учебного плана бакалавров по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», профиль «Экономика предприятий и организаций».

Экономика недвижимости – экономическая дисциплина и прикладная наука, **предметом** которой является изучение вопросов наиболее эффективного использования недвижимости как особого экономического актива, выступающего в условиях рыночной экономики в различных качествах: как объект экономического оборота, составная часть активов предприятия, самостоятельный объект управления.

В центре внимания экономики недвижимости – специфика реализации общих экономических закономерностей в сфере недвижимости, особенности функционирования рынка недвижимости, теоретические основы оценки, управления и развития недвижимости.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

2.1. Требования к уровню освоения дисциплины

Требованиями к уровню освоения дисциплины является достижение следующих результатов образования (РО):

знать:

- основы сбора, анализа и обработки показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов (ОПК-2);
- основы составления расчетов показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих (ПК-3).

уметь:

- осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач (ОПК-2);
- выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами (ПК-3).

владеть:

- навыками решения профессиональных задач (ОПК-2);
- навыками расчета и обоснования экономических показателей (ПК-3).

В процессе освоения данной дисциплины студент формирует и демонстрирует следующие общепрофессиональные и профессиональные компетенции при освоении ОПОП ВО, реализующей ФГОС ВО:

Общепрофессиональными компетенциями (ОПК):

ОПК-2 - способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач.

Профессиональными компетенциями: (ПК)

ПК-3 – способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами.

2.2. Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Экономика недвижимости» является одной из вариативных дисциплин блока 1 подготовки бакалавров по направлению 38.03.01 «Экономика», профиль «Экономика предприятий и организаций».

Необходимыми условиями для освоения дисциплины являются: знание законов развития общества и мышления и умением оперировать этими знаниями в профессиональной деятельности, умение использовать нормативно-правовые документы в своей деятельности; владение основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации; описывать результаты, формулировать выводы; обобщать полученные результаты.

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» студент использует знания и компетентностные характеристики, полученные при прохождении следующих дисциплин: Макроэкономика, Микроэкономика.

Компетенции, сформированные при изучении дисциплины «Экономика недвижимости» являются основой для дальнейшего формирования междисциплинарного интегрального мышления при изучении следующих смежных профилирующих дисциплин: Планирование на предприятии.

3. 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

ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных единиц, 72 часа. Контактная работа составляет 36 часов: 18 – лекции, 18 – практические. На самостоятельную работу приходится 36 часов.

№ п/п	Раздел дисциплины	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)					
			лекции	практические	лабораторные	Контроль	СРС	Всего часов
1	Недвижимое имущество как экономический актив	5	2	-	-	-	4	6
2	Рынок недвижимости, его особенности и структура	5	4	2	-	-	8	14
3	Экономические основы оценки и управления недвижимостью	5	10	12	-	-	16	38
4	Государственное регулирование рынка недвижимости	5	2	4	-	-	8	14
Всего:			18	18	-	-	36	72

ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетные единицы, 72 часа. Контактная работа составляет 8 часов: 4 – лекции, 4 – практические, контроль – 4 часа. На самостоятельную работу приходится 60 часов.

№ модуля образовательной программы	№ раздела, темы	Наименование раздела дисциплины	Виды учебной нагрузки и их трудоемкость, часы				
			Лекции	Практические занятия/	Лабораторные работы	СРС/Контроль	Всего часов
	1	Недвижимое имущество как экономический актив	2	2	-	30	34
	2	Рынок недвижимости, его особенности и структура	2	2	-	30	34
		Зачет				4	4
ИТОГО			4	4	-	60/4	72

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

ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

4.1. Теоретический курс (ОПК-2, ПК-3)

