

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
**Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования**
**«Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»**

Дзержинский филиал ННГУ

УТВЕРЖДЕНО
решением ученого совета ННГУ
Протокол от «31» мая 2023 г. № 6

Рабочая программа дисциплины

Экономика недвижимости

(наименование дисциплины)

Уровень высшего образования

Бакалавриат

(бакалавриат / магистратура / специалитет)

Направление подготовки / специальность

38.03.01 ЭКОНОМИКА

(указывается код и наименование направления подготовки / специальности)

Направленность образовательной программы

ФИНАНСЫ И КРЕДИТ

(указывается профиль / магистерская программа / специализация)

Форма обучения

Очная, очно-заочная

(очная / очно-заочная / заочная)

Год набора: 2023

Дзержинск
2023 год

1. Место дисциплины в структуре ООП

Дисциплина Б1.В.ДВ.03.01 «Экономика недвижимости» относится к части ООП направления подготовки 38.03.01 «Экономика», формируемой участниками образовательных отношений.

Место дисциплины в учебном плане образовательной программы	
Блок 1. Дисциплины (модули) Часть, формируемая участниками образовательных отношений	Дисциплина Б1.В.ДВ.03.01 «Экономика недвижимости» относится к части ООП направления подготовки 38.03.01 «Экономика», формируемой участниками образовательных отношений.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями и индикаторами достижения компетенций)

Формируемые компетенции (код, содержание компетенции)	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), в соответствии с индикатором достижения компетенции		Наименование оценочного средства
	Индикатор достижения компетенции (код, содержание индикатора)	Результаты обучения по дисциплине	
ПК-5. Способен обрабатывать экономические данные, применять результаты экономических расчетов в целях разработки финансово экономических программ (планов) хозяйствующих субъектов или органов государственной и муниципальной власти, а также представлять полученные результаты расчетов и выводы в форме доклада или презентации	ПК-5.1. Обрабатывает экономические данные и представляет полученные результаты расчетов и выводы в форме доклада или презентации	Знать: методы оценки и анализа управления имуществом организаций Уметь: определить и подобрать финансово-экономическую информацию для оценки эффективности управления имуществом предприятия Владеть: навыками оценки и анализа эффективности управления имуществом предприятия различными методами	Тест, задача (практические задания), эссе
	ПК-5.2. Применяет результаты экономических расчетов в целях планирования деятельности хозяйствующих субъектов или органов государственной и муниципальной власти	Знать: инструменты управления имуществом Уметь: определить и подобрать методы анализа имущества предприятия для принятия управленческого решения Владеть: навыками анализа эффективности управления имуществом предприятия для принятия управленческого решения	Тест, задача (практические задания), эссе
ПК-6. Способен на основе типовых методик собрать и проанализировать экономические данные, рассчитать и обосновать социально-экономические показатели, используя для средства и информационные решения задач современные технические средства и информационные	ПК 6.1. Использует типовые методики, современные технические средства и информационные технологии для сбора и анализа экономических данных	Знать: типовые методики оценки и управления имуществом компаний, современные технические средства и информационные технологии для сбора и анализа экономических данных для оценки и управления имуществом компаний Уметь: представлять результаты расчетов и выводы в форме докладов или презентаций; Владеть: навыками интерпретации экономических результатов и их представления;	Тест, задача (практические задания), эссе

технологии	ПК 6.2.Рассчитывает и обосновывает социально-экономические показатели на основе типовых методик с использованием современных технических средств информационных технологий	<p>Знать: алгоритм, методы и процедуры оценки и управления имуществом хозяйствующего субъекта с учетом специфики его деятельности</p> <p>Уметь: применять результаты обработки экономических данных хозяйствующих субъектов в соответствии с поставленной целью</p> <p>Владеть: навыками анализа рисков при планировании деятельности хозяйствующего субъекта с целью определения его эффективности</p>	Тест, задача (практические задания), эссе
------------	--	--	---

Окончательное завершение формирования компетенций, предусмотренных в рамках данной дисциплины, происходит при прохождении производственной практики и подготовки ВКР.

