ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02AA015500B9B277974BD4E8E7991CCA59
Владелец АНО ВО "УИФР"
Действителен с 08.04.2025 по 08.07.2026

Автономная некоммерческая организация
высшего образования

Уральский институт фондового рынка

Кафедра Финансов, учета и ценных бумаг

# ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

## Рабочая программа дисциплины

для обучающихся по направлению
38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата)
направленность (профиль) программы: Экономика предприятий
по всем формам обучения

Екатеринбург
2025

УДК

ББК

Л

**Лосева А.А. Экономика недвижимости**: Рабочая программа дисциплины. - Екатеринбург: УИФР, 2025. - 46 с.

Рабочая программа как базовый элемент учебно-методического обеспечения по дисциплине составлена на основании ФГОС ВО и учебных планов УИФР по указанным направлениям и профилям подготовки.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры Финансов, учета и ценных бумаг. Протокол заседания № 8 от 17 апреля 2025 г.

© Уральский институт фондового рынка.
Учебное издание
Формат 60Х90/16. Гарнитура Times New Roman
Усл. п.л. _____ Изд. № _____ Тираж ____ экз.
Заказ № ___
Отпечатано в Уральском институте фондового рынка

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ПРОГРАММНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....5

1.1 Общая характеристика дисциплины.....5

1.2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций.....8

1.3 Объем дисциплины и распределение часов по темам .....11

1.4 Тематический план изучения дисциплины .....13

1.5 Темы занятий семинарского типа .....155

РАЗДЕЛ 2. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ.....177

2.1 Виды самостоятельной работы студентов и перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.....177

2.2 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.....188

РАЗДЕЛ 3. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....24

РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ.....25

4.1 Перечень компетенций, оценивание формирования которых предусмотрено в процессе текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине .....25

4.2 Оценочные средства для проведения текущего контроля освоения дисциплины .....26

4.3 Оценочные средства промежуточной аттестации для оценивания уровня формирования компетенций, соотнесенного с планируемыми результатами обучения по дисциплине:.....31

4.4 Показатели и критерии оценивания текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины .....41

4.5 Процедуры оценивания знаний, умений и навыков.....43

4.6 Особенности проведения текущей и промежуточной аттестации для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.....43

РАЗДЕЛ 5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....44

5.1 Интерактивные и инновационные технологии обучения .....44

5.2 Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине .....44

Лист регистрации изменений в рабочей программе .....46

# РАЗДЕЛ 1. ПРОГРАММНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

## 1.1 Общая характеристика дисциплины

Дисциплина «Экономика недвижимости» включена в основную образовательную программу по указанным направлениям и профилям подготовки в часть программы бакалавриата, формируемую участниками образовательных отношений.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование у обучающихся следующих компетенций:

| **Компетенция**<br><br>**(код и формулировка)** | **ФГОС ВО**<br><br>**или**<br><br>**Профессиональный стандарт**<br><br>**(код, наименование)** | **ОТФ**<br><br>**(код, наименование)** |
|---|---|---|
| **УК-2** Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений | Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика. | |
| **ПК-2(Э)** Способен определять стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых | «Специалист в оценочной деятельности»<br><br>(08.025) | В,<br><br>Определение стоимостей движимого имущества (включая машины и оборудование, отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичные им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности, иное дви- |

| | | |
|---|---|---|
| территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними | | жимое имущество), а также работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом, за исключением уникального и представленного в единичных образцах движимого имущества, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, извлеченных (добытых из недр) полезных ископаемых и сырья, культурных ценностей (относящихся к движимому имуществу), работ и услуг, связанных с ними, недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними, организаций (включая акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса), за исключением организаций добывающих отраслей, многопрофильных холдингов (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы организации или их части как обособленное имущество действующего бизнеса), кредитных и некредитных финансовых организаций, транснациональных организаций (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы или их части как обособленное имущество действующе- |

| | | |
|---|---|---|
| | | го бизнеса) |

*Цель* изучения дисциплины и ее соответствие целям образовательной программы - раскрыть основы теории и практики функционирования рынка недвижимости; систематизировать знания об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и с субъектами, действующими на рынке недвижимости, методах и средствах, обеспечивающих эффективность всех видов деятельности на нем.

*Задачи* изучения дисциплины:

– показать функциональные особенности рынка недвижимости и процессов, происходящих на нем;

– отразить основные особенности видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;

– раскрыть сущность и технологию проведения сделок с недвижимым имуществом;

– рассмотреть вопросы государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью;

– раскрыть основные методы управления недвижимостью;

– дать понимание принципов и форм инвестирования объектов недвижимости;

– определить основные формы финансирования объектов недвижимости

– раскрыть сущность основных рисков, возникающих на рынке недвижимости, и научить управлять ими;

– рассмотреть основы теории оценки стоимости объектов недвижимости.