№ п/п	Номер раздела, темы дисциплины	Объем часов		Раздел, тема учебной дисциплины, содержание темы
		Лекции	СРС	
1	Раздел 1.	1	1	Тема 1. Материально-юридическая природа недвижимости. Понятие недвижимого имущества. Материальная и юридическая составляющие недвижимости. Особенности недвижимости как товара и капитала
2	Раздел 1.	1	1	Тема 2. Элементы объекта недвижимости. Составляющие объекта недвижимости. Понятие и роль земельного участка как основного элемента объекта недвижимости.
3	Раздел 2.	1	2	Тема 3. Рынок недвижимости и его характеристики. Содержание понятия «рынок недвижимости». Структура и особенности рынка недвижимости.
4	Раздел 2.	2	2	Тема 4. Сделки и трансакционные издержки на рынке недвижимости. Основные виды сделок с объектами недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости. Основные виды трансакционных издержек.
5	Раздел 2.	1	2	Тема 5. Рынки типов недвижимости Основные типы и виды недвижимости.
6	Раздел 3.	2	2	Тема 6. Арендные отношения на рынке недвижимости. Понятие аренды и арендной платы. Существенные условия договора аренды. Способы установления арендной платы. Понятие рыночной и контрактной арендной платы. Расчет площадей здания при установлении арендной платы.
7	Раздел 3.	2	2	Тема 7. Показатели доходности использования объектов недвижимости. Система показателей, отражающих доходность недвижимости. Потенциальный валовой доход как наивысший уровень дохода от объекта. Расчет рыночно обоснованных потерь дохода из-за недозагрузки и неплатежей. Эффективный валовой доход как доходная часть бюджета объекта. Понятие чистого операционного дохода, чистого валового дохода прибыли и чистой прибыли объекта недвижимости.
	Раздел 3.	2	2	Тема 8. Критерии и показатели эффективности управления объектами недвижимости. Оценка эффективности управления и мониторинга состояния объекта недвижимости через финансовые коэффициенты. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе стоимостных, доходных и стоимостных и доходных показателей.
9	Раздел 3.	4	2	Тема 9. Основы оценки стоимости недвижимости. Нормативные и методические основы оценки стоимости недвижимости. Подходы к оценке стоимости недвижимости и методы оценки. Затратный, доходный и рыночный (сравнительный) подходы к оценке недвижимости. Кадастровая оценка недвижимости.

10	Раздел 4.	2	2	Тема 10. Государственное регулирование рынка недвижимости. Система государственного учета объектов недвижимости. Система государственной регистрации прав на недвижимость.
Всего:		18	18	

4.2. Практические занятия(ОПК-2, ПК-3)

№ п/п	Номер раздела, темы дисциплины	Объем часов		Формы контроля выполнения работы	Тема практического занятия
		Аудиторных	СРС		
1	Раздел 2.	2	2	Семинар	Тема 1. Рынок недвижимости, его особенности и структура
2	Раздел 3.	2	2	Практическая работа	Тема 2. Определение рентабельной арендной платы торговой недвижимости.
3	Раздел 3.	4	4	Практическая работа	Тема 3. Расчет показателей, отражающих доходы и расходы, связанные с объектом недвижимости.
4	Раздел 3.	4	4	Практическая работа	Тема 4. Оценка эффективности управления объектом недвижимости через финансовые коэффициенты.
5	Раздел 3.	4	4	Практическая работа	Тема 5. Выбор методов оценки недвижимости и их применение на примере типичного объекта недвижимости.
6	Раздел 4.	2	2	Семинар	Тема 6. Регулирование земельных отношений и регулирование градостроительной деятельности в РФ.
Всего:		18	18		

ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Теоретический курс и практические занятия(ОПК-2, ПК-3)

Номер раздела, темы дисциплины	Объем часов			Раздел, тема учебной дисциплины, содержание темы
	Лекции	Практические	СРС/Контроль	
Раздел 1.	2	2	30	Тема 1. Материально-юридическая природа недвижимости. Практическая работа №1 (интерактивная форма занятия с применением мультимедийного оборудования). Тема: Расчет показателей, отражающих доходы и расходы, связанные с объектом недвижимости.
Раздел 1.	2	2	30	Тема 2. Рынок недвижимости и его характеристики. Практическая работа №2 (интерактивная форма занятия с применением мультимедийного оборудования). Тема: Рынок недвижимости, его особенности и структура
	-	-	4	Зачет
ИТОГО	4	4	60/4	

4.3.Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены

4.4.Курсовые работы по дисциплине учебным планом не предусмотрены

4.5.Самостоятельная работа студента(ОПК-2, ПК-3)

