

**Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова филиал  
ФГБОУ ВО Донской ГАУ**

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета ЗФ

Е.П. Лукьянченко \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 2023 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

Дисциплины	<b>Б1.В.01 Экономика недвижимости</b>
Направление(я)	<b>21.03.02 Землеустройство и кадастры</b>
Направленность (и)	<b>Кадастр недвижимости</b>
Квалификация	<b>бакалавр</b>
Форма обучения	<b>заочная</b>
Факультет	<b>Факультет бизнеса и социальных технологий</b>
Кафедра	<b>Экономика</b>
Учебный план	<b>2023_21.03.02kn_z.plx.plx 21.03.02 Землеустройство и кадастры</b>
ФГОС ВО (3++) направления	<b>Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978)</b>
Общая трудоемкость	<b>108 / 3 ЗЕТ</b>
Разработчик (и):	<b>канд. экон. наук, зав. каф., Стрежкова М.А.</b>
Рабочая программа одобрена на заседании кафедры	<b>Экономика</b>
Заведующий кафедрой	<b>Стрежкова М.А.</b>
Дата утверждения уч. советом от 26.04.2023 протокол № 8.	

**1. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ**

Общая трудоемкость **3 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 108

в том числе:

аудиторные занятия 10

самостоятельная работа 98

**Распределение часов дисциплины по курсам**

Курс	4		Итого	
	УП	РП		
Лекции	4	4	4	4
Практические	6	6	6	6
Итого ауд.	10	10	10	10
Контактная работа	10	10	10	10
Сам. работа	98	98	98	98
Итого	108	108	108	108

Виды контроля на курсах:

Зачет	4	семестр
Контрольная работа	4	семестр

**2. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

2.1	Цели освоения дисциплины: приобретение студентами комплексных знаний о принципах и закономерностях функционирования и развития рынка недвижимости, о методах управления и оценки объектов недвижимости, о росте и месте рынка недвижимости в экономической системе государства
-----	--

**3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ**

Цикл (раздел) ОП:		Б1.В
<b>3.1</b>	<b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>	
3.1.1	Менеджмент	
3.1.2	Право (земельное)	
3.1.3	Экономика	
3.1.4	Правоведение	
<b>3.2</b>	<b>Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>	
3.2.1	Правовое обеспечение землеустройства и кадастров	
3.2.2	Системный анализ и оптимизация решений	
3.2.3	Экономико-математические методы и моделирование в землеустройстве и кадастрах	
3.2.4	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	
3.2.5	Производственная преддипломная практика	

**4. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)****УК-10 : Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности**

УК-10.1 : Демонстрирует знания базовых принципов функционирования экономики и экономического развития, целей и форм участия государства в экономике

УК-10.2 : Осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для принятия обоснованных экономических решений в различных областях жизнедеятельности

УК-10.3 : Применяет методы экономического и финансового планирования для достижения личных текущих и долгосрочных финансовых целей

**УК-2 : Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений**

УК-2.2 : Проектирует решение конкретной задачи проекта, выбирая оптимальный способ ее решения, исходя из действующих правовых норм и имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.4 : Публично представляет результаты решения задач исследования, проекта, деятельности

**5. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Индикаторы	Литература	Интеракт.	Примечание
	<b>Раздел 1. Основные понятия экономики недвижимости</b>						
1.1	Объекты недвижимости: сущность и основные признаки 1. Понятие недвижимости. 2. Основные признаки объектов недвижимости.3. Характеристика объектов недвижимости. 3.1. Естественные (природные) объекты. 3.2. Искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека. 3.3 Общественные (специальные) здания и сооружения. 4.Жизненный цикл объектов недвижимости.5. Износ объектов недвижимости. /Лек/	4	2	УК-10.1	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2	0	ТК1, ПК1