## 1.2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций

Результатами обучения по дисциплине, соотнесенными с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций, являются:

| Компетенция | Индикатор достижения компетенции | Планируемые результаты обучения по дисциплине |
|---|---|---|
| **УК-2** Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений | **ИДК-УК-2.2** предлагает оптимальные способы решения поставленных задач и оценивает ожидаемые результаты с точки зрения соответствия цели проекта | **Знать:**<br>- цель и задачи экономической деятельности в сфере недвижимости<br>**Уметь:**<br>- предлагать формировать способы решения поставленных задач и оценивает ожидаемые результаты с точки зрения соответствия цели использования объектов недвижимости<br>**Владеть:**<br>- навыками оптимизации управленческих решений в сфере недвижимости с точки зрения экономической эффективности |
| | **ИДК-УК-2.3**: определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, интерпретирует и применяет действующие правовые нормы | **Знать:**<br>- нормативно-правовую базу в сфере недвижимости<br>**Уметь:**<br>- определять состав ресурсов при решении задач экономического характера, связанных с объектами недвижимости<br>**Владеть:**<br>- навыками интерпретации действующих правовых норм с учетом ресурсов и ограничений в части оценки эффективности использования |

| | | |
|---|---|---|
| | | недвижимости |
| **ПК-2(Э)** Способен определять стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними | **ИДК-ПК(Э)-2.3** Определяет и использует источники информации, необходимые для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества и его аналогов | **Знать:**<br>- состав источников информации, необходимых для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества и его аналогов<br>**Уметь:**<br>- осуществлять сбор данных из различных источников для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества и его аналогов<br>**Владеть:**<br>- навыками обработки и оценки достоверности данных из различных источников для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества и его аналогов |
| | **ИДК-ПК(Э)-2.4** Применяет инструменты определения стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества | **Знать:**<br>- содержание стандартов, правил и методологии определения стоимостей недвижимого имущества<br>**Уметь:**<br>- применять инструменты определения стоимостей недвижимого имущества<br>**Владеть:**<br>- навыками отбора оптимальных методов и инструментов оценки в соответствии с установленным заданием на оценку недвижимого имущества и его аналогов |

*Текущий контроль* по дисциплине обеспечивает оценивание хода освоения дисциплины. Он осуществляется в процессе проведения занятий. Текущий контроль реализуется в форме контрольной работы.

*Промежуточная аттестация* обучающихся по дисциплине обеспечивает оценивание промежуточных и окончательных результатов обучения по дисциплине. Промежуточная аттестация реализуется в форме экзамена.

*Результаты освоения дисциплины* достигаются за счет использования в процессе обучения активных и интерактивных методов и технологий формирования заданных компетенций у студентов.

Взаимосвязь индикаторов достижения компетенций с оценочными средствами для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации

| Индикаторы достижения компетенций | № оценочного средства для текущего контроля (№ вопроса) | № оценочного средства для промежуточной аттестации (по уровням результатов освоения дисциплины: знать (З), уметь (У), владеть навыками (Н) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | З | У | Н |
| **ИДК-УК-2.2** | 1-9 | 1-6 | 1-5 | 1-5 |
| **ИДК-УК-2.3** | 10-19 | 7-12 | 6-13 | 6-11 |
| **ИДК-ПК(Э)-2.3** | 20-29 | 13-19 | 14-20 | 12-17 |
| **ИДК-ПК(Э)-2.4** | 30-40 | 20-25 | 21-25 | 18-22 |

### 1.3 Объем дисциплины и распределение часов по темам

Объем дисциплины и виды учебной работы

| Виды занятий | Формы обучения | | |
|---|---|---|---|
| | Очная | Заочная | Очно-заочная |
| Общая трудоемкость | 108 | 108 | 108 |
| Контактная работа (включая текущий контроль успеваемости): | 55 | 13 | 29 |
| - занятия лекционного типа (Лек) | 18 | 8 | 16 |
| - занятия семинарского типа (Сем) | 36 | 4 | 12 |
| - промежуточная аттестация | 1 | 1 | 1 |
| Самостоятельная работа (СР) | 53 | 95 | 79 |
| Курсовая работа | - | - | - |
| Форма промежуточной аттестации | зачет | зачет | зачет |