Раздел, тема дисциплины	№ п/п	Вид СРС	Формы контроля	Трудоемкость, часов
5 семестр				
Тема 1		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование Реферат	1
Тема 2		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование Реферат	1
Тема 3		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование Реферат	2
		Подготовка к семинару	Семинар	2
Тема 4		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование Реферат	2
Тема 5		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование Реферат	2
Тема 6		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование реферат	2
		Подготовка к практической работе	Практическая работа	2
Тема 7		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование реферат	2
		Подготовка к практической работе	Практическая работа	4
Тема 8		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование реферат	2
		Подготовка к практической работе	Практическая работа	4
Тема 9		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование реферат	2
		Подготовка к практической работе	Практическая работа	4
Тема 10		Изучение тем теоретического курса. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе)	Самотестирование реферат	2
		Подготовка к семинару	Семинар	2
Итого:				36

Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов включают:

- Методические рекомендации по получению, обработке и хранению приобретенной информации
- Методические рекомендации по написанию и проработке конспекта
- Методические рекомендации по написанию реферата
- Методические рекомендации по подготовке к практическим работам
- Методические рекомендации по подготовке к семинарам
- Методические рекомендации по подготовке доклада
- Методические рекомендации по подготовке к экзамену (зачету)

4.6. Рефераты (ОПК-2, ПК-3)

1. Понятие и признаки недвижимости;
2. Первичный и вторичный рынки недвижимости;
3. Классификация объектов недвижимости;
4. Износ и амортизация недвижимости;
5. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости;
6. Виды и формы собственности на недвижимость;
7. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций;
8. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом;
9. Основные положения определения стоимости недвижимости;
10. Методы оценки недвижимости;
11. Метод и теория доходного подхода;
12. Оценка недвижимости затратным методом;
13. Оценка недвижимости методом сравнения рыночных продаж;
14. Оценка недвижимости с использованием статистического и математического анализа;
15. Порядок пользования участками недр;
16. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах
17. Приватизация и деприватизация жилых помещений;
18. Аренда недвижимости в системе предпринимательства (виды и формы аренды);
19. Экономический механизм аренды недвижимости (арендная плата, состав и функции, методы расчетов);
20. Регулирование земельных отношений в России;
21. Кадастровая оценка недвижимости.

5. Образовательные технологии

Преподавание дисциплины ведется с применением следующих **видов организации учебного процесса**:

1. **Лекции** - передача учебной информации от преподавателя к студентам, как правило с использованием компьютерных и технических средств, направленная в основном на приобретение студентами новых теоретических и фактических знаний (пункт 4.1. настоящей РПД).
2. **Практические занятия** - решение конкретных задач на основании теоретических и фактических знаний (пункт 4.2 настоящей РПД)
3. **Самостоятельная работа** – изучение студентами теоретического материала, подготовка к лекциям, лабораторным работам, практическим и семинарским занятиям, оформление конспектов лекций, написание рефератов, отчетов, курсовых работ, проектов, работа в электронной образовательной среде и др. (пункт 4.5 настоящей РПД)

4. **Консультация** - индивидуальное общение преподавателя со студентом, руководство его деятельностью с целью передачи опыта, углубления теоретических и фактических знаний, приобретенных студентом на лекциях, практических занятиях и в результате самостоятельной работы.

Преподавание дисциплины ведется с применением следующих **видов образовательных технологий**:

1. **Информационные технологии** – обучение в электронной образовательной среде с целью расширения доступа к образовательным ресурсам (теоретически к неограниченному объему и скорости доступа), увеличения контактного взаимодействия с преподавателем, построения индивидуальных траекторий подготовки и объективного контроля и мониторинга знаний студентов.
2. **Работа в команде** – совместная деятельность студентов в группе под руководством лидера, направленная на решение общей задачи путем творческого сложения результатов индивидуальной работы членов команды с делением полномочий и ответственности.
3. **Case-study** - анализ реальных проблемных ситуаций, имевших место в соответствующей области профессиональной деятельности, и поиск вариантов лучших решений.
4. **Игра** – ролевая имитация студентами реальной профессиональной деятельности с выполнением функций специалистов на различных рабочих местах.
5. **Проблемное обучение** – стимулирование студентов к самостоятельному приобретению знаний, необходимых для решения конкретной проблемы.