1.2	Работа с электронной библиотекой /Ср/	4	47	УК-10.1 УК-10.2	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2	0	ТК1, ПК1
<b>Раздел 2. Оценка объектов недвижимости</b>							
2.1	Оценка объекта недвижимости затратным подходом. 1.Понятие, область применения и технология реализации затратного подхода к оценке недвижимости. Понятие, область применения и технология реализации доходного подхода к оценке недвижимости. Понятие, область применения и технология реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости. /Лек/	4	2	УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Л2.3Л3.1 Э1 Э2	0	ТК2, ПК1
2.2	Решение задач по теме "Оценка объекта недвижимости на основе затратного подхода" /Пр/	4	2	УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2 УК-2.4	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Л2.3Л3.1 Э1 Э2	0	ТК2. ПК1
2.3	Решение зада по теме "Оценка объекта недвижимости на основе доходного подхода" /Пр/	4	2	УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2 УК-2.4	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Л2.3Л3.1 Э1 Э2	0	ТК2, ПК1
2.4	Решение задач по теме "Оценка недвижимости на основе сравнительного подхода" /Пр/	4	2	УК-10.3 УК-2.2 УК-2.4	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Л2.3Л3.1 Э1 Э2	0	ТК3, ПК2
2.5	Работа с электронной библиотекой. /Ср/	4	47	УК-10.2 УК-10.3 УК-2.2	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Л2.3Л3.1 Э1 Э2	0	ТК3,ПК2
2.6	Подготовка и сдача зачета /Зачёт/	4	4		Л1.1 Э1 Э2	0	

## 6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### 6.1. Контрольные вопросы и задания

#### 1. КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

##### Тестовые задания 1

1. Какое бывает имущество по ГК РФ:

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

2. 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.

3. Что такое недвижимость в феодальном и буржуазном праве:

- а) земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты;
- б) реальная земельная и вся материальная собственность;
- в) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;

г) нет верного ответа.

4. 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.

10. Как следовало бы классифицировать объекты недвижимости по физической сущности объекта:

- а) недвижимое и движимое;
- б) связанные и не связанные с землей;
- в) верны оба ответа.

5. Каким основным свойством обладает общее имущество:

- а) свойством делимости;
- б) собственности;
- в) неделимости;
- г) нет верного ответа.

6. 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.

7. Как можно подразделить характеристики, определяющие сущность объектов:

- а) движимые и недвижимые;
- б) общие и относящиеся к определенному объекту;
- в) частные и государственные.

8. При характеристике объекта недвижимости как благо 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).

9. 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).

10. Какими родовыми признаками, позволяющими отличить их от объектов, не связанных с землей, обладают все искусственные постройки (объекты недвижимости):

- а) стационарностью, неподвижностью;
- б) материальностью;
- в) долговечностью;
- г) разнородностью;
- д) уникальностью;
- е) неповторимостью;
- д) верны ответы а) и б);
- е) верны все ответы.

11. Какой признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования:

- а) стационарностью, неподвижностью;

- б) материальностью;
- в) долговечностью;
- г) разнородностью;
- д) уникальностью;
- е) неповторимостью.

12. 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.

13. 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.

14. Какими частными признаками обладают искусственные постройки (объекты недвижимости):

- а) стационарностью, неподвижностью;
- б) материальностью;
- в) долговечностью;
- г) разнородностью;
- д) уникальностью;
- е) неповторимостью;
- ж) всеми;
- з) верны ответы г), д) и е).

15. В триединстве каких категорий заключается сущность объекта недвижимости:

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

16. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право застройки, право залога, право имущественного приобретения, реальная повинность, сервитуты и т. п. — это:

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

17. 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.

18. Товар — источник дохода для собственника, источник финансовой устойчивости собственника. Это:

- а) правовая категория;
- б) материальная (физическая) категория;
- в) экономическая категория;
- г) моральная категория;
- д) политическая категория;
- е) духовная категория.

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

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

20. Что такое «общее имущество»:

- а) единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в природе и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей;
- б) части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними назначением;
- в) слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем.

21. Квартира, принадлежащая на правах собственности, — это:

- а) единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в природе и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей;
- б) части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними
- в) слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений.