Распределение часов дисциплины по темам и видам работ

Очная форма обучения

| Наименование разделов и тем | Всего часов | Лек | Сем | СР |
|---|---|---|---|---|
| Тема 1. Понятие недвижимого имущества | 16 | 2 | 6 | 8 |
| Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности | 19 | 4 | 6 | 9 |
| Тема 3. Технология оценки недвижимости | 22 | 4 | 8 | 10 |
| Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости | 26 | 4 | 8 | 14 |
| Тема 5. Финансирование недвижимости. Особенности налогообложения. | 24 | 4 | 8 | 12 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ИТОГО: | 107 | 18 | 36 | 53 |

Заочная форма обучения

| Наименование разделов и тем | Всего часов | Лек | Сем | СР |
|---|---|---|---|---|
| Тема 1. Понятие недвижимого имущества | 16 | 1 | 0,5 | 14,5 |
| Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности | 19 | 1 | 0,5 | 17,5 |
| Тема 3. Технология оценки недвижимости | 22 | 2 | 1 | 19 |
| Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости | 26 | 2 | 1 | 23 |
| Тема 5. Финансирование недвижимости. Особенности налогообложения. | 24 | 2 | 1 | 21 |
| ИТОГО: | 107 | 8 | 4 | 95 |

Очно-заочная форма обучения

| Наименование разделов и тем | Всего часов | Лек | Сем | СР |
|---|---|---|---|---|
| Тема 1. Понятие недвижимого имущества | 16 | 2 | 2 | 12 |
| Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности | 19 | 3 | 2 | 14 |
| Тема 3. Технология оценки недвижимости | 22 | 3 | 2 | 17 |
| Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости | 26 | 3 | 3 | 20 |
| Тема 5. Финансирование недвижимости. Особенности налогообложения. | 24 | 5 | 3 | 16 |
| ИТОГО: | 107 | 16 | 12 | 79 |

## 1.4 Тематический план изучения дисциплины

### Тема 1. Понятие недвижимого имущества

История термина «недвижимость». Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество». Определение недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом РФ, его основные составляющие – земля, жилые помещения, и др. Предприятие как единый имущественный комплекс.

Особенности недвижимости как товара. Характерные признаки недвижимости, отличающие ее от других видов имущества Жизненный цикл объектов недвижимости.

Группировки и классификации объектов недвижимости, цели и задачи классификации.

### Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности

Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка. Функции рынка недвижимости. Этапы развития рынка. Критерии сегментации рынка недвижимости. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений.

Конъюнктура региональных рынков земли, факторы, определяющие уровень рыночных цен.

Конъюнктура региональных рынков жилья, факторы, определяющие уровень рыночных цен на жилье.

Конъюнктура региональных рынков нежилых помещений. Особенности его основных сегментов — рынок предприятий как единых имущественных комплексов, офисов, торговых помещений, складов. Факторы, определяющие уровень рыночных цен.

Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости.

**Тема 3. Технология оценки недвижимости**

Цели оценки недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости.

Субъекты и объекты оценочной деятельности. Основные требования к оценщику, его права и обязанности. Условия независимости оценщика, порядок контроля за осуществлением оценочной деятельности.

Виды стоимости. Понятие рыночной и других видов стоимости недвижимости. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости.

Содержание основных этапов и стадий оценки. Порядок оценки. Договор оценки и его основные положения. Отчет об оценке.

**Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости**

Группы принципов оценки недвижимости: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектом недвижимости; принципы, связанные с внешней рыночной средой; принципы наилучшего и наиболее эффективного использования. Взаимосвязь принципов оценки с разными объектами и методами оценки.

Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Восстановительная стоимость и методы ее определения. Износ, его виды и методы определения. Остаточная стоимость. Область применения затратного подхода к оценке, его достоинства и недостатки.

Сравнительный подход к оценке стоимости и его особенности. Основные требования к выбору объектов-аналогов. Поправки, их виды и методы расчета. Область применения сравнительного подхода, его достоинства и недостатки.

Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Метод прямой капитализации. Ставка капитализации и основные методы ее определения. Метод дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Область применения доходного подхода, его достоинства и недостатки.

**Тема 5. Финансирование недвижимости. Особенности налогообложения.**

Информация, необходимая для оценки недвижимости. Внешняя и внутренняя информация. Финансовая, бухгалтерская и иная информация, содержащаяся в отчетности предприятий различных форм собственности, необходимая для целей оценки недвижимости. Способы финансирования недвижимости. Особенности налогообложения недвижимого имущества

## 1.5 Темы занятий семинарского типа

**Тема 1. Понятие недвижимого имущества**

1. Понятие и признаки недвижимости.
2. Место недвижимости в рыночной системе.
3. Общая классификация объектов недвижимости.
4. Особенности недвижимости как товара.
5. Жизненный цикл объектов недвижимости.

**Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности**

1. Система рынка недвижимости.
2. Инфраструктура рынка недвижимости.
3. Функции рынка недвижимости.
4. Субъекты рынка недвижимости.
5. Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.
6. Внешние и внутренние факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости.
7. Виды рынков недвижимости.

**Тема 3. Технология оценки недвижимости**

**1**. Виды стоимости недвижимости. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости.

2. Решение задач на определение первоначальной, остаточной, инвестиционной стоимости.

3. Содержание основных этапов и стадий оценки. Порядок оценки. Договор

Отчет об оценке.

**Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости**

1.Принципы оценки недвижимости Взаимосвязь принципов оценки с разными объектами и методами оценки.

2. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Решение задач.

3. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости. Решение задач.

4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Решение задач.

**Тема 5 Финансирование недвижимости. Особенности налогообложения**

1. Финансовая и бухгалтерская информация, содержащаяся в отчетности предприятий, необходимая для целей налогообложения недвижимости.

2. . Работа с сайтом nalog.ru « Главная страница» → в разделе «Электронные сервисы»→ «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». Найдите ставки налога, соответствующие объектам задания.

3. Связь рынка недвижимости и налогового законодательства.

4. Расчет налогов. Решение задач.

## РАЗДЕЛ 2. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ

### 2.1 Виды самостоятельной работы студентов и перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся

Виды самостоятельной работы: конспектирование первоисточников и другой учебной и научной литературы; проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с тестами и вопросами для самопроверки; подготовка к зачету или экзамену.

*перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся:* методические указания по самостоятельной работе студентов по данной дисциплине (в библиотеке вуза); учебная и методическая литература в библиотеке и электронной библиотеке вуза; отведенное для самостоятельной работы время занятий в компьютерных классах вуза, включая работу со специализированным программным обеспечением, информационными справочными системами.

Формы самостоятельной работы студентов по темам

| Разделы и темы дисциплины | Виды самостоятельной работы |
|---|---|
| Тема 1. Понятие недвижимого имущества | проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля |
| Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности | проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля |
| Тема 3. Технология оценки недвижимости | проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля |

| | |
|---|---|
| Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости | проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля |
| Тема 5 Финансирование недвижимости. Особенности налогообложения | проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля |

## 2.2 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Самостоятельная работа студентов развивает самостоятельность мышления, способствует формированию научных интересов, приобретению навыков самостоятельной работы с литературой, приобщает к научно-исследовательской деятельности, помогает освоить практику написания научных трудов, технику научной работы, работы со специализированным программным обеспечением, приемы оформления текста рукописи и т. д.

Занятия семинарского типа в значительной степени ориентируются на применение полученных во время лекции знаний, на отработку и систематизацию предметных и общеучебных способов деятельности (умений), способов оптимального поиска и переработки информации. Самостоятельные работы студентов с использованием опорных методических материалов (методические рекомендации, методические указания, тетради на печатной основе, инструкции, алгоритмические предписания в содержании информационных технологий и др.) задают ориентировочную основу учебной деятельности, позволяют оперативно корректировать их работу, оказывать индивидуальную помощь и поддержку, совершенствовать ее качество. Все это в конечном итоге позволяет на основе оперативной обратной связи повысить управляемость учебным процессом.

Подготовку к каждому занятию семинарского типа каждый студент должен начать с ознакомления с планом занятия, который отражает содержание предложенной темы. Тщательное продумывание и изучение вопросов плана основывается на проработке текущего материала лекции, а затем изучения обязательной и дополнительной литературы, рекомендованную к данной теме. На основе индивидуальных предпочтений студенту необходимо самостоятельно выбрать тему доклада по проблеме занятия и по возможности подготовить по нему презентацию. Если программой дисциплины предусмотрено выполнение практического задания, то его необходимо выполнить

с учетом предложенной инструкции (устно или письменно). Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса. Результат такой работы должен проявиться в способности студента свободно ответить на теоретические вопросы занятия, его выступлении и участии в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильном выполнении практических заданий и контрольных работ.

Структура занятия семинарского типа

В зависимости от содержания и количества отведенного времени на изучение каждой темы занятие может состоять из четырех-пяти частей:

1. Обсуждение теоретических вопросов, определенных программой дисциплины.

2. Доклад и/ или выступление с презентациями по проблеме занятия.

3. Обсуждение выступлений по теме – дискуссия.

4. Выполнение практического задания с последующим разбором полученных результатов или обсуждение практического задания, выполненного дома, если это предусмотрено программой.

5. Подведение итогов занятия.