6. Фонды оценочных средств: оценочные и методические материалы

6.1. Оценочные материалы для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы (представлен в матрице компетенций ниже)

Матрица соотнесения тем/разделов учебной дисциплины/модуля и формируемых в них профессиональных и общепрофессиональных компетенций как механизм выбора образовательных технологий и оценочных средств

Темы, разделы дисциплины	Кол-во часов Л/ПР/СРС/КСР	Компетенции			t_{cp}
		ОПК- 2	ПК-3	Общее кол-во компетенций	
Тема 1. Материально-юридическая природа недвижимости.	1/-/1/-	+		1	2,00
Тема 2. Элементы объекта недвижимости.	1/-/1/-	+		1	2,00
Тема 3. Рынок недвижимости и его характеристики.	1/2/4/-	+	+	2	3,50
Тема 4. Сделки и трансакционные издержки на рынке недвижимости.	2/-/2/-	+		1	4,00
Тема 5. Рынки типов недвижимости	1/-/2/-	+		1	3,00
Тема 6. Арендные отношения на рынке недвижимости.	2/2/4/-	+	+	2	4,00
Тема 7. Показатели доходности использования объектов недвижимости.	2/4/6/-	+	+	2	6,00

Тема 8. Критерии и показатели эффективности управления объектами недвижимости.	2/4/6/-	+	+	2	6,00
Тема 9. Основы оценки стоимости недвижимости.	4/4/6/-	+	+	2	7,00
Тема 10. Государственное регулирование рынка недвижимости.	2/2/4/-	+		1	8,00
Итого трудоемкость формирования компетенций	18/18/36/-	45,5	26,5		72,00

$$t_{\text{ср}} = \frac{\text{Количество часов (Л/ПР/СРС)}}{\text{Общее количество компетенций}}$$

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

Текущий контроль студентов производится в дискретные временные интервалы преподавателем по дисциплине в следующих формах:

- тестирование;
- практические работы
- рефераты, письменные домашние задания, эссе;
- отдельно оцениваются личностные качества студента (аккуратность, исполнительность, инициативность) – работа на семинарах, своевременная сдача тестов, рефератов и письменных домашних заданий.

Критерии пересчета результатов в баллы

Для всех видов контроля происходит пересчет рейтинга, в баллы по следующим критериям:

- рейтинг меньше 61% – 0 баллов,
- рейтинг 61-72 % – минимальный балл,
- рейтинг 73-85 % – средний балл
- рейтинг 86-100% - максимальный балл

Промежуточная аттестация по результатам семестров по дисциплине «Экономика недвижимости» проходит в форме **зачета** в 5 семестре.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций

Контроль и оценка результатов обучения (в соответствии с Положением о балльно-рейтинговой оценке образовательных достижений обучающихся (БРС))

5 семестр

Показатели	Кол-во часов	Кол-во тестов, к/р	Баллы	ИТОГО
Входной рейтинг		1	3	3
Посещение	36			
в т.ч. лекции	18		0,2	7
практические занятия	18			
Практические работы		4	10	40
Семинары		2	5	10
Контрольная работа		2	10	20
Итоговая контрольная работа		1	15	15
СРС	36			8
ИТОГО	72			100

Рейтинговая система оценки результатов обучения

Показатели	61-72 % «удовлетворительно»	73-85% «хорошо»	86-100% «отлично»
------------	--------------------------------	--------------------	----------------------

6.2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Примерные контрольные вопросы и задания для текущего контроля

Примеры контрольных вопросов(ОПК-2, ПК-3)

1. Что понимают под улучшениями? Приведите примеры улучшений.
2. В чем состоит причина низкой эластичности спроса на недвижимость по цене?
3. Какие условия являются существенными для договора аренды?
4. Чем отличаются показатели потенциального валового дохода и эффективного валового дохода?
5. Какие фактические расходы, связанные с объектом недвижимости, включаются в состав операционных расходов?
6. В чем состоят отличия подхода к оценке от метода оценки недвижимости?
7. Какие три группы сведений содержатся в кадастре недвижимости?
8. С какого момента считается заключенным договор, предметом которого является недвижимое имущество?