3. Структура и содержание дисциплины

3.1 Трудоемкость дисциплины

	очная форма обучения	очно-заочная форма обучения	заочная форма обучения
Общая трудоемкость	4 ЗЕТ	4 ЗЕТ	— ЗЕТ
Часов по учебному плану	144	144	
в том числе			
аудиторные занятия (контактная работа):	48	24	
- занятия лекционного типа	24	10	
- занятия семинарского типа	24	14	
(практические занятия / лабораторные работы)			
самостоятельная работа	58	80	
КСРИФ	2	2	
Промежуточная аттестация – экзамен	36	38	

3.2. Содержание дисциплины

Наименование и краткое содержание разделов и тем дисциплины	Всего (часы)			в том числе										
				Контактная работа (работа во взаимодействии с преподавателем), часы									Самостоятельная работа обучающегося часы	
				из них										
	Занятия лекционного типа			Занятия семинарского типа			Занятия лабораторного типа			Всего				
	Очная	Очно-заочная	Заочная	Очная	Очно-заочная	Заочная	Очная	Очно-заочная	Заочная	Очная	Очно-заочная	Заочная	Очная	Очно-заочная

Тема 1. Теоретические и методические основы управления имуществом хозяйствующих субъектов.	20	20		4	2		4	2				8	4		12	16	
Тема 2. Анализ эффективности использования имущества организации	18	22		4	2		4	2				8	4		10	18	
Тема 3. Производственная мощность имущественного комплекса	26	22		6	2		6	4				12	6		14	16	
Тема 4. Оценка рыночной стоимости имущества	22	20		6	2		6	4				12	6		10	14	
Тема 5. Источники финансирования имущества организации	20	20		4	2		4	2				8	4		12	16	
В т.ч. текущий контроль	2	2										2	2				
Промежуточная аттестация-экзамен	36	38															
Итого	144	144		24	10		24	14				50	26		58	80	

Содержание дисциплины

Тема 1. Теоретические и методические основы управления имуществом хозяйствующих субъектов. Понятие имущества предприятия, его классификация. Понятие имущества предприятия. Имущество, как объект гражданского права. Имущество – объект гражданского права. Основные вещные права в отношении имущества. Ограничение по пользованию объектов недвижимости, сервитут. Регистрация объектов имущества. Классификация имущества организации. Бухгалтерский учет имущества. Комплексный учет состава имущества. Имущественная структура предприятия. Амортизационная политика предприятия. Налогообложение имущества юридических лиц. Управление имуществом юридических лиц. Цель и задачи управления имуществом на предприятии. Стратегический подход к управлению имуществом. Принципы управления имуществом. Цель и задачи управления имуществом. Методы управления имуществом организации. Страхование имущества.

Тема 2 Анализ эффективности использования имущества организации. Методы, модели и показатели оценки эффективности имущества организации.

Тема 3. Производственная мощность имущественного комплекса. Понятие производственной мощности, ее виды и способы определения. Определение степени использования производственной мощности. Влияние производственной мощности и стоимости на фондоотдачу.

Тема 4. Оценка рыночной стоимости имущества. Принцип наилучшего и наиболее

эффективного использования (земель и зданий). Содержание отчета по оценке недвижимости. Затратный метод определения стоимости недвижимости. Метод прямого сравнительного анализа продаж (рыночный). Доходный метод определения стоимости недвижимости.

Тема 5. Источники финансирования имущества организации. Виды источников финансирования имущества компаний. Особенности использования собственных и заемных источников финансирования. Аренда, лизинг, доверительное управление имуществом. Правовые вопросы аренды имущества. Лизинг. Доверительное управление имуществом. Оценка эффективности использования источников финансирования имущества организации.

Практические занятия организуются, в том числе в форме практической подготовки, которая предусматривает участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

Практическая подготовка предусматривает: решение прикладной задачи. По теме 4: Оценка рыночной стоимости имущества. На проведение практических занятий в форме практической подготовки отводится 4 часа.

