

**Министерство образования и науки Астраханской области
Государственное автономное образовательное учреждение
Астраханской области высшего образования
«Астраханский государственный архитектурно-строительный
университет»
(ГАОУ АО ВО «АГАСУ»)**



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование дисциплины

Экономика недвижимости

(указывается наименование в соответствии с учебным планом)

По направлению подготовки

08.03.01 «Строительство»

(указывается наименование направления подготовки в соответствии с ФГОС)

По профилю подготовки

«Экспертиза управления недвижимостью»

(указывается наименование профиля в соответствии с ООП)

Кафедра

«Экономика строительства»

Квалификация (степень) выпускника **бакалавр**

Астрахань - 2018

Разработчики:

ст.препод.
(занимаемая должность,
учёная степень и учёное звание)

Е.О.Черемных
(подпись)

Е.О.Черемных

Рабочая программа разработана для учебного плана 2018 г.

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры «Экономика
строительства»

Протокол № 9 от 26.04.2018 г.

Заведующий кафедрой

И.И.Потапова
(подпись)

И.И.Потапова

Согласовано:

Председатель МКН «Строительство»

профиль «Экспертиза управления недвижимостью»

И.В.Кумишов
(подпись) ФИО

Начальник УМУ

Ю.А.Шумкина
(подпись) ФИО

Специалист УМУ

И.Р.А.Вурикова
(подпись) ФИО

Начальник УИТ

К.А.Селюшина
(подпись) ФИО

Содержание:

	Стр.
1. Цели и задачи освоения дисциплины	4
2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы	4
3. Место дисциплины в структуре ООП бакалавриата	4
4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся	5
5. Содержание дисциплины, структурированное по разделам с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий	6
5.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах)	6
5.1.1. Очная форма обучения	6
5.1.2. Заочная форма обучения	7
5.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам	8
5.2.1. Содержание лекционных занятий	8
5.2.2. Содержание лабораторных занятий	8
5.2.3. Содержание практических занятий	8
5.2.4. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	9
5.2.5. Темы контрольных работ (разделы дисциплины)	12
5.2.6. Темы курсовых проектов/курсовых работ	13
6. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	13
7. Образовательные технологии	14
8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	14
8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	14
8.2. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения	15
8.3. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины	16
9. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	16
10. Особенности организации обучения по дисциплине для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья	16
1. Цели и задачи освоения дисциплины	

Целью освоения дисциплины является формирование у студентов знаний в области экономики недвижимости.

Задачами дисциплины являются:

- сформировать способность к применению научно-технической информацией в

области экономики недвижимости;

- сформировать способность к разработке мер по повышению экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства;

- сформировать способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

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

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

ПК-13- знанием научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности;

ПК-21- знанием основ ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве, способность разрабатывать меры по повышению технической и экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства;

ПК-22 - способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства

В результате освоения дисциплины обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине:

знать:

- научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости (ПК-13);

- основы ценообразования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве (ПК-21);

- мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ПК-22).

уметь:

- применять знания отечественного и зарубежного опыта в области оценки недвижимости на практике (ПК-13);

- разрабатывать меры по повышению экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства (ПК-21);

- разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ПК-22).

владеть:

- способностью к применению научно-технической информацией в области оценки недвижимости (ПК-13);

- способностью к разработке мер по повышению экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства (ПК-21);

- способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ПК-22).

3. Место дисциплины в структуре ООП бакалавриата

Дисциплина Б1.В.19 «Экономика недвижимости» реализуется в рамках блока «Дисциплины» вариативной части.

Дисциплина базируется на результатах обучения, полученных в рамках изучения следующих дисциплин: «Экономика», «Информационное обеспечение экономических расчётов сметной стоимости строительства ГРАНД-СМЕТА».

4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по

видам занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Форма обучения	Очная	Заочная
Трудоемкость в зачетных единицах:	6 семестр - 2 з.е. всего -2 з.е.	6 семестр - 1 з.е.; 7 семестр - 1 з.е.; всего -2 з.е.
Аудиторных (включая контактную работу обучающихся с преподавателем) часов (всего) по учебному плану:		
Лекции (Л)	6 семестр - 18 часов всего -18 часов	6 семестр - 4 часа 7 семестр - 4 часа всего -8 часов
Лабораторные занятия (ЛЗ)	<i>учебным планом не предусмотрены</i>	<i>учебным планом не предусмотрены</i>
Практические занятия (ПЗ)	6 семестр - 18 часов всего - 18 часов	6 семестр - 2 часа 7 семестр - 4 часа всего -6 часов
Самостоятельная работа студента (СРС)	6 семестр - 36 часов всего - 36 часов	6 семестр - 30 часов 7 семестр - 28 часов; всего - 58 часов
Форма текущего контроля:		
Контрольная работа №1	семестр - 6	семестр - 7
Форма промежуточной аттестации:		
Экзамены	<i>учебным планом не предусмотрен</i>	<i>учебным планом не предусмотрен</i>
Зачет	семестр - 6	семестр - 7
Зачет с оценкой	<i>учебным планом не предусмотрен</i>	<i>учебным планом не предусмотрен</i>
Курсовая работа	<i>учебным планом не предусмотрена</i>	<i>учебным планом не предусмотрена</i>
Курсовой проект	<i>учебным планом не предусмотрен</i>	<i>учебным планом не предусмотрен</i>

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

5.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах)

5.1.1. Очная форма обучения

№ п/п	Раздел дисциплины (по семестрам)	Всего часов на раздел	Семестр	Распределение трудоемкости раздела (в часах) по видам учебной работы				Форма текущего контроля и промежуточной аттестации
				контактная			СРС	
				Л	ЛЗ	из		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	12	6	3	-	3	6	Контрольная работа, зачет
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	12	6	3	-	3	6	
3	Стоимость и цена недвижимости	12	6	3	-	3	6	
4	Основные операции на рынке недвижимости	12	6	3	-	3	6	
5	Ипотека и ее виды.	12	6	3	-	3	6	
6	Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	12	6	3	-	3	6	
	Итого:	72		18		18	36	

5.1.2. Заочная форма обучения

№ п/п	Раздел дисциплины (по семестрам)	Всего часов на раздел	Семестр	Распределение трудоемкости раздела (в часах) по видам учебной работы				Форма текущего контроля и промежуточной аттестации
				контактная			СРС	
				Л	ЛЗ	ИЗ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	18	6	2		1	15	<i>Учебным планом не предусмотрены</i>
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	18	6	2		1	15	
3	Стоимость и цена недвижимости	9	7	1		1	7	Контрольная работа, зачет
4	Основные операции на рынке недвижимости	9	7	1		1	7	
5	Ипотека и ее виды.	9	7	1		1	7	
6	Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	9	7	1		1	7	
Итого:		72		8		6	58	

5.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам

5.2.1. Содержание лекционных занятий

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание
1	Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Гражданский кодекс РФ как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков.
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Роль экономических реформ, в том числе приватизации, в становлении и развитии рынка недвижимости РФ. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости
3	Стоимость и цена недвижимости	Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход.
4	Основные операции на рынке недвижимости	Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы.
5	Ипотека и ее виды.	Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение залладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Субъекты рыночных операций с недвижимостью
6	Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	Система показателей, характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика.