Примеры практических занятий(ОПК-2, ПК-3)

1. Определите величину чистого операционного дохода при следующих данных: потенциальный валовый доход – 1 000 000 руб.; коэффициент заповняемости 95%; коэффициент операционных расходов по отношению к эффективному валовому доходу – 20%.
2. Определите коэффициент недоиспользования при следующих данных: потенциальный валовый доход – 800 000 руб., коэффициент загрузки – 92%; потери от неплатежей – 60 000 руб.
3. Определите величину чистой арендной платы за объект недвижимости (в расчете на 1 м2 арендной площади в год) при следующих условиях: стоимость объекта недвижимости – 100 000 000 руб.; годовая норма амортизации – 1,5%; общая площадь здания – 1 200 м2; отношение арендной площади здания к общей – 0,85; арендный процент – 15%.

Примерные вопросы и задания для промежуточной аттестации

Перечень вопросов к зачету(ОПК-2, ПК-3)

(билет состоит из 2 теоретических вопросов, 1 задачи)

1. Как изменилось юридическое определение понятие «недвижимое имущество» в ГК РФ с 1994 по 2006 г.?
2. Какие основные финансовые коэффициенты используют при оценке эффективности управления недвижимостью?
3. Перечислите основные виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ.
4. Каковы особенности и основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество РФ.
5. Каковы социально-экономические особенности рынка недвижимости?
6. Раскройте понятие рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости.
7. Каковы основные принципы и особенности затратного подхода к оценке стоимости недвижимости?
8. Каковы основные принципы и особенности доходного подхода к оценке стоимости недвижимости?
9. Каковы основные принципы и особенности рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости?

10. Каковы существенные условия договора аренды?
11. Раскройте понятие земельного участка — как важнейшего объекта недвижимости.
12. Раскройте понятие недвижимости и её место в системе экономических отношений.
13. Приведите классификация объектов недвижимости.
14. Перечислите и раскройте основные операции на рынке недвижимости.
15. Какие органы государственной власти выполняют функции за управление по регулирование рынка недвижимости?
16. Перечислите основные инструменты государственного влияния на рынок недвижимости.
17. Раскройте понятия кадастровая оценка недвижимости.
18. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью.
19. Перечислите дайте краткую характеристику основным видам предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.
20. Перечислите основных профессиональных участниками рынка недвижимости. Каковы их функции на рынке недвижимости?
21. Какова сущность аренды, как метода управления объектами недвижимости?
22. Чем отличаются показатели потенциального валового дохода и эффективного валового дохода?
23. Какие фактические расходы, связанные с объектом недвижимости, включаются в состав операционных расходов?

Примерные задачи входящие в билет (ОПК-2, ПК-3)

Задание 1.

Определите наилучшее и наиболее эффективное использование нежилого помещения.

Все варианты являются законодательно разрешенными, физически осуществимыми, финансово осуществимы и могут быть экономически целесообразны.

Таблица 1. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Показатель	Офисный центр	Торговый центр
Инвестиции, руб	4 500 000	5 707 000
Общая площадь здания, м2	2 350	2 350
Арендная площадь здания, м2	1 900	1 900
Рыночная ставка аренды, руб/м2 в год, руб	11 000	9 000
ПВД, руб	?	?
Срок экспозиции, месяц	3	2
Оборачиваемость помещений, %	15	10
ДВД, руб	?	?
Операционные расходы в год, % от ДВД	30%	20%
ЧОД, руб	?	?
Ставка капитализации, % (<i>определена методом рыночной экстракции</i>)	11	12
Стоимость объекта, руб	?	?

Задание 2.

Рассчитать величину чистого операционного дохода, коэффициент покрытия долга, коэффициент самокупаемости при следующих условиях: общая площадь здания 9 700 м2,

ставка арендной платы – 15 788 руб за 1 м² в год, отношение арендной площади здания к общей – 0,8, оборачиваемость помещений составляет 9%, срок экспозиции равен 2 месяцам, общая величина прочих доходов составляет 1 200 000 руб, операционные расходы – 53 600 260 руб, обслуживание долга - 9 000 000 руб.