Практическая подготовка направлена на формирование и развитие:

– практических навыков в соответствии с профилем ОП: аналитическую и расчетно-экономическую: обучающиеся осуществляют выбор организации для анализа имущества организации. На основании бухгалтерской или иной финансово-экономической информации осуществляют расчет стоимости имущества компании. На основании полученных данных делают выводы об экономическом состоянии и определяется стоимость имущества организации.

– компетенции:

ПК-5 Способен обрабатывать экономические данные, применять результаты экономических расчетов в целях разработки финансово-экономических программ (планов) хозяйствующих субъектов или органов государственной и муниципальной власти, а также представлять полученные результаты расчетов и выводы в форме доклада или презентации;

ПК-6. Способен на основе типовых методик собрать и проанализировать экономические данные, рассчитать и обосновать социально-экономические показатели, используя для средства и информационные решения задач современные технические средства и информационные технологии.

Текущий контроль успеваемости реализуется в рамках занятий семинарского типа, групповых или индивидуальных консультаций. Промежуточная аттестация проходит в виде экзамена.

4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

Преподавание учебной дисциплины «Экономика недвижимости» строится на сочетании лекций, практических занятий и различных форм самостоятельной работы бакалавров.

Для достижения поставленных целей преподавания дисциплины реализуются следующие средства, способы и организационные мероприятия:

- изучение теоретического материала дисциплины на лекции с использованием компьютерных технологий;
- самостоятельное изучение теоретического материала дисциплины с использованием

Internet-ресурсов, информационных баз, методических разработок, специальной и научной литературы;

– закрепление теоретического материала при проведении практических занятий с использованием учебного и научного оборудования, выполнения проблемно-ориентированных, поисковых, творческих заданий.

Самостоятельная работа студентов включает:

1. Изучение учебной литературы по курсу.
2. Решение практических ситуаций и задач.
3. Изучение источников управленческой информации.
- 4.Работу с ресурсами Интернет.

Решение практических ситуаций в виде кейсов:

1. Изучение практических материалов деятельности конкретных предприятий.
2. Изучение статистикой информации.
3. Подготовку к тестированию по темам курса
- 4.Подготовку к экзамену.

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся использует электронный курс <https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=4651>, созданный в системе электронного обучения ННГУ - <https://e-learning.unn.ru/>.

Цель самостоятельной работы – подготовка современного компетентного специалиста и формирование способностей и навыков к непрерывному самообразованию и профессиональному совершенствованию.

Самостоятельная работа является наиболее деятельным и творческим процессом, который выполняет ряд дидактических функций: способствует формированию диалектического мышления, вырабатывает высокую культуру умственного труда, совершенствует способы организации познавательной деятельности, воспитывает ответственность, целеустремленность, систематичность и последовательность в работе студентов, развивает у них бережное отношение к своему времени, способность доводить до конца начатое дело.

Изучение понятийного аппарата дисциплины

Вся система индивидуальной самостоятельной работы должна быть подчинена усвоению понятийного аппарата, поскольку одной из важнейших задач подготовки современного грамотного специалиста является овладение и грамотное применение профессиональной терминологии. Лучшему усвоению и пониманию дисциплины помогут различные энциклопедии, словари, справочники и другие материалы, указанные списке литературы.

Изучение тем самостоятельной подготовки по учебно-тематическому плану

Особое место отводится самостоятельной проработке студентами отдельных разделов и тем по изучаемой дисциплине. Такой подход вырабатывает у студентов инициативу, стремление к увеличению объема знаний, выработке умений и навыков всестороннего овладения способами и приемами профессиональной деятельности. Изучение вопросов очередной темы требует глубокого усвоения теоретических основ, раскрытия сущности основных категорий системы валютного регулирования, проблемных аспектов темы и анализа фактического материала.

Работа над основной и дополнительной литературой

Изучение рекомендованной литературы следует начинать с учебников и учебных пособий, затем переходить к нормативно-правовым актам, научным монографиям и

материалам периодических изданий. Конспектирование – одна из основных форм самостоятельного труда, требующая от студента активно работать с учебной литературой и не ограничиваться конспектом лекций.

Студент должен уметь самостоятельно подбирать необходимую для учебной и научной работы литературу. При этом следует обращаться к предметным каталогам и библиографическим справочникам, которые имеются в библиотеках.