5.2.2. Содержание лабораторных занятий

Учебным планом не предусмотрены.

5.2.3. Содержание практических занятий

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание
1	Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижи-	Определение объектов недвижимости, их характеристик и категорий. Рассмотрение Гражданского кодекса РФ как правовую основу отношений собственности по поводу

	мости и их регистрация	объектов недвижимости.
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости
3	Стоимость и цена недвижимости	Определение оценки объектов недвижимости различными методами.
4	Основные операции на рынке недвижимости	Составление сделок с недвижимостью нежилого фонда. Определение цены арендной платы.
5	Ипотека и ее виды.	Рассмотрение порядка заключения ипотечного договора. Оценка рынка ипотечных операций
6	Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	Определение различных показателей, отражающих результативность сделок с недвижимостью. Методы расчета. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие.

5.2.4. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

Очная форма обучения

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание	Учебно методические материалы
1	Сущность и содержание экономики недвижимости. Объемы недвижимости и их регистрация	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Подготовка к зачету	[Щ2]....,[8].
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости. Инвестиции в недвижимость. Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция,	[3].[4]....,[11].

		факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка. Подготовка к зачету	
3	Стоимость и цена недвижимости	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон. Подготовка к зачету	[6]. [7]... ..[14].
4	Основные операции на рынке недвижимости	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы. Подготовка к зачету	[5],[6] [12].
5	Ипотека и ее виды.	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение заложных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Подготовка к зачету	[4][5].....[10].
6	Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Понятие субъектов рыночных Система показателей характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве. Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика.	[8],[9].....[14].

		Подготовка к зачету	
--	--	---------------------	--

Заочная форма обучения

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание	Учебно методические материалы
1	Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Подготовка к зачету	[1]>[2]... [8].
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости. Инвестиции в недвижимость. Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция, факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка. Подготовка к зачету	[3]>[4],...[11].
3	Стоимость и цена недвижимости	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон. Подготовка к зачету	[6],[7],...[14].
4	Основные операции	Обзор литературы и проработка конспекта	Г51.Г61 .Г121.

	на рынке недвижимости	лекций по следующим темам: Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы. Подготовка к зачету	
5	Ипотека и ее виды.	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Подготовка к зачету	[4],[5],..., [10].
6	Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	Обзор литературы и проработка конспекта лекций по следующим темам: Понятие субъектов рыночных Система показателей характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве. Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика. Подготовка к зачету	[8]. И..... [14].

5.2.5. Темы контрольных работ

- I .Понятие недвижимости и их виды.
2. Понятие и особенности рынка недвижимости.
- 3.Основные фонды и их классификация.
- ^Классификация объектов недвижимости.
5. Понятие оценки. Случай, когда проведение оценки обязательно.
- 6.Заключение и исполнение договора об оценке объекта.
- 7.Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.
8. Права оценщика.
- 9.Обязанности оценщика. Независимость оценщика.
- 10.Страхование гражданской ответственности оценщиков.
- II .Ответственность оценщиков.
- ^.Лицензирование и требования к оценочной деятельности.
13. Стоимость в обмене как выражение меновой стоимости.
14. Стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости.
- 15.Основные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.

16. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях собственника.
 17. Принципы оценки недвижимости, обусловленные процессом эксплуатации.
 18. Принципы оценки недвижимости, обусловленные рыночной средой.
 19. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
 20. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
 21. Понятие и виды денежных потоков.
 22. Будущая стоимость денежной единицы.
 23. Текущая стоимость денежной единицы.
 24. Текущая стоимость аннуитета.
 25. Накопление денежной единицы. Взнос на амортизацию денежной единицы.
 26. Фактор фонда возмещения.
 27. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
 28. Классификация и суть поправок.
 29. Метод парных продаж.
 30. Последовательность внесения поправок и получения скорректированного результата
 31. Метод физического остатка (техника остатка для земли, техника остатка для зданий, расчет остаточной стоимости объекта).
 32. Определение коэффициентов капитализации (метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда)
 33. Метод связанных инвестиций.
 34. Метод суммирования.
 35. Сущность и сфера применения затратного подхода.
 36. Способы расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости.
 37. Понятие и способы определения износа зданий и сооружений.
 38. Определение общей стоимости земельного участка с улучшениями при затратном подходе.
 39. Особенности земли как объекта оценки.
 40. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод сравнительного анализа продаж).
 41. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод распределения).
 42. Оценка земельных участков на основе рыночного подхода (метод выделения).
 43. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод капитализации земельной ренты).
 44. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод остатка).
 45. Оценка земельных участков на основе доходного подхода (метод предполагаемого использования).
 46. Оценка земельных участков на основе затратного подхода.
- 5.2.6. Темы курсовых проектов/ курсовых работ
- Учебным планом не предусмотрены.*

6. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Вид учебной работы	Организация деятельности студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно. Фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; отмечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначить вопросы, термины, материал, который вызывает трудности, отметить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформу-

	лизовать вопрос и задать преподавателю на консультации, на практическом занятии.
Практические занятия	Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы.
Самостоятельная работа	Знакомство с основной и дополнительной литературой, включая справочные издания, зарубежные источники, конспект основных положений, терминов, сведений, требующихся для запоминания и являющихся основополагающими в этой теме. Составление аннотаций к прочитанным литературным источникам и др.
Контрольная работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу
Подготовка к зачету	При подготовке к зачету необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу и др.

7. Образовательные технологии

Перечень образовательных технологий, используемых при изучении дисциплины «Экономика недвижимости».