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

Критерии оценки знаний студентов на зачете

Оценка «зачтено» выставляется студенту за реализацию всех необходимых компетенций при ответах на вопросы: студент прочно усвоил предусмотренный программный материал; правильно, аргументировано ответил на все вопросы, с приведением примеров; показал глубокие систематизированные знания, владеет приемами рассуждения и сопоставляет материал из разных источников: теорию связывает с практикой, другими темами данного курса, других изучаемых предметов. Производственная ситуация обоснована. Дополнительным условием получения оценки «зачтено» могут стать хорошие успехи при выполнении самостоятельной и контрольной работы, систематическая активная работа на семинарских и практических занятиях. Соблюдаются нормы литературной и профессиональной речи. Студент подтвердил своими ответами сформированность компетенций, предусмотренных ФГОС.

Оценка «не зачтено» выставляется студенту, который не справился с 61% вопросов и заданий билета, в ответах на другие вопросы допустил существенные ошибки. Производственная ситуация не обоснована. Не может ответить на дополнительные вопросы, предложенные преподавателем. Целостного представления о взаимосвязях, компонентах, этапах изучения дисциплины у студента нет, что демонстрирует несформированность у студента соответствующих компетенций, предусмотренных ФГОС.

6.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

По дисциплине «Экономика недвижимости» рабочим учебным планом предусмотрены следующие виды учебных занятий: лекции, практические, семинарские занятия, самостоятельная работа студентов.

Формы работы со студентами: опросы и тестирование в ходе лекционных занятий, работа на семинарских занятиях (консультации при составлении докладов, решение и разбор задач, подведение итогов обсуждений, резюмирование).

Практические занятия являются логическим продолжением изучения той или иной темы дисциплины. Поэтому при подготовке к ним важно повторить теоретический материал по теме занятия, используя материалы лекций, рекомендуемые учебники и учебные пособия. Без такой целенаправленной самостоятельной работы студентам затруднительно выполнять практические задания, решать ситуационные задачи на практических занятиях, ориентированных на применение знаний нормативно-правовых документов.

Семинар – один из наиболее сложных и плодотворных форм вузовского обучения. В условиях высшей школы – семинар – один из видов практических занятий, проводимых под руководством преподавателя и предназначен для углубленного изучения дисциплины.

Семинар предназначен для углубленного изучения дисциплины, овладения методологией научного познания, главная цель семинарских занятий - обеспечить студентам возможность овладеть навыками и умениями использования теоретического знания применительно к особенностям изучаемой отрасли.

Семинарское занятие эффективно тогда, когда проводится как заранее подготовленное совместное обсуждение выдвинутых вопросов каждым участником семинара. Реализуются общий поиск ответов учебной группой, возможность раскрытия и обоснования различных точек зрения у студентов. Такое проведение семинаров обеспечивает контроль за усвоением знаний и развитие научного мышления студентов.

Готовясь к семинару, студенты должны:

1. Познакомиться с рекомендованной литературой;
2. Рассмотреть различные точки зрения по вопросу;
3. Выделить проблемные области;
4. Сформулировать собственную точку зрения;
5. Предусмотреть спорные моменты и сформулировать дискуссионный вопрос.

При подготовке, студент должен правильно оценить вопрос, который он взял для выступления к семинарскому занятию. Но для того что бы правильно и четко ответить на поставленный вопрос необходимо правильно уметь пользоваться учебной, и дополнительной литературой.

Сначала необходимо оценить свою домашнюю методическую библиотеку. Возможно, в ней найдутся полезные для работы книги и статьи из журналов. Затем следует изучить фонды библиотеки, а после этого уже обращаться в публичные библиотеки.

Более современный способ провести библиографический поиск – это изучить электронную базу данных по проблеме, что сегодня возможно в каждой библиотеке

Для выступления на семинаре студент готовит **доклад** -вид самостоятельной работы, используется в учебных и внеклассных занятиях, способствует формированию навыков исследовательской работы, расширяет познавательные интересы, приучает критически мыслить. При написании доклада по заданной теме составляют план, подбирают основные источники. В процессе работы с источниками, систематизируют полученные сведения, делают выводы и обобщения.