Для аккумуляции информации по изучаемым темам рекомендуется формировать личный архив, а также каталог используемых источников. При этом если уже на первых курсах обучения студент определяет для себя наиболее интересные сферы для изучения, то подобная работа будет весьма продуктивной с точки зрения формирования библиографии для последующего написания дипломного проекта на выпускном курсе.

Самоподготовка к практическим занятиям

При подготовке к практическому занятию необходимо помнить, что данная дисциплина тесно связана с ранее изучаемыми дисциплинами «Макроэкономика», «Микроэкономика», «Математический анализ», «Теория вероятностей и математическая статистика», «Эконометрика», «Информационные технологии в менеджменте и экономике», «Менеджмент».

На семинарских занятиях студент должен уметь последовательно излагать свои мысли и аргументировано их отстаивать.

Для достижения этой цели необходимо:

- 1) ознакомиться с соответствующей темой программы изучаемой дисциплины;
- 2) осмыслить круг изучаемых вопросов и логику их рассмотрения;
- 3) изучить рекомендованную учебно-методическим комплексом литературу по данной теме;
- 4) тщательно изучить лекционный материал;
- 5) ознакомиться с вопросами очередного семинарского занятия;
- 6) подготовить краткое выступление по каждому из вынесенных на семинарское занятие вопросу.

Изучение вопросов очередной темы требует глубокого усвоения теоретических основ дисциплины, раскрытия сущности основных положений, проблемных аспектов темы и анализа фактического материала.

При презентации материала на семинарском занятии можно воспользоваться следующим алгоритмом изложения темы: определение и характеристика основных категорий, эволюция предмета исследования, оценка его современного состояния, существующие проблемы, перспективы развития. Весьма презентабельным вариантом выступления следует считать его подготовку в среде Power Point, что существенно повышает степень визуализации, а, следовательно, доступности, понятности материала и заинтересованности аудитории к результатам научной работы студента.

Самостоятельная работа студента при подготовке к экзамену.

Контроль выступает формой обратной связи и предусматривает оценку успеваемости студентов и разработку мер по дальнейшему повышению качества подготовки современных специалистов в области экономики.

Итоговой формой контроля успеваемости студентов по учебной дисциплине «Экономика недвижимости» является экзамен.

В начале семестра рекомендуется внимательно изучить перечень вопросов к экзамену по данной дисциплине, а также использовать в процессе обучения программу, другие методические материалы, разработанные кафедрой по данной дисциплине. Это позволит в процессе изучения тем сформировать более правильное и обобщенное видение студентом существа того или иного вопроса за счет:

- а) уточняющих вопросов преподавателю;
- б) подготовки рефератов по отдельным темам, наиболее заинтересовавшие студента;
- в) самостоятельного уточнения вопросов на смежных дисциплинах;
- г) углубленного изучения вопросов темы по учебным пособиям.

Кроме того, наличие перечня вопросов в период обучения позволит выбрать из предложенных преподавателем учебников наиболее оптимальный для каждого студента, с точки зрения его индивидуального восприятия материала, уровня сложности и стилистики изложения.

После изучения соответствующей тематики рекомендуется проверить наличие и формулировки вопроса по этой теме в перечне вопросов к экзамену, а также попытаться изложить ответ на этот вопрос. Если возникают сложности при раскрытии материала, следует вновь обратиться к лекционному материалу, материалам практических занятий, уточнить терминологический аппарат темы, а также проконсультироваться с преподавателем.

Контрольные вопросы и задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины приведены в п. 5.2.

Изучение сайтов по темам дисциплины в сети Интернет

Ресурсы Интернет являются одним из альтернативных источников быстрого поиска требуемой информации. Их использование возможно для получения основных и дополнительных сведений по изучаемым материалам.

5. Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю),

включающий:

5.1. Описание шкал оценивания результатов обучения по дисциплине

Уровень сформированности компетенций (индикатора достижения компетенций)	Шкала оценивания сформированности компетенций						
	плохо	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	очень хорошо	отлично	превосходно
	не зачтено		зачтено				
<u>Знания</u>	Отсутствие знаний теоретического материала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки.	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибок.	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
<u>Умения</u>	Отсутствие	При решении	Продемонстр	Продемонстр	Продемонстри	Продемонстр	Продемонстр

	минимальных умений. Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа	стандартных задач не продемонстрированы основные умения. Имели место грубые ошибки.	ированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, но не в полном объеме.	ированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами.	рованы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами.	ированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными несущественным недочетами, выполнены все задания в полном объеме.	ированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания в полном объеме без недочетов
<u>Навыки</u>	Отсутствие владения материалом. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки.	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов.	Продemonстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов.	Продemonстрирован творческий подход к решению нестандартных задач

Шкала оценки при промежуточной аттестации

Оценка	Уровень подготовки
превосходно	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «превосходно», продемонстрированы знания, умения, владения по соответствующим компетенциям на уровне, выше предусмотренного программой
отлично	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично»
очень хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо»
хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо»
удовлетворительно	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно»
неудовлетворительно	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо»
плохо	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

Итоговый контроль качества усвоения студентами содержания дисциплины проводится в виде зачета, на котором определяется:

- уровень усвоения студентами основного учебного материала по дисциплине;
- уровень понимания студентами изученного материала;
- способности студентов использовать полученные знания для решения конкретных задач.

Экзамен проводится в устной форме. Собеседование проводится в форме вопросов, на которые студент должен дать краткий ответ.

5.2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения.

5.2.1 Контрольные вопросы

Вопрос	Код компетенции
1. Понятие имущества.	ПК-5
2. Особенности отдельных объектов имущества.	ПК-5
3. Имущество – объект гражданского права.	ПК-6
4. Основные вещные права в отношении имущества .	ПК-6
5. Ограничение по пользованию объектов недвижимости, сервитут.	ПК-5
6. Регистрация объектов имущества.	ПК-6
7. Специфика объектов имущества.	ПК-6
8. Отражение особенностей имущества в организации рынка.	ПК-5
9. Основные характеристики рынка имущества.	ПК-6
10. Положение рынка недвижимости среди других рынков.	ПК-5
11. Недостатки рынка недвижимости, их влияние на процесс продаж.	ПК-5
12. Аналитические исследования на рынке имущества.	ПК-6
13. Факторы, влияющие на стоимость имущества (местоположение, экономические условия, характеристика земельного участка и т.п.).	ПК-6
14. Специфика спроса и предложения на рынке имущества.	ПК-5
15. Виды рисков на рынке имущества.	ПК-6
16. Конкурентная среда рынка и ее влияние на рынок имущества.	ПК-6
17. Профессиональные участники рынка недвижимости как его обязательный элемент.	ПК-5
18. Виды стоимости имущества.	ПК-6
19. Особенности оценки имущества (раздельно движимого и недвижимого).	ПК-5
20. Характер воздействия рыночных условий и представлений пользователей на стоимость имущества.	ПК-5
21. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (земель и зданий).	ПК-6
22. Процесс управления имуществом предприятия.	ПК-5
23. Содержание отчета по оценке недвижимости.	ПК-6
24. Затратный метод определения стоимости недвижимости.	ПК-5
25. Метод прямого сравнительного анализа продаж (рыночный).	ПК-5
26. Доходный метод определения стоимости недвижимости.	ПК-6
27. Состав и требования к собираемым материалам для определения стоимости.	ПК-6
28. Особенности финансирования покупки и создания объектов недвижимости.	ПК-6
29. Аренда, лизинг имущества	ПК-6
30. Доверительное управление имуществом	ПК-6

5.2.2. Типовые тестовые задания для оценки сформированности компетенции ПК-5:

1. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;

д) принципом разделения.

2. Какие из перечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

- а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;
- б) накопленный износ объекта недвижимости;
- в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;
- г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости
- д) все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

3. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются: ...

- а) действующее законодательство и административные ограничения;
- б) физические характеристики земельного участка;
- в) финансовая обоснованность варианта использования;
- г) потенциал местоположения;
- д) все перечисленное

4. Какой вид стоимости из перечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;
- д) все ответы неверны.

5. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?

- а) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
- б) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
- в) исследования международных финансовых организаций;
- г) технический паспорт;
- д) осмотр и техническая экспертиза;
- е) учебные пособия и методические руководства по оценке.

6. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

- а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;
- б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

7. Какие вещные, в том числе ограниченные вещные, права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации?

- а) право собственности;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) право оперативного управления;
- г) право пожизненного наследуемого владения;
- д) право постоянного (бессрочного) использования;
- е) ипотека (зalog недвижимости);
- ж) сервитут;
- з) все перечисленное.

8. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется: ...

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности

д) принципом изменения внешней среды.

9. Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?

а) да;

б) нет.

10. Какие из перечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

а) местоположение;

б) плодородие почвы;

в) величина доходов населения;

г) инженерно-геологические характеристики земли;

д) все факторы оказывают существенное воздействие.

Типовые тестовые задания для оценки сформированности компетенции ПК-6:

1. Какими налогами облагается недвижимость в РФ?

а) Земельный налог

б) НДС

в) Налог на прибыль

г) НДС

д) Нет верных ответов

2. Какие налоги из перечисленных являются местными?

а) Земельный налог

б) Налог на имущество физических лиц

в) Налог на прибыль

г) Налог на имущество организаций

3. Плательщики транспортного налога:

а) организации и физические лица,

б) организации и индивидуальные предприниматели,

в) организации,

г) индивидуальные предприниматели,

д) верных ответов нет.

4. Налог на имущество организаций вводится в действие:

а) Приказом Федеральной налоговой службы РФ.

б) Постановлением городской думы.

в) Законом субъекта РФ.

г) Указом Президента РФ.

5. Объекты транспортного налога:

а) самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, катера, моторные лодки

б) организации и индивидуальные предприниматели,

в) автомобили, автобусы

г) верных ответов нет.

6. Ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются:

а) Представительными органами субъектов РФ.

б) Федеральным собранием РФ.

в) Представительными органами муниципальных образований.

г) Президентом РФ.

7. Налоговая база по налогу на имущество организаций рассчитывается:

а) исходя из остаточной стоимости основных средств

б) исходя из среднегодовой стоимости всего имущества организации

- в) исходя из кадастровой стоимости недвижимости
 г) исходя из кадастровой стоимости по отдельным объектам и остаточной стоимости основных средств
 д) верных ответов нет.
9. Налогом на имущество организаций облагаются:
 а) денежные средства,
 б) нематериальные активы,
 в) основные средства,
 г) верно все перечисленное выше
 д) верных ответов нет.
10. Налогом на имущество физических лиц облагаются:
 а) денежные средства
 б) квартиры, жилые дома
 в) дачи, садовые домики, гаражи
 г) любые строения, помещения, сооружения
 д) верных ответов нет.

Критерии оценки тестов

Тестирование проводится с использованием компьютерных технологий и устройств, либо без такового. В процессе проведения тестирования преподаватель внимательно следит за тем, чтобы студенты выполняли задания самостоятельно и не мешали друг другу.

Критерии оценки:

- «превосходно» – 96-100% правильных ответов;
 «отлично» – 86-95% правильных ответов;
 «очень хорошо» – 81-85% правильных ответов;
 «хорошо» – 66-80% правильных ответов;
 «удовлетворительно» – 56-65% правильных ответов.
 «неудовлетворительно» – 46-55% правильных ответов;
 «плохо» – 45% и меньше правильных ответов.

5.2.3. Типовые практические задания для оценки сформированности компетенции ПК-5

Задача 1. Необходимо оценить стоимость объекта недвижимости (земельный участок + здание). Из сопоставимых продаж определена стоимость земельного участка в \$5000. Объект недвижимости приносит \$25000 чистого годового операционного дохода, ставка дисконтирования (норма дохода на инвестиции) определена в 15%. Срок экономической жизни здания оценивается в 30 лет.