Традиционные образовательные технологии

Дисциплина «Экономика недвижимости» проводится с использованием традиционных образовательных технологий ориентирующиеся на организацию образовательного процесса, предполагающую прямую трансляцию знаний от преподавателя к студенту (преимущественно на основе объяснительно-иллюстративных методов обучения), учебная деятельность студента носит в таких условиях, как правило, репродуктивный характер. Формы учебных занятий по дисциплине «Экономика недвижимости» с использованием традиционных технологий:

Лекция - последовательное изложение материала в дисциплинарной логике, осуществляемое преимущественно вербальными средствами (монолог преподавателя).

Практическое занятие - занятие, посвященное освоению конкретных умений и навыков по предложенному алгоритму.

Интерактивные технологии

По дисциплине «Экономика недвижимости» лекционные занятия проводятся с использованием следующих интерактивных технологий:

Лекция-визуализация - представляет собой визуальную форму подачи лекционного материала средствами ТСО или аудиовидеотехники (видео-лекция). Чтение такой лекции сводится к развернутому или краткому комментированию просматриваемых визуальных материалов (в виде схем, таблиц, графов, графиков, моделей). Лекция-визуализация помогает студентам преобразовывать лекционный материал в визуальную форму, что способствует формированию у них профессионального мышления за счет систематизации и выделения

наиболее значимых, существенных элементов.

По дисциплине «Экономика недвижимости» практические занятия проводятся с использованием следующих интерактивных технологий:

Работа в малых группах - это одна из самых популярных стратегий, так как она дает всем обучающимся (в том числе и стеснительным) возможность участвовать в работе, практиковать навыки сотрудничества, межличностного общения (в частности, умение активно слушать, вырабатывать общее мнение, разрешать возникающие разногласия). Все это часто бывает невозможно в большом коллективе.

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

а) основная учебная литература:

1. Белокрылова О.С. Экономика недвижимости. Учебник - Ростов-на-Дону, Феникс, 2009-378 с.

2. Миронова Н.Н., Шутьков С.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие - Ростов-на-Дону, Феникс, 2004-160 с.

3. Под ред. Грабового П.Г. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть 2: Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга. Москва, АСВ; ИИА "Просветитель" 2015. - 424с.

4. Карпович А.И. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учеб, пособие / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков. Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2011 - 92 с. Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book view red&book id=228967> Дата обращения 23.05.2016

5. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов / А.Н. Асаул [и др.]. СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 432 с. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html> Дата обращения 23.05.2016

6. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / В.Н. Жигалова. Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. - 164 с. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/13915.html> Дата обращения 23.05.2016

б) дополнительная учебная литература:

7. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. Учебник - Санкт-Петербург, Гуманистика, 2003-406с.

8. Арсенова Е.В. Ред. Сафронов Н.А. Экономика организации (предприятия) 2-е изд., перераб. и доп. - Москва, Экономиста, 2004 - 618с.

9. О.В. Дидковская, А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева, Л.В. Аверина. Введение в экологию, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие / О.В. Дидковская, А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева, Л.В. Аверина. - Самара: СГАСУ, 2015. - 184 с. Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book view red&book id=438351> Дата обращения 23.05.2016

10. Найденов, Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. Пособие/ Л.И. Найденов. - Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права, 2009. - 208 с. Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book view red&book id=257492> Дата обращения 23.05.2016

11. А.Н. Асаул Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. [Электронный ресурс]. Учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012 г. - 274 с. Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book view red&book id=434519> Дата обращения

23.05.2016

в) перечень учебно-методического обеспечения:

12. Черемных Е.О. УМУ для выполнения контрольной работы (о.о. 3 курс, з.о. 4 курс). Астрахань. АГАСУ. 2017 г. - 19 с. <http://edu.aucu.ru>

з) периодические издания:

13. Экономика строительства

14. Недвижимость: экономика, управление

8.2. Перечень используемых информационных технологий, включая информационных справочных систем

MicrosoftImaginePremiumRenewedSubscription; Dr.WebDesktop, ServerSecuritySuite; KasperskyEndpointSecurityдля бизнеса - Стандартный RussianEdition; ApacheOpenOffice; 7-Zip; AdobeAcrobatReaderDC; GoogleChrome; MozillaFirefox; VLCmediaplayer; Справочная правовая система Консультант Плюс.

8.3. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины

Электронная информационно-образовательная среда Университета, включает в себя:

1. Образовательный портал (<http://edu.aucu.ru>)

Системы интернет-тестирования:

2. Единый портал интернет-тестирования в сфере образования. Информационно-аналитическое сопровождение тестирования студентов по дисциплинам профессионального образования в рамках проекта «Интернет-тренажеры в сфере образования» (<http://i-exam.ru>)

Электронно-библиотечная системы:

3. Электронно-библиотечная система «IPRbooks» (<http://www.iprbookshop.ru/>)

4. ЭБС «Университетская библиотека онлайн» (<https://biblioclub.ru/>)

Электронные базы данных:

5. Научная электронная библиотека elibrary.ru (<https://elibrary.ru>)

9. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Аудитория для лекционных занятий: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева 186, литер Е, № 301 учебный корпус №10	№ 301, учебный корпус №10 Комплект учебной мебели. Учебно-наглядные пособия. Переносной мультимедийный комплект
2	Аудитория для практических занятий: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева 186, литер Е, № 309 учебный корпус №10	№ 309, учебный корпус №10 Комплект учебной мебели. Переносной мультимедийный комплект
3	Аудитория для самостоятельной работы: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, 18, литер А, аудитория, №312, главный учебный корпус	№312, главный учебный корпус Комплект учебной мебели. Компьютеры - 13 шт. Стационарный мультимедийный комплект
4	Аудитория для групповых и индивидуальных консультаций: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева 186, литер Е, № 309 учебный корпус №10	№ 309, учебный корпус №10 Комплект учебной мебели. Переносной мультимедийный комплект
5	Аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации 414056, г. Астрахань, ул. Татищева 186, литер Е, № 309 учебный корпус №10	№ 309, учебный корпус №10 Комплект учебной мебели. Переносной мультимедийный комплект

10. Особенности организации обучения по дисциплине «Экономика недвижимости» для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Для обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья на основании письменного заявления дисциплина «Экономика недвижимости» реализуется с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья (далее - индивидуальных особенностей).