Непременным условием успешной учебной деятельности студентов является не только активная работа в аудитории, но и целенаправленная **самостоятельная работа**, предусмотренная учебным планом. Она призвана способствовать более глубокому усвоению изучаемой дисциплины, формировать навыки информационно-эвристической и аналитической работы, а также ориентировать студентов на умение применять теоретические знания на практике. В ходе самостоятельной работы студентам важно выработать навыки самостоятельного поиска источников информации, умелого их использования при доработке конспектов лекций, подготовке к семинарским и практическим занятиям и постепенно перейти от деятельности, выполняемой под руководством преподавателя, к деятельности, организуемой самостоятельно, к полной замене контроля со стороны преподавателя самоконтролем.

Самостоятельная работа студентов должна носить систематический характер.

Проработка учебного материала после проведенных лекционных занятий осуществляется по конспектам лекций с привлечением учебной и научной литературы, нормативных документов в соответствии со списком рекомендованной литературы к каждой изучаемой теме.

Первый шаг в самостоятельной работе студентов: после лекционного занятия в этот же день изучить конспект лекции и осмыслить прочитанное, выделить места, вызывающие дополнительные вопросы. Затем, обратившись к перечню рекомендованной, основной и дополнительной литературы по данной теме, дополнить конспект лекции, сделать необходимые выписки из нормативных документов; с помощью опорных конспектов разобраться в примерах, приведенных в учебниках. В результате такой работы должно сложиться понимание основных вопросов темы.

Правильно и своевременно выполненная самостоятельная работа способствует развитию рациональных приемов познавательной деятельности в процессе изучения дисциплины «Экономика недвижимости». В последующем, на практических занятиях, происходит углубление и расширение знаний, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной

работы, выясняются и все неясные вопросы. Самостоятельная работа не ограничивается только подготовкой к практическим занятиям. Она может продолжаться и в после их проведения. В этом случае она нацелена на более глубокое освоение учебной дисциплины «Экономика недвижимости» сверх учебной программы.

7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

7.1. Перечень рекомендуемой литературы

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 402 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-5648-1.[Электронный ресурс; Режим доступа <https://biblio-online.ru>]

Дополнительная литература:

1. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 353 с. — (Серия : Университеты России). — ISBN 978-5-534-06508-4.[Электронный ресурс; Режим доступа <https://biblio-online.ru>]

7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

Интернет-ресурсы:

- | | |
|--|--|
| 1. Министерство экономического развития РФ | http://economy.gov.ru/minec/main |
| 2. Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) | https://rosreestr.ru/site/ |
| 3. «Индексы рынка недвижимости» | |
| 4. РБК | https://www.irn.ru/ |
| 5. РИА Рейтинг | http://www.rbk.ru |
| 6. Аналитический центр при Правительстве РФ | http://riarating.ru/ |
| 8. Издательский дом Коммерсантъ | http://ac.gov.ru/publications/
https://www.kommersant.ru |

Электронные библиотечные ресурсы:

1. Электронно-библиотечная система ГидроМетеоОнлайн- <http://elib.rshu.ru/>
2. Информация электронной библиотечной системы <http://znanium.com/>
3. Электронный каталог библиотеки РГТМУ http://lib.rshu.ru/jirbis2/index.php?option=com_irbis&view=irbis&Itemid=108
4. Издательство ЮРАЙТ <https://biblio-online.ru/>

Современные профессиональные базы данных

1. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <https://elibrary.ru/defaultx.asp>
2. Федеральная государственная информационная система Национальная электронная библиотека (НЭБ). <https://rusneb.ru/>
3. Мультидисциплинарная реферативная и наукометрическая база данных Scopus компании Elsevier <https://www.scopus.com/search/form.uri?display=basic#basic>
4. Политематическая реферативно-библиографическая и наукометрическая (библиометрическая) база данных Web of Science компании Clarivate Analytics http://apps.webofknowledge.com/WOS_GeneralSearch_input.do?product=WOS&search_mode=GeneralSearch&SID=F4DWwm8nvkgneH3Gu7t&preferencesSaved=

7.3. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

Программное обеспечение:

1. Операционная система WindowsXP, MicrosoftOffice 2007
2. Программы электронных таблиц Excel
3. Текстовый редактор Word
4. Программа для создания презентаций PowerPoint
5. Программа распознавания текста FineReader

Информационные справочные системы:

1. Консультант Плюс.