22. Каким основным свойством обладает общее имущество:

- а) делимости;
- б) собственности;
- в) неделимости;
- г) нет верного ответа.

23. 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).

24. Могут ли некоторые виды недвижимого имущества юридически переходить в движимое имущество:

- а) да;
- б) нет.

25. Какие стадии жизненного цикла объекта недвижимости выделяют:

- а) предпроектную;
- б) проектную;
- в) строительства;
- г) эксплуатации;
- д) закрытия.

26. Какая стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств:

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

27. Какая стадия 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.

28. 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.

29. Принимая решение о строительстве объекта недвижимости, собственник берет на себя затраты, неразрывно связанные с владением этим объектом:

- а) стоимости владения собственностью;
- б) стоимости строительства;
- в) себестоимости.

30. Рынок недвижимости — это:

- а) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
- б) комплекс отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;
- в) верны оба ответа.

31. Рынок недвижимости характеризуется:

- а) спросом и предложением;
- б) ценой и инфраструктурой;
- в) верны оба ответа.

32. Рынок недвижимости является частью рыночного пространства:

- а) да;
- б) нет;
- в) не имеет отношения к рыночному пространству.

33. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение:

- а) уменьшается;
- б) увеличивается;
- в) не изменяется.

34. Предложение — это:

- а) количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;
- б) количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени;
- в) ничего из перечисленного.

35. 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.

36. При пресыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:

- а) повышение активности;
- б) рынок не изменяется;
- в) спад.

37. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:

- а) постепенно растет;
- б) постепенно снижается;
- в) не изменяется.

9. Высоколиквидные товары могут быстро переходить:

- а) из натурально-вещественной формы в денежную;
- б) из денежной формы в натурально-вещественную;
- в) верны оба ответа.

38. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

- а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- в) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.

39 К институциональным участникам относятся:

- а) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;
- б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- в) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- г) верны все ответы.

40. К неинституциональным участникам относятся:

- а) предприниматели;
- б) инвесторы;
- в) риелторы, девелоперы;
- г) верны все ответы.

Задача 1

Четырехзвездочная гостиница в центральной части города приносит годовой чистый операционный доход 1 300 000 руб. Известно, что гостиница 1 (4\*) была продана за 8 400 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 000 000 руб. Гостиница 2 (3\*) была продана за 8 000 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 200 000 руб. Гостиница 3 (3\*) была продана за 11 550 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 500 000 руб. Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача 2

Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет стоимость улучшений с учетом накопленного износа

Задача 3

Стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 000 тыс. руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка

Задача 4

Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью  $C = 500 - 2 \cdot S$ . Площадь объекта оценки – 50 кв.м., площадь аналога 70 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в %, с учетом знака).

Задача 5

Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе местоположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 д.е. с 1 кв. м арендопригодной площади в год. Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10%. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию?

Задача 6

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость земельного участка

Задания ТКЗ

Задача 1

Рассчитать стоимость единого объекта недвижимости (коттедж и земельный участок), если известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 40 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает стоимость на 100 000 руб., а каждый кв.м общей площади увеличивает стоимость на 8 000 руб.

Задача 1

Объект сравнения продан 6 мес. назад. Анализ рынка показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 2% в месяц. Определить размер корректировки на время продажи.

Задача 3

Определить стоимость здания, которое через 4 года можно будет продать не дороже 3,2 млн. руб. При этом доходы от аренды здания покрывают расходы собственника на его содержание. Ставка доходности 26%. По сложившейся на рынке практике ставка кредитования составляет 18%.

#### Задача 4

Необходимо рассчитать ставку капитализации при следующих условиях: безрисковая ставка – 6%, срок экспозиции объекта оценки 3 мес., премия за риск инвестиций в объект недвижимости 4%, премия за инвестиционный менеджмент – 3%. Норма возврата на капитал необходимо определить методом Инвуда. Ставка по кредитам на такую недвижимость – 12%, эффективный возраст – 30 лет, полный срок службы – 60 лет.