Министерство образования и науки Астраханской области
Государственное автономное образовательное учреждение
Астраханской области высшего образования
«Астраханский государственный архитектурно-строительный
университет»
(ГАОУ АО ВО «АГАСУ»)



ОЦЕНОЧНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Наименование дисциплины

Экономика недвижимости
(указывается наименование в соответствии с учебным планом)

По направлению подготовки

_____ 08.03.01 «Строительство» _____

(указывается наименование направления подготовки в соответствии с ФГОС)

По профилю подготовки

«Экспертиза управления недвижимостью»

(указывается наименование профиля в соответствии с ООП)

Кафедра

Экономика строительства
Квалификация (степень) выпускника *бакалавр*

Астрахань - 2018

Разработчики:

Ст.преподаватель Е.О.Черемных /Е.О.Черемных/
(занимаемая должность, (подпись) И. О. Ф.
учёная степень и учёное звание)

Оценочные и методические материалы разработаны для учебного плана 2018 г.
Оценочные и методические материалы рассмотрены и одобрены на заседании кафедры
«Экономика строительства» протокол № 9 от 26.04.2018 г.

Заведующий кафедрой И.И.Потапова И.И.Потапова
(подпись)

Согласовано:

Председатель МКН «Строительство»
профиль «Экспертиза управления недвижимостью» Ж.В. Кунцешова
(подпись) ФИО

Начальник УМУ Т.О.С. / _____ /
(подпись) И. О. Ф

Специалист УМУ И.А.А. / И.А.А.
(подпись) И. О. Ф

СОДЕРЖАНИЕ:

	Стр.
1. Оценочные и методические материалы для проведения промежуточной аттестации и текущего контроля обучающихся по дисциплине	4
1.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программ	4
1.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания	5
1.2.1. Перечень оценочных средств текущей формы контроля	5
1.2.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций по дисциплине на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания	5
1.2.3. Шкала оценивания	9
2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы	10
3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций	13

1. Оценочные и методические материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
 5.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам
 Оценочные и методические материалы являются неотъемлемой частью рабочей программы дисциплины и представлен в виде отдельного документа
 5.2.1. Содержание лекционных занятий

1.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Индекс и формулировка компетенции N	Номер и наименование результатов образования по дисциплине (в соответствии с разделом 2)	Номер раздела дисциплины (в соответствии с п.5.1)						Формы контроля с конкретизацией задания
		1	2	3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ПК-13 знанием научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности	Знать: научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости	X	X	X	X	X	X	1. Вопросы к зачету по всем разделам дисциплины.
	Уметь: применять знания отечественного и зарубежного опыта в области оценки недвижимости на практике	X	X	X	X	X	X	1. Тестовые задания по всем разделам дисциплины 2. Контрольная работа по всем разделам дисциплины
	Владеть: научно-технической информацией в области оценки недвижимости	X	X	X	X	X	X	1. Тестовые задания по всем разделам дисциплины 2. Контрольная работа по всем разделам дисциплины

ПК-21 знанием основ ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве, способность разрабатывать меры по повышению технической и экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства;	Знать:							
	основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	X	X	X	X	X	X	1. Вопросы к зачету по всем разделам дисциплины.
	Уметь:							
	разрабатывать меры по повышению технической и экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства	X	X	X	X	X	X	1. Контрольная работа по всем разделам дисциплины 2. Тестовые задания по всем разделам дисциплины
	Владеть:							
	способами разработки мер по повышению технической и экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства	X	X	X	X	X	X	1. Контрольная работа по всем разделам дисциплины 2. Тестовые задания по всем разделам дисциплины
ПК-22 способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-	Знать:							
	мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	X	X	X	X	X	X	1. Вопросы к зачету по всем разделам дисциплины.

коммунального хозяйства	Уметь:							
	разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	X	X	X	X	X	X	1. Контрольная работа по всем разделам дисциплины 2. Тестовые задания по всем разделам дисциплины
	Владеть:							
	способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	X	X	X	X	X	X	1. Контрольная работа по всем разделам дисциплины 2. Тестовые задания по всем разделам дисциплины

5.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам

5.2.1. Содержание лекционных занятий

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

1.2.1. Перечень оценочных средств текущей формы контроля

Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	Фонд тестовых заданий
Контрольная работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу	Комплект контрольных заданий по вариантам

1.2.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций по дисциплине на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Компетенция, этапы освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Показатели и критерии оценивания результатов обучения			
		Ниже порогового уровня (не зачтено)	Пороговый уровень (Зачтено)	Продвинутый уровень (Зачтено)	Высокий уровень (Зачтено)
1	2	3	4	5	6
ПК-13 знанием научно-технической информации, отечественной и зарубежной информации по профилю	Знает (ПК-13) научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости	Обучающийся не знает научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости	Обучающийся знает научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости в типовых ситуациях	Обучающийся знает научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	Обучающийся знает научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуа-

деятельности;					циях
	Умеет ((ПК-13) применять знания отечественного и зарубежного опыта в области оценки недвижимости на практике	Обучающийся не умеет применять знания отечественного и зарубежного опыта в области оценки недвижимости на практике	Обучающийся умеет применять знания отечественного и зарубежного опыта в области оценки недвижимости на практике в типовых ситуациях	Обучающийся умеет применять знания отечественного и зарубежного опыта в области оценки недвижимости на практике в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	Обучающийся умеет применять знания отечественного и зарубежного опыта в области оценки недвижимости на практике в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях
	Владеет (ПК-13) научно-технической информацией в области оценки недвижимости	Обучающийся не владеет научно-технической информацией в области оценки недвижимости	Обучающийся владеет научно-технической информацией в области оценки недвижимости в типовых ситуациях	Обучающийся владеет научно-технической информацией в области оценки недвижимости в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	Обучающийся владеет научно-технической информацией в области оценки недвижимости в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях
ПК-21 знанием основ ценообразования и сметного нормирования в жилищно-коммунальном хозяйстве, строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве,	Знает (ПК-21) основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	Обучающийся не знает основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве	Обучающийся знает основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве в типовых ситуациях	Обучающийся знает основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	Обучающийся знает основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях

ность разра- батывать меры по повы- шению тех- нической и экономиче- ской эффек- тивности ра- боты строи- тельных ор- ганизаций и организаций жилищно- коммуналь- ного хозяйст- ва;	Умеет (ПК-21) разра- батывать меры по по- вышению технической и экономической эф- фективности работы строительных органи- заций и организаций жилищно- коммунального хозяйства	Обучающийся не умеет разрабатывать меры по повышению технической и экономической эф- фективности работы строительных организа- ций и организаций жи- лищно-коммунального хозяйства	Обучающийся умеет разрабатывать меры по повышению техни- ческой и экономи- ческой эффективности работы строительных организаций и органи- заций жилищно- коммунального хо- зяйства в типовых ситуациях	Обучающийся умеет разрабатывать меры по повышению техни- ческой и экономической эффективности работы строительных органи- заций и органи- заций жилищно- коммунального хозяй- ства в типовых ситуа- циях и ситуациях по- вышенной сложности	Обучающийся умеет разрабатывать меры по повышению технической и экономической эффективности работы строительных органи- заций и организаций жилищно-коммуналь- ного хозяйства в типовых ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях
	Владеет (ПК-21) спо- собами разработки мер по повышению технической и экономической эффективности работы строительных организаций и органи- заций жилищно- коммунального хозяйства	Обучающийся не владеет способами разработки мер по повышению тех- нической и экономической эффективности работы строительных ор- ганизаций и организаций жилищно- коммунального хозяйства	Обучающийся владеет способами разработки мер по повышению технической и экономической эф- фективности работы строительных орга- низаций и организаций жилищно- коммунального хо- зяйства в типовых ситуациях	Обучающийся владеет способами разработки мер по повышению технической и эконо- мической эффектив- ности работы строи- тельных организаций и организаций жилищно- коммунального хозяй- ства в типовых ситуа- циях и ситуациях по- вышенной сложности	Обучающийся владеет способами разработки мер по повышению технической и эконо- мической эффективности работы строительных организаций и ор- ганизаций жилищно- коммунального хозяй- ства в типовых ситуа- циях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях
ПК-22 способностью к разработке мероприятий повышения инвестицион-	Знает (ПК-22) меро- приятия повышения инвестиционной при- влекательности объектов строительства и жилищно- коммунального	Обучающийся не знает мероприятия повышения инвестиционной при- влекательности объектов строительства и жилищно- коммунального	Обучающийся знает мероприятия повы- шения инвестиционной привлекательности объектов строи- тельства и жилищно-	Обучающийся знает мероприятия повыше- ния инвестиционной п р и в л е к а т е л ь н о с т и объектов строительства и жилищно-	Обучающийся знает мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-

ной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	коммунального хозяйства	хозяйства	коммунального хозяйства в типовых ситуациях	коммунального хозяйства в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	коммунального хозяйства в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях
	Умеет (ПК-22) разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	Обучающийся не умеет разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	Обучающийся умеет разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства в типовых ситуациях	Обучающийся умеет разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	Обучающийся умеет разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях
	Владеет (ПК-22) способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	Обучающийся не владеет способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	Обучающийся владеет способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства в типовых ситуациях	Обучающийся владеет способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности	Обучающийся владеет способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства в типовых ситуациях и ситуациях повышенной сложности, а также в нестандартных ситуациях

1 2 3 Шкала оценивания

Уровень достижений	Отметка в 5-бальной шкале	Зачтено/ не зачтено
высокий	«5»(отлично)	зачтено
продвинутый	«4»(хорошо)	зачтено
пороговый	«3 »(удовлетворительно)	зачтено
ниже порогового	«2»(неудовлетворительно)	не зачтено

2. Для выполнения контрольных заданий или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ:

2.1. Зачет Г1К-13 (знать), ПК-21 (знать), ПК-22 (знать)

типовые вопросы к зачету

1. Понятие и признаки недвижимости.
2. Особенности недвижимости как товара.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Износ и амортизация недвижимости. Виды износа. Методы начисления амортизации.
5. Содержание права собственности на недвижимость.
6. Виды и формы собственности на недвижимость.
7. Понятие собственности в рыночной экономике. Пучок прав собственности.
8. Понятие рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости.
9. Информационная инфраструктура рынка недвижимости.
10. Субъекты рынка недвижимости.
11. Виды рынков недвижимости.
12. Основные особенности рынка недвижимости.
13. Основные особенности российского рынка недвижимости.
14. Рынок жилья. Структура и особенности рынка.
15. Рынок коммерческой недвижимости. Структура и особенности рынка.
16. Рынок земельных участков. Структура и особенности рынка.
17. Понятие и участники государственной регистрации прав на недвижимость.
18. Объекты государственной регистрации.
19. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимость.
20. Основные положения по управлению недвижимостью.
21. Цели и принципы управления недвижимостью.
22. Основные подходы к управлению недвижимостью.
23. Критерии эффективности управления недвижимостью.
24. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
25. Оценка недвижимости в рыночной экономике. Роль оценки в рыночной экономике.
26. Виды стоимости недвижимости в зависимости от целей проведения оценки.
27. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
28. Принципы оценки стоимости недвижимости. Применение данных принципов в различных подходах к оценке.
29. Понятие инвестиций, виды инвестиций, источники инвестиций. Особенности инвестиций в недвижимость.
30. Основные подходы и методы оценки недвижимости

в) критерии оценивания

При оценке знаний на зачете учитывается:

1. Уровень сформированное™ компетенций.
2. Уровень усвоения теоретических положений дисциплины, правильность формулировки основных понятий и закономерностей.
3. Уровень знания фактического материала в объеме программы.

4. Логика, структура и грамотность изложения вопроса.
5. Умение связать теорию с практикой.
6. Умение делать обобщения, выводы.

№ п/п	Оценка	Критерии оценки
1	Отлично	Ответы на поставленные вопросы излагаются логично, последовательно и не требуют дополнительных пояснений. Полно раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Делаются обоснованные выводы. Демонстрируются глубокие знания базовых нормативно-правовых актов. Соблюдаются нормы ли-
2	Хорошо	Ответы на поставленные вопросы излагаются систематизировано и последовательно. Базовые нормативно-правовые акты используются, но в недостаточном объеме. Материал излагается уверенно. Раскрыты причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Демонстрируется умение анализировать материал, однако не все выводы носят аргументированный и доказательный харак-
3	Удовлетворительно	Допускаются нарушения в последовательности изложения. Имеются упоминания об отдельных базовых нормативно-правовых актах. Неполно раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Демонстрируются поверхностные знания вопроса, с трудом решаются конкретные задачи. Имеются затруднения с выводами. Допускаются нарушения норм литературной речи.
4	Неудовлетворительно	Материал излагается непоследовательно, сбивчиво, не представляет определенной системы знаний по дисциплине. Не раскрываются причинно-следственные связи между явлениями и событиями. Не проводится анализ. Выводы отсутствуют. Ответы на дополнительные вопросы отсутствуют. Имеются заметные нарушения норм ли-
5	Зачтено	Выставляется при соответствии параметрам экзаменационной шкалы на уровнях «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».
6	Не зачтено	Выставляется при соответствии параметрам экзаменационной шкалы на уровне «неудовлетворительно».