8.Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

Лекционные аудитории оборудованы видеопроекционным оборудованием для презентаций, средствами звуковоспроизведения, экраном, персональным компьютером с выходом в сеть Интернет; помещения для проведения семинарских и практических занятий оборудованы учебной мебелью; библиотека имеет рабочие места для студентов; компьютерные классы оснащены видеопроекционным оборудованием, средствами звуковоспроизведения, экраном, персональными компьютерами с выходом в сеть Интернет.

9.Особенности освоения дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется на основе адаптированной рабочей программы с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся (обучающегося).

При определении формы проведения занятий с обучающимся-инвалидом учитываются рекомендации, содержащиеся в индивидуальной программе реабилитации инвалида, относительно рекомендованных условий и видов труда.

При необходимости для обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья создаются специальные рабочие места с учетом нарушенных функций и ограничений жизнедеятельности.

Аннотация рабочей программы «Экономика недвижимости»

Дисциплина «Экономика недвижимости» является одной из вариативных дисциплин блока 1 подготовки бакалавров по направлению 38.03.01 «Экономика», профиль «Экономика предприятий и организаций». Дисциплина реализуется в филиале ФГБОУ ВО «РГГМУ» в г. Туапсе.

Дисциплина нацелена на формирование общепрофессиональных компетенций ОПК-2, профессиональных компетенций ПК-3 выпускника.

Содержание дисциплины.

Тема 1. Материально-юридическая природа недвижимости.

Понятие недвижимого имущества. Материальная и юридическая составляющие недвижимости. Особенности недвижимости как товара и капитала

Тема 2. Элементы объекта недвижимости.

Составляющие объекта недвижимости. Понятие и роль земельного участка как основного элемента объекта недвижимости.

Тема 3. Рынок недвижимости и его характеристики.

Содержание понятия «рынок недвижимости». Структура и особенности рынка недвижимости.

Тема 4. Сделки и трансакционные издержки на рынке недвижимости.

Основные виды сделок с объектами недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости. Основные виды трансакционных издержек.

Тема 5. Рынки типов недвижимости

Основные типы и виды недвижимости.

Тема 6. Арендные отношения на рынке недвижимости.

Понятие аренды и арендной платы. Существенные условия договора аренды. Способы установления арендной платы. Понятие рыночной и контрактной арендной платы. Расчет площадей здания при установлении арендной платы.

Тема 7. Показатели доходности использования объектов недвижимости.

Система показателей, отражающих доходность недвижимости.

Потенциальный валовой доход как наивысший уровень дохода от объекта. Расчет рыночно обоснованных потерь дохода из-за недозагрузки и неплатежей. Эффективный валовой доход как доходная часть бюджета объекта. Понятие чистого операционного дохода, чистого валового дохода прибыли и чистой прибыли объекта недвижимости.

Тема 8. Критерии и показатели эффективности управления объектами недвижимости.

Оценка эффективности управления и мониторинга состояния объекта недвижимости через финансовые коэффициенты. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе стоимостных, доходных и стоимостных и доходных показателей.

Тема 9. Основы оценки стоимости недвижимости.

Нормативные и методические основы оценки стоимости недвижимости. Подходы к оценке стоимости недвижимости и методы оценки. Затратный, доходный и рыночный (сравнительный) подходы к оценке недвижимости. Кадастровая оценка недвижимости.

Тема 10. Государственное регулирование рынка недвижимости.

Система государственного учета объектов недвижимости. Система государственной регистрации прав на недвижимость.

Преподавание дисциплины предусматривает следующие формы организации учебного процесса: лекции, семинары, практические занятия, самостоятельная работа студента.

Программой дисциплины предусмотрены следующие виды контроля: текущий контроль успеваемости в форме тестирования, контрольных работ; промежуточный контроль в форме зачета.

Очная форма обучения. Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных единицы, 72

часа. Контактная работа составляет 36 часов: 18 – лекции, 18 – практические. На самостоятельную работу приходится 36 часов.

Заочная форма обучения. Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы, 72 часа. Контактная работа составляет 8 часов: 4 – лекции, 4 – практические, контроль 4 - часа. На самостоятельную работу приходится 60 часов.