#### Задача 5

Рассчитать ставку дисконтирования, номинированную в рублях, в качестве безрисковой взять доходность облигаций. Безрисковая доходность ОФЗ - 3,1%, валютная доходность - 3,5%, премия за риск вложения в объект и премия за инвестиционный менеджмент – по 2,5%. Срок экспозиции – 4 месяца.

#### Задача 6

Определить рыночную стоимость офисного здания методом дисконтированных денежных потоков. Общая площадь здания - 5 000 кв.м, арендопригодная - 4 000 кв. м. Заключен договор аренды с якорным арендатором на 50% площадей по ставке 10 000 руб., 12 000 руб., 14 000 руб., 16 000 руб. (в 1-й, во 2-й, в 3-й и в 4-й года соответственно). 50% площадей здания сдаются по рыночной арендной ставке 20 000 руб./кв. м в год. Дополнительно арендаторы оплачивают операционные расходы в размере 5 000 руб. за кв. м арендуемой площади. Фактические расходы собственника составляют 7 000 руб. за кв. м общей площади здания. Планируется, что после окончания договора аренды объект будет сдавать по рыночной ставке. Недозагрузка 30%. Коэффициент капитализации для реверсии 10%. Ставка дисконтирования 16%. Период прогнозирования 3 года.

## 2. КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Промежуточная аттестация проводится в форме итогового контроля (ИК) по дисциплине:

Форма - ачет

Понятие недвижимости.

Основные признаки объектов недвижимости.

Характеристика объектов недвижимости.

Естественные (природные) объекты.

Искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека.

Общественные (специальные) здания и сооружения

Жизненный цикл объектов недвижимости.

Износ объектов недвижимости.

Естественные (природные) объекты.

Искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека.

Общественные (специальные) здания и сооружения

Система рынка недвижимости как сферы инвестиций

Функции рынка недвижимости.

Субъекты рынка недвижимости

Виды рынков недвижимости.

Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.

Формы сделок с объектами недвижимости.

Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.

Принципы и структура договорных отношений.

Исполнение договора и ответственность сторон. Изменение и расторжение договора .

Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом

Формы сделок с объектами недвижимости.

Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.

Принципы и структура договорных отношений.

Исполнение договора и ответственность сторон.

Изменение и расторжение договора.

Понятие, область применения и технология реализации затратного подхода к оценке недвижимости.

Способы определения полной восстановительной стоимости.

Способы определения износа объекта недвижимости

Понятие и область применения доходного подхода к оценке.

Метод капитализации доходов.

Способы определения ставки капитализации

Метод дисконтирования денежных потоков  
 Технология реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости  
 Виды поправок в цены сопоставимых продаж.  
 Способы определения поправок в цены сопоставимых продаж.  
 Метод валовой ренты  
 Понятие управления недвижимостью.  
 Цели и уровни управления недвижимостью.  
 Особенности управления корпоративной недвижимостью.  
 Содержание деятельности по управлению объектом недвижимости. Цели и принципы управления недвижимостью.  
 Страхование недвижимости.  
 Налогообложение недвижимости.  
 Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.

## 6.2. Темы письменных работ

Контрольная работа студентов заочной формы обучения  
 Работа состоит из двух частей: теоретической и практической. Вариант для теоретической части определяется суммой двух последних цифр зачетной книжки, состоит из двух вопросов.  
 Вариант для практической части определяется по последней цифре зачетной книжки студента. В практической части выполняются две задачи на тему: Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом методом общего коэффициента капитализации.  
 Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, методом валового рентного мультипликатора.

## 6.3. Фонд оценочных средств

### 1. ПОКАЗАТЕЛИ, КРИТЕРИИ И ШКАЛЫ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Оценка сформированности компетенций у студентов НИМИ ДонГАУ и выставление оценки по отдельной дисциплине ведется следующим образом:

- для студентов очной формы обучения итоговая оценка по дисциплине выставляется по 100-балльной системе, а затем переводится в оценки «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно», «зачтено» и «не зачтено»;
- для студентов заочной и очно-заочной формы обучения оценивается по пятибалльной шкале, оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»; «зачтено» или «не зачтено».