Задача 2. Определить стоимость объекта недвижимости, используя следующие данные:

№	Показатели	Значение
1.	Стоимость 1 м ² полезной площади здания, руб.	4500
2.	Длина здания, м.	200
3.	Ширина здания, м.	60
4.	Площадь внутренних стен, м ²	1700
5.	Стоимость земельного участка под зданием, млн. руб.	1,92
6.	Стоимость автостоянки около здания, млн. руб.	0,28

Коэффициент износа объекта – 20%.

Задача 3. Ставка доходности недвижимости - 17%, коэффициент ипотечной задолженности - 75%, кредит получен на 20 лет под 12%; в течение срока кредитования уплачиваются только суммы начисленных процентов; основной долг будет погашен в конце одним платежом. Определить целесообразность приобретения объекта с помощью ипотечного кредита.

Типовые практические задания для оценки сформированности компетенции ПК-6

Задача 1. Проект строительства торгового павильона требует вложений в размере 500 тыс. руб., чистый доход спрогнозирован следующим образом: в первый год — 150 тыс. руб., во второй — 160 тыс. руб., в третий — 170 тыс. руб., в четвертый — 180 тыс. руб., в пятый год предполагается доход 190 тыс. руб. и продажа павильона за 50 % от стоимости строительства в конце пятого года. Ставка дисконтирования — 25 %.

Сравните показатели эффективности проекта строительства торгового павильона с альтернативным инвестиционным проектом.

Данные по альтернативному инвестиционному проекту «Альфа». Проект «Альфа» требует вложений в размере 700 тыс. руб., чистый доход спрогнозирован следующим образом: в первый год — 120 тыс. руб., во второй — 180 тыс. руб., в третий — 210 тыс. руб., в четвертый — 620 тыс. руб. Ставка дисконтирования — 27 %.

Задача 2. Оцените эффективность и уровень риска портфеля на основе следующих данных: Среднерыночная ставка доходности — 25%, безрисковая ставка доходности — 14%, мера систематического риска вложения капитала на рынке недвижимости — 1,8.

Тип недвижимости	Цена покупки	Денежный поток	Цена продажи через год, тыс. долл.
Офисная	1200	200	1420
Складская	2500	800	2380
Гостиницы	5650	1650	4900
Торговая	10300	3200	8700

Задача 3. Определить стоимость объекта недвижимости доходным подходом, если ежегодный валовой доход оценивается в \$250000, потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны \$80000, резерв на замещение – \$4000, коэффициент капитализации для них – 17%.

Критерии оценки выполненных практических заданий

Решение практических заданий обучаемым включает: изучение условий задачи (описанной ситуации) и ответы на поставленные в задании вопросы. При выполнении задания обучаемому необходимо использовать теоретический материал изучаемой дисциплины и обосновывать с его помощью свой ответ.

Перед ответом на поставленные в задании вопросы обучаемому необходимо внимательно ознакомиться с условиями задачи, выявив значимые для нахождения решения обстоятельства.

Ответы на поставленные в задаче вопросы должны быть мотивированными, обоснованными и развернутыми. Ответы: «да», «нет» не допускаются.

Оценка	Критерии оценивания
«превосходно»	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, даны четкие и последовательные ответы, показано глубокое знание основного и дополнительного материала
«отлично»	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, даны четкие и последовательные ответы, показано глубокое знание основного материала
«очень хорошо»	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, даны четкие и последовательные ответы, показано глубокое знание основного

	материала, допущено не более 2 неточностей непринципиального характера
«хорошо»	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, допущены неточности непринципиального характера, но обучаемый показывает наличие системы знаний по теме своими ответами на поставленные вопросы
«удовлетворительно»	Задание выполнено не в полном объеме (решено более 50% поставленных задач), допущены ошибки, нарушена последовательность ответа, но в целом раскрыто содержание основного материала
«неудовлетворительно»	Задание выполнено не в полном объеме (решено менее 50% поставленных задач), дана неверная информация при ответе на поставленные задачи, допущены грубые ошибки при толковании материала, демонстрируется незнание основных терминов и понятий
«плохо»	Задание не выполнено, обучаемый демонстрирует полное незнание материала

5.2.4. Примерные темы эссе для оценки сформированности компетенции ПК-5:

На основании информации анализа рынка недвижимости России и Нижнего Новгорода необходимо подготовить эссе на одну из предложенных тем:

1. Основные факторы, влияющие на рынок недвижимости России в настоящее время;
2. Анализ и тенденция факторов, влияющих на предложение российского рынка недвижимости;
3. Анализ и тенденции факторов, влияющих на спрос российского рынка недвижимости;
4. Анализ стоимости недвижимости по субъектам РФ.