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ:

2.2. Тест ПК-13 (уметь, владеть), ПК-21 (уметь, владеть), ПК-22 (уметь, владеть)

а) *типовой комплект заданий для тестов (Приложение 1)*

б) *критерии оценивания*

При оценке знаний оценивания тестов учитывается:

1. Уровень сформированное™ компетенций.
2. Уровень усвоения теоретических положений дисциплины, правильность формулировки основных понятий и закономерностей.
3. Уровень знания фактического материала в объеме программы.
4. Логика, структура и грамотность изложения вопроса.
5. Умение связать теорию с практикой.
6. Умение делать обобщения, выводы.

№ п/п	Оценка	Критерии оценки
1	2	3
1	Отлично	если выполнены следующие условия: - даны правильные ответы не менее чем на 90% вопросов теста, истце чая вопросы, на которые студент должен дать свободный ответ; на все вопросы, предполагающие свободный ответ, студент дал
2	Хорошо	если выполнены следующие условия: - даны правильные ответы не менее чем на 75% вопросов теста, некто чая вопросы, на которые студент должен дать свободный ответ; - на все вопросы, предполагающие свободный ответ, студент дал правильный ответ, но допустил незначительные ошибки и не
3	Удовлетворительно	если выполнены следующие условия: - даны правильные ответы не менее чем на 50% вопросов теста, неключая вопросы, на которые студент должен дать свободный ответ - на все вопросы, предполагающие свободный ответ, студент дал не противоречивый ответ, или при ответе допустил значительные неточности и не показал полноты.
4	Неудовлетворительно	если студентом не выполнены условия, предполагающие оценку «Удовлетворительно».
5	Зачтено	Выставляется при соответствии параметрам экзаменационной шкалы на уровнях «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».
6	Не зачтено	Выставляется при соответствии параметрам экзаменационной шкалы на уровне «неудовлетворительно».

2.3 Контрольная работа. ПК-13 (уметь, владеть), ПК-21 (уметь, владеть), ПК-22 (уметь, владеть)

а) типовые задания для контрольной работы (приложение 2)

б) критерии оценивания

Выполняется в письменной форме. При оценке работы студента учитывается:

1. Правильное раскрытие содержания основных вопросов темы, правильное решение задач.

2. Самостоятельность суждений, творческий подход, научное обоснование раскрываемой проблемы.

3. Правильность использования цитат (если цитата приводится дословно, то надо взять ее в кавычки и указать источник с указанием фамилии автора, названия произведения, места и города издания, тома, части, параграфа, страницы).

4. Наличие в конце работы полного списка литературы.

№ п/п	Оценка	Критерии оценки
1	Отлично	Студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета
2	Хорошо	Студент выполнил работу полностью, но допустил в ней не более одной негрубой ошибки и одного недочета, или двух недочетов
3	Удовлетворительно	Студент правильно выполнил не менее половины работы

		допустил не более двух грубых ошибок, или не более одной грубой и одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух-трех негрубых ошибок, или одной негрубой ошибки и трех недочетов, или при отсутствии ошибок, но при наличии четырех-пяти недочетов, плохо знает материал, допускает искажение фактов
4	Неудовлетворительно	Студент допустил число ошибок и недочетов превосходящее норму, при которой может быть выставлена оценка «3», или если правильно выполнил менее половины работы
5	Зачтено	Выполнено правильно не менее 50% заданий, работа выполнена по стандартной или самостоятельно разработанной методике, в освещении вопросов не содержится грубых ошибок, по ходу решения сделаны аргументированные выводы, самостоятельно выполнена
6	Не зачтено	Студент не справился с заданием (выполнено правильно менее 50% задания варианта), не раскрыто основное содержание вопросов. имеются грубые ошибки в освещении вопроса, в решении задач, в выполнении графической части задания и т.д., а также выполнена не самостоятельно.

3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций

Поскольку учебная дисциплина призвана формировать несколько дескрипторов компетенций, процедура оценивания реализуется поэтапно:

1-й этап: оценивание уровня достижения каждого из запланированных результатов обучения - дескрипторов (знаний, умений, владений) в соответствии со шкалами и критериями, установленными матрицей компетенций ООП (приложение к ООП). Экспертной оценке преподавателя подлежат уровни сформированное™ отдельных дескрипторов, для оценивания которых предназначена данная оценочная процедура текущего контроля или промежуточной аттестации согласно матрице соответствия оценочных средств результатам обучения по дисциплине.

2-этап: интегральная оценка достижения обучающимся запланированных результатов обучения по итогам отдельных видов текущего контроля и промежуточной аттестации.

Характеристика процедур текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине

№	Наименование оценочного средства	Периодичность и способ проведения процедуры оценивания	Виды вставляемых оценок	Способ учета индивидуальных достижений обучающихся
1.	Зачет	Раз в семестр, по окончании изучения	Зачтено/Не зачтено	Ведомость, зачетная книжка, учебная карточка, портфолио
2	Контрольная работа	Раз в семестр, по окончании изучения	По пятибалльной шкале Зачтено/Не	Ведомость, зачетная книжка, учебная карточка, портфолио
о	Тест	Систематически на занятиях	По пятибалльной шкале Зачтено/Не	журнал учета успеваемости преподавателя

Приложение 1

Типовые тестовые задания

1. К недвижимости относится:
 - а) земельные участки;
 - б) обособленные водные объекты;
 - в) многолетние насаждения.

2. Что понимается под ипотекой?
 - а) залог недвижимости;
 - б) кредит под залог недвижимости.

3. Относятся ли воздушные суда к объектам недвижимости?
 - а) да;
 - б) нет;
 - в) вопрос поставлен некорректно.

4. К недвижимости относятся транспортные средства (грузовые автомобили)
 - а) правильно;
 - б) неправильно.

5. Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:
 - а) леса;
 - б) обособленные водные объекты;
 - в) ювелирные изделия;
 - г) золотые прииски;
 - д) металлургический завод;
 - е) картина Рубенса.

6. Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:
 - а) всех объектов;
 - б) жилых домов, квартир, комнат;
 - в) морских воздушных судов.

7. Недвижимость в долгосрочном периоде
 - а) падает в цене;
 - б) растет в цене;
 - в) может расти, а может упасть.

8. Стоимость жилой недвижимости зависит от:
 - а) района города;
 - б) времени постройки.

9. С ростом доходов населения рынок недвижимости
 - а) оживляется;
 - б) замирает;
 - в) не зависит от доходов.

10. Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно
 - а) правильно;
 - б) неправильно.

11. Ипотека - это:
- а) деятельность, которой занимается риэлтер;
 - б) форма выплаты % по кредиту;
 - в) кредит под залог недвижимости.
12. Ипотечный кредит - это:
- а) долгосрочный кредит;
 - б) кредит с высшей степенью риска для кредитора;
 - в) краткосрочный кредит.
13. Ипотечный кредит составляет:
- а) 50% от стоимости недвижимости;
 - б) 75-80% от стоимости недвижимости;
 - в) 90-95% от стоимости недвижимости.
14. При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит от:
- а) наличия лифта;
 - б) места расположения;
 - в) дохода покупателя.
15. Рынок недвижимости выполняет следующие функции:
- а) регулирующая;
 - б) санирующая;
 - в) стимулирующая;
 - г) коммерческая;
 - д) посредническая.
16. Недвижимость как объект инвестиций является привлекательной так как:
- а) длительный срок жизни в течение которого сохраняется или даже растет стоимость объекта недвижимости;
 - б) недвижимость приносит доход;
 - в) недвижимость - ликвидный товар;
 - г) недвижимость может служить официальным налоговым укрытием.
17. Существуют ли ограничения на приобретение жилья в частную собственность (по количеству, площади и стоимости) по действующему российскому законодательству?
- а) да;
 - б) нет;
 - в) вопрос поставлен некорректно.
18. Несоблюдение простой письменной формы сделки, требуемой по закону, но не требующей нотариального удостоверения или государственной регистрации, влечет за собой...
- а) уголовную ответственность;
 - б) административную ответственность;
 - в) недействительность сделки.
19. Право собственности включает в себя:
- а) право пользования;
 - б) право владения;
 - в) право распоряжения;
 - г) право оперативного управления;
 - д) право хозяйственного ведения.
20. Когда покупатель недвижимости приобретает право собственности на купленное

имущество

- а) с момента оплаты;
- б) в после заключения договора;
- в) после регистрации сделки и прав на недвижимость.

21. Сделки с недвижимостью могут осуществляться в следующих формах:

- а) простой письменной;
- б) устной;
- в) нотариально удостоверенной;
- г) подлежащей государственной регистрации.

22. Необходимо ли государственная регистрация ипотеки?

- а) да;
- б) нет;
- в) вопрос поставлен некорректно.

23. Назовите, какие сделки являются односторонними:

- а) дарение;
- б) наследование;
- в) приватизация;
- г) доверенность.

24. Инфраструктура рынка недвижимости это:

- а) продавцы и покупатели недвижимости;
- б) механизмы, обеспечивающие функционирование рынка недвижимости;
- в) инженерные системы (например водопровод, канализация).

25. В организационном отношении государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в форме:

- а) административная (прямое вмешательство);
- в) косвенное воздействие.

26. После какой суммы сделки между гражданами должны иметь письменную форму (за исключением случаев обязательного нотариального удостоверения)

- а) 50 МРОТ;
- б) 100 МРОТ;
- в) 200 МРОТ.

27. Сервитут это:

- а) ограниченное право пользования чужим участком земли;
- б) ограниченное право пользования своим участком земли.

28. Влечет ли недействительность договора об ипотеке отсутствие его нотариального удостоверения

- а) да;
- б) нет;
- в) вопрос поставлен некорректно.

29. Перечислите вещные права, предусмотренные действующим ГК РФ

- а) право собственности;
- б) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- в) сервитуты;
- г) право оперативного управления;

- д) право хозяйственного ведения.
30. Чем удостоверяется проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством?
- а) свидетельством о регистрации;
 - б) удостоверительной надписью;
 - в) выпиской из Единого государственного реестра прав (ЕГРП).
31. Права и сделки с каким недвижимым имуществом не требуют государственной регистрации в органах юстиции?
- а) дачные и огородные участки;
 - б) воздушные и морские суда;
 - в) суда внутреннего плавания.
32. В какой момент сделка считается зарегистрированной?
- а) с момента получения документов о регистрации из органов юстиции;
 - б) с момента внесения записи в ЕГРП.
33. Допускается ли в соответствии с законом принудительное изъятие земельного участка для государственных нужд?
- а) да;
 - б) нет;
 - в) в соответствии с решением суда.
34. Субъектами права собственности являются:
- а) частные лица;
 - б) государство;
 - в) местное самоуправление.
35. Общая собственность может быть:
- а) совместной;
 - б) долевой;
 - в) общественной.
36. Сделки могут совершаться:
- а) в устной форме;
 - б) в письменной форме.
37. Сделка купли-продажи недвижимого имущества:
- а) подлежит государственной регистрации;
 - б) подлежит обязательному нотариальному оформлению;
 - в) требует отражения в договоре цены и предмета сделки;
 - г) считается исполненной после подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу недвижимости;
 - д) обязательно составление единого документа;
 - е) требует согласие совладельцев, в случае, если недвижимость находится в общей собственности.
38. Сделка мены:
- а) подлежит государственной регистрации (если предметом сделки является недвижимость);
 - б) подлежит обязательному нотариальному оформлению;
 - в) требует отражения в договоре цены и предмета сделки;
 - г) считается исполненной после подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу имущества;

- д) обязательно составление единого документа;
- е) совершается только между равноценным имуществом.

39. Сделка дарение:

- а) подлежит государственной регистрации (если предметом сделки является недвижимость);
- б) подлежит обязательному нотариальному оформлению;
- в) требует отражения в договоре цены и предмета сделки;
- г) считается исполненной после подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу имущества;
- д) обязательно составление единого документа;
- е) от дара нельзя отказаться.

40. Рента в соответствии с законодательством имеет подвиды:

- а) постоянная;
- б) пожизненная;
- в) накопительная;
- г) содержание с иждивенцем.

41. К обязанностям оценщика относятся:

- а) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика;
- б) не разглашать конфиденциальную информацию.
- в) установление рыночной и/или иной стоимости объекта оценки;
- г) предоставлять информацию третьим лицам об оцениваемом объекте;
- е) составлять отчет об оценке;
- д) консультировать заказчика о существующем законодательстве об оценочной деятельности.