Высокий уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «отлично» или «зачтено» (90-100 баллов): глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач. Системно и планомерно работает в течении семестра.

Повышенный уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «хорошо» или «зачтено» (75-89 баллов): твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения. Системно и планомерно работает в течении семестра.

Пороговый уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «удовлетворительно» или «зачтено» (60-74 балла): имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ.

Пороговый уровень освоения компетенций не сформирован, итоговая оценка по дисциплине «неудовлетворительно» или «незачтено» (менее 60 баллов): не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций и выставление оценок по курсовому проекту (КП) или курсовой работе (КР):

- Высокий уровень освоения компетенций, оценка «отлично» (25 – 23 балла для КП; 20 – 18 балла для КР): работа выполнена на высоком профессиональном уровне. Полностью соответствует поставленным в задании целям и задачам. Представленный материал в основном верен, допускаются мелкие неточности. Студент свободно отвечает на вопросы, связанные с проектом. Выражена способность к профессиональной адаптации, интерпретации знаний из междисциплинарных областей

- Повышенный уровень освоения компетенций, оценка «хорошо» (22-19 балла для КП; 17 – 15 балла для КР): работа выполнена на достаточно высоком профессиональном уровне. Допущено до 3 негрубых ошибок, не влияющий на результат. Студент отвечает на вопросы, связанные с проектом, но недостаточно полно.

- Пороговый уровень освоения компетенций, оценка «удовлетворительно» (18-15 балла для КП; 14 – 12 балла для КР): уровень недостаточно высок. Допущено до 5 ошибок, не существенно влияющих на конечный результат, но ход решения верный. Студент может ответить лишь на некоторые из заданных вопросов, связанных с проектом.

- Пороговый уровень освоения компетенций не сформирован, оценка «неудовлетворительно» (менее 15 баллов для КП;

менее 12 баллов для КР): работа выполнена на низком уровне. Допущены грубые ошибки. Решение принципиально не верно. Ответы на связанные с проектом вопросы обнаруживают непонимание предмета и отсутствие ориентации в материале проекта.

Оценка сформированности компетенций у студентов НИМИ ДонГАУ и выставление оценки по отдельной дисциплине ведется следующим образом:

- для студентов очной формы обучения итоговая оценка по дисциплине выставляется по 100-балльной системе, а затем переводится в оценки «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно», «зачтено» и «не зачтено»;
- для студентов заочной и очно-заочной формы обучения оценивается по пятибалльной шкале, оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»; «зачтено» или «не зачтено».

## 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Общий порядок проведения процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, соответствие индикаторам достижения сформированности компетенций определен в следующих локальных нормативных актах:

1. Положение о текущей аттестации знаний обучающихся в НИМИ ДГАУ (в действующей редакции).
2. Положение о промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (в действующей редакции).

Документы размещены в свободном доступе на официальном сайте НИМИ ДонГАУ <https://ngma.su/> в разделе: Главная страница/Сведения об образовательной организации/Локальные нормативные акты.

### 6.4. Перечень видов оценочных средств

#### 1. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ:

- тесты или билеты для проведения промежуточного контроля (ПК). Хранятся в бумажном виде на соответствующей кафедре;
- разделы индивидуальных заданий (письменных работ) обучающихся;
- доклад, сообщение по теме практического занятия;
- задачи и задания.

#### 2. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ:

- комплект билетов для экзамена/зачета. Хранится в бумажном виде на соответствующей кафедре. Подлежит ежегодному обновлению и переутверждению. Число вариантов билетов в комплекте не менее числа студентов на экзамене/зачете.