Примерные темы эссе для оценки сформированности компетенции ПК-6:

1. Анализ структуры рынка недвижимости г. Н.Новгорода: жилая (типы), коммерческая (типы);
2. Анализ факторов, влияющих на рынок недвижимости Нижнего Новгорода, анализ динамики рынка;
3. Анализ взаимосвязи рынка недвижимости и других рынков;
4. Анализ перспектив рынка (показатели и выводы) на основе анализа статистики и мнений экспертов.

Критерии оценки эссе

Результатом проверки компетенций на разных этапах формирования, полученных обучающимся в ходе освоения данной дисциплины, является оценка, выставаемая по семи балльной шкале в соответствии со следующими критериями:

- 1) полнота и правильность ответа;
- 2) степень осознанности и понимания изученного материала;
- 3) языковое оформление ответа.

Оценка	Уровень подготовки
--------	--------------------

Превосходно	Материал изложен полно, даны правильные определения основных понятий. Обнаружено понимание материала, обучающийся обосновывает свои суждения, применяет знания на практике, приводит примеры не только из учебника, но и самостоятельно сформулированные. Материал изложен последовательно и грамотно с точки зрения норм литературного языка.
Отлично	Материал изложен полно. Обнаружено понимание материала. Материал изложен последовательно и грамотно с точки зрения норм литературного языка.
Очень хорошо	Ответ удовлетворяет тем же требованиям, что и для отметки «отлично», но обучающийся допускает 1-2 ошибки, которые способен исправить.
Хорошо	Ответ удовлетворяет тем же требованиям, что и для отметки «очень хорошо», но обучающийся допускает 1-2 ошибки, которые способен исправить, и 1-2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого материала.
Удовлетворительно	Обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но: 1) материал изложен неполно, допущены неточности в определении понятий или в формулировках правил; 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и приводить примеры; 3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении ответа.
Неудовлетворительно	Обучающийся обнаруживает незнание большей части ответа соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, непоследовательно и неуверенно излагает материал.
Плохо	Обучающийся обнаруживает незнание ответа соответствующего вопроса.

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература:

1. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / В. Н. Бердникова. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 152 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-09607-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/451465> .
2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 423 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/450758>

б) дополнительная литература:

1. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / Е.А. Савельева. — М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2017. — 336 с. (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=615088>)
2. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. — 352 с. (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа:

<http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=661780>

в) нормативно-правовые акты

1. Гражданский Кодекс РФ. (см. текущую редакцию)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ. (см. текущую редакцию)

в) программное обеспечение и Интернет-ресурсы (в соответствии с содержанием дисциплины)

1. www.gks.ru / Федеральная служба государственной статистики.
2. <http://www.economicus.ru/> Сайт, посвященный экономике.
3. <http://www.rbc.ru/> РосБизнесКонсалтинг.
4. <http://expert.ru/> Эксперт on-line.
5. <http://www.cbr.ru/> - сайт Центрального банка РФ
6. Операционная система Microsoft Windows
7. Прикладное программное обеспечение Microsoft Office
8. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Реализация программы предполагает наличие:

- учебных аудиторий для проведения занятий лекционных типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, помещения для самостоятельной работы.
- компьютерного класса, имеющего компьютеры, объединенные сетью с выходом в Интернет;
- лицензионного (операционная система Microsoft Windows, пакет прикладных программ Microsoft Office) и свободно распространяемого программного обеспечения.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ННГУ по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы и кредит».

Автор(ы):

к.э.н., доцент

Озеряник М.Е.

Программа одобрена Методической комиссией Дзержинского филиала ННГУ,
31.05.2023 года, протокол № 13