42. Оценка обязательна при:

- а) продаже, аренде, залоге, приватизации государственного или муниципального имущества;
- б) национализации имущества;
- в) возникновении спора о стоимости объекта оценки;
- г) инвестировании и разработке инвестиционных проектов;
- д) ипотечном кредитовании;
- е) составлении брачных контрактов и разделе имущества.

43. К основным этапам оценки в соответствии с действующими нормативными актами относят:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) выбор методов оценки в рамках одного из подходов к оценке;
- г) составление и передача заказчику отчета об оценке.

44. Договор на оценку в соответствии с действующим законодательством в обязательном порядке должен содержать:

- а) основания заключения договора;
- б) вид объекта оценки;
- в) денежное вознаграждение за проведение оценки;
- г) ответственность сторон за неисполнение обязательств;
- д) сведения о страховании гражданской ответственности;
- е) сведения о наличии у оценщика лицензии;
- г) дату предоставления заказчику готового отчета об оценке.

45. Обременительные условия:

- а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

46. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:
- является собственником переданной недвижимости;
 - утратил право на собственность недвижимости.
47. Право собственности на недвижимость возникает:
- после подписания договора;
 - по договору с момента передачи имущества;
 - после государственной регистрации.
48. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:
- обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;
 - передаче другим лицам правомочие на владение;
 - отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
 - передаче в залог.
49. Совместная собственность на недвижимость может быть:
- делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
 - делимой по решению суда;
 - делиться не может.
50. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:
- без согласия всех участников совместной собственности;
 - с согласия всех участников;
 - преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.
51. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:
- к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
 - необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.
52. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:
- пользоваться вверенным ему имуществом;
 - распоряжаться вверенным ему имуществом;
 - реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.
53. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:
- осуществляют права владения;
 - осуществляют права пользования;
 - осуществляют права распоряжения;
 - отчуждать имущество по собственному усмотрению.
54. При доверительной собственности:
- передается в траст имущество;
 - передается в траст пакет акций ОАО;
 - доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов получаемых по акциям.
55. Сделка считается действительной если она:
- имеет законченное содержание;
 - соблюдена форма сделки;
 - сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;

56. Сделка считается ничтожной:

- а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;
- в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

57. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

58. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

59. Договор купли - продажи недвижимости производится:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) с обязательной государственной регистрацией;
- г) можно не регистрировать сделку.

60. При сделке дарения недвижимости:

- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
- б) проведенная сделка не имеет обратной силы.

61. Договор ренты:

- а) заключается в устной форме;
- б) заключается в письменной форме;
- в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

62. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

Типовые задания для контрольной работы

В контрольной работе необходимо определить стоимость объекта строительства согласно варианту, приведенному в бланке задания, затратным методом по укрупненным сметным нормативам НЦС 81-02-01-2017.

При расчете стоимости объекта, приведенного в задании, учитывать все условия возведения объекта, указанные в задании по варианту и применить все необходимые коэффициенты, корректирующие стоимость строительства. Пример расчета приведен в приложении 2.

Полную стоимость определить согласно стоимости, полученной на основании НЦС 81-02-01-2017 и добавления к ней следующих стоимостей:

- временных зданий и сооружений
- дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время
- затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов
- содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия
- проектные и изыскательные работы, авторский надзор
- экспертиза проекта
- непредвиденные затраты
- НДС.

Варианты заданий для расчета практической части контрольной работы

1. Строительство жилого здания со сборно-монолитным каркасом с заполнением легкобетонными блоками до 3-х этажей площадью на 1200 м²

2. Строительство жилого здания высотные (более 16 этажей) с утеплением фасадов с окраской по система "Шуба-Глимс" площадью на 10640 м²

3. Строительство жилого здания высотные (более 16 этажей) панельные с облицовкой клинкерной плиткой под кирпич площадью на 23000 м²

4. Строительство жилого здания повышенной этажности (11-16 этажей) из ячеистобетонных блоков с монолитным каркасом и устройством вентилируемого фасада площадью на 17300 м²

5. Строительство жилого здания повышенной этажности (11-16 этажей) из газобетонных блоков с монолитным каркасом и устройством вентилируемого фасада площадью на 23000 м²

6. Строительство жилого здания повышенной этажности (11-16 этажей) каркасные с заполнением легкобетонными блоками площадью на 7650 м²

7. Строительство жилого здания повышенной этажности (11-16 этажей) из керамического кирпича с облицовкой лицевым керамическим кирпичом площадью на 18340 м²

8. Строительство жилого здания повышенной этажности (11-16 этажей) из силикатного кирпича площадью на 18235 м²

9. Строительство жилого здания многоэтажные (6-10 этажей) монолитные площадью на 5000 м²

10. Строительство жилого здания многоэтажные (6-10 этажей) каркасные с заполнением кирпичом площадью на 4000 м²
11. Строительство жилого здания многоэтажные (6-10 этажей) панельные площадью на 7600 м²
12. Строительство жилого здания средней этажности (3-5 этажей) монолитные площадью на 1700 м²
13. Строительство жилого здания со сборно-монолитным каркасом с заполнением легкобетонными блоками до 3-х этажей площадью на 1200 м²
14. Строительство жилого здания панельные до 3-х этажей площадью на 1700 м²
15. Строительство жилого здания панельные со сборно-монолитным каркасом (3-5 этажей) на 5100 м²
16. Строительство жилого здания средней этажности (3-5 этажей) из кирпича на 1200 м²
17. Строительство жилого здания средней этажности (3-5 этажей) из кирпича на 3200 м²
18. Строительство жилого здания средней этажности (3-5 этажей) каркасные с заполнением легкобетонными блоками на 1700 м²
19. Строительство жилого здания средней этажности (3-5 этажей) каркасные с заполнением легкобетонными блоками площадью на 2300 м²
20. Строительство жилого здания средней этажности (3-5 этажей) панельные на 4800 м²
21. Строительство жилого здания средней этажности (3-5 этажей) панельные на 5400 м²
22. Строительство жилого здания многоэтажные (6-10 этажей) газосиликатных блоков с облицовкой лицевым силикатным кирпичом площадью на 9600 м²
23. Строительство жилого здания многоэтажные (6-10 этажей) газосиликатных блоков с облицовкой лицевым силикатным кирпичом площадью на 14400 м²