## 7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 7.1. Рекомендуемая литература

#### 7.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Асаул А. Н., Асаул М. А., Грахов В. П., Грахова Е. В.	Экономика недвижимости: учебник для вузов	Санкт-Петербург: АНО «ИПЭВ», 2014, <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=431519">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=431519</a>
Л1.2	Тепман Л. Н.	Оценка недвижимости: учебное пособие	Москва: Юнити-Дана, 2017, <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=682236">https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=682236</a>

#### 7.1.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Саталкина Н. И., Кулюкина Т. Н., Терехова Ю. О.	Оценка недвижимости : Практический курс: учебное пособие	Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014, <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997</a>
Л2.2	Кожухар В. М.	Основы управления недвижимостью: практикум	Москва: Дашков и К, 2017, <a href="https://e.lanbook.com/book/93548">https://e.lanbook.com/book/93548</a>
Л2.3	Алексеева Н. А.	Государственный учет, регулирование и оценка недвижимости: учебное пособие	Ижевск: Ижевская ГСХА, 2019, <a href="https://e.lanbook.com/book/158626">https://e.lanbook.com/book/158626</a>

#### 7.1.3. Методические разработки

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ ; сост. Т.В. Жукова	Экономика недвижимости: метод. указания по изуч. курса и выполн. контр. раб. для студ. заоч. формы обуч. направл. подготовки "Землеустройство и кадастры"	Новочеркасск, 2020, <a href="http://biblio.dongau.ru/MegaPr oNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&amp;id=379147&amp;idb=0">http://biblio.dongau.ru/MegaPr oNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&amp;id=379147&amp;idb=0</a>

### 7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

7.2.1	Базы данных ООО "Пресс-Информ" (Консультант +)	<a href="https://www.consultant.ru">https://www.consultant.ru</a>
7.2.2	Базы данных ООО Научная электронная библиотека	<a href="http://elibrary.ru/">http://elibrary.ru/</a>
<b>7.3 Перечень программного обеспечения</b>		
7.3.1	AdobeAcrobatReader DC	Лицензионный договор на программное обеспечение для персональных компьютеров Platform Clients_PC_WWEULA-ru_RU-20150407_1357 AdobeSystemsIncorporated (бессрочно).
7.3.2	7-Zip	
7.3.3	MS Windows XP,7,8, 8.1, 10;	Сублицензионный договор №502 от 03.12.2020 г. АО «СофтЛайн Трейд»
7.3.4	MS Office professional;	Сублицензионный договор №502 от 03.12.2020 г. АО «СофтЛайн Трейд»
7.3.5	Microsoft Teams	Предоставляется бесплатно
<b>7.4 Перечень информационных справочных систем</b>		
7.4.1	Базы данных ООО "Пресс-Информ" (Консультант +)	<a href="https://www.consultant.ru">https://www.consultant.ru</a>
7.4.2	Базы данных ООО "Региональный информационный индекс цитирования"	
7.4.3	Базы данных ООО Научная электронная библиотека	<a href="http://elibrary.ru/">http://elibrary.ru/</a>
<b>8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b>		
8.1	308	Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Набор демонстрационного оборудования (переносной): ноутбук iRU Intro-1214L – 1 шт, мультимедийное видеопроекторное оборудование: проектор NEC VT46RU – 1 шт. с экраном – 1 шт.; Учебно-наглядные пособия - 10 шт.; Доска – 1 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя.
8.2	315	Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Набор демонстрационного оборудования (переносной): ноутбук iRU Intro-1214L – 1 шт, мультимедийное видеопроекторное оборудование: проектор NEC VT46RU – 1 шт. с экраном – 1 шт.; Учебно-наглядные пособия - 6 шт.; Доска – 1 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя.
8.3	270	Помещение укомплектовано специализированной мебелью и оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду НИМИ Донской ГАУ: Компьютер – 8 шт.; Монитор – 8 шт.; МФУ -1 шт.; Принтер – 1 шт.; Рабочие места студентов;
<b>9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b>		
1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы обучающихся в НИМИ ДГАУ[Электронный ресурс] : (введ. в действие приказом директора №106 от 19 июня 2015г.) / Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ.- Электрон. дан.- Новочеркасск, 2015.- Режим доступа: <a href="http://www.ngma.su">http://www.ngma.su</a>		