Первая часть – обсуждение теоретических вопросов - проводится в виде фронтальной беседы со всей группой и включает выборочную проверку преподавателем теоретических знаний студентов. Примерная продолжительность — до 15 минут.

Вторая часть — выступление студентов с докладами, которые должны сопровождаться презентациями с целью усиления наглядности восприятия, по одному из вопросов занятия. Обязательный элемент доклада – представление и анализ статистических данных, обоснование социальных последствий любого экономического факта, явления или процесса.

Примерная продолжительность — 20-25 минут.

После докладов следует их обсуждение – дискуссия. В ходе этого этапа занятия могут быть заданы уточняющие вопросы к докладчикам.

Примерная продолжительность – до 15-20 минут.

Если программой предусмотрено выполнение практического задания в рамках конкретной темы, то преподавателями определяется его содержание и дается время на его выполнение, а замет идет обсуждение результатов. Если практическое задание должно было быть выполнено дома, то на занятии се-

минарского типа преподаватель проверяет его выполнение (устно или письменно).

Примерная продолжительность – 15-20 минут.

Занятие семинарского типа заканчивается подведением итогов. Студентам должны быть объявлены оценки за работу и даны их четкие обоснования.

Примерная продолжительность — 5 минут.

Практические советы по подготовке презентации, доклада

– готовьте отдельно: печатный текст + слайды + раздаточный материал
– слайды – визуальная подача информации, которая должна содержать минимум текста, максимум изображений, несущих смысловую нагрузку, выглядеть наглядно и просто;
– текстовое содержание презентации – устная речь или чтение, которая должна включать аргументы, факты, доказательства и эмоции;
– рекомендуемое число слайдов 17-22;
– обязательная информация для презентации: тема, фамилия и инициалы выступающего; план сообщения; краткие выводы из всего сказанного; список использованных источников;
– раздаточный материал – должен обеспечивать ту же глубину и охват, что и живое выступление: люди больше доверяют тому, что они могут унести с собой, чем исчезающим изображениям, слова и слайды забываются, а раздаточный материал остается постоянным осязаемым напоминанием; раздаточный материал важно раздавать в конце презентации; раздаточный материалы должны отличаться от слайдов, должны быть более информативными.

Доклад, согласно толковому словарю русского языка Д.Н. Ушакова: «… сообщение по заданной теме, с целью внести знания из дополнительной литературы, систематизировать материл, проиллюстрировать примерами, развивать навыки самостоятельной работы с научной литературой, познавательный интерес к научному познанию».

Тема доклада должна быть согласованна с преподавателем и соответствовать теме учебного занятия. Материалы при его подготовке, должны соответствовать научно-методическим требованиям вуза и быть указаны в докладе. Необходимо соблюдать регламент, оговоренный при получении задания. Иллюстрации должны быть достаточными, но не чрезмерными. Работа студента над докладом-презентацией включает отработку умения самостоятельно обобщать материал и делать выводы в заключение, умения ориентироваться в материале и отвечать на дополнительные вопросы слушателей, отработку навыков ораторства, умения проводить диспут.

Докладчики должны знать и уметь:

– сообщать новую информацию; использовать технические средства;

– хорошо ориентироваться в теме всего семинарского занятия; дискутировать и быстро отвечать на заданные вопросы;

– четко выполнять установленный регламент (не более 10 минут);

– иметь представление о композиционной структуре доклада и др.

Структура выступления

Вступление помогает обеспечить успех выступления по любой тематике. Вступление должно содержать: название, сообщение основной идеи, современную оценку предмета изложения, краткое перечисление рассматриваемых вопросов, живую интересную форму изложения, акцентирование внимания на важных моментах, оригинальность подхода.

Основная часть, в которой выступающий должен глубоко раскрыть суть затронутой темы, обычно строится по принципу отчета. Задача основной части – представить достаточно данных для того, чтобы слушатели заинтересовались темой и захотели ознакомиться с материалами. При этом логическая структура теоретического блока не должны даваться без наглядных пособий, аудио-визуальных и визуальных материалов.

Заключение – ясное, четкое обобщение и краткие выводы, которых всегда ждут слушатели.

Виды самостоятельной работы студентов, обеспечивающие реализацию цели и решение задач данной дисциплины:

– подготовка к семинарским занятиям;
– изучение тем в рамках самостоятельной работы;
– выполнение контрольных и творческих заданий;
– подготовка и сдача зачета (и/или экзамена).

Самостоятельная работа студентов должна способствовать более глубокому усвоению изучаемой дисциплины, формировать навыки исследовательской работы и ориентировать студентов на приобретение навыков применения теоретических знаний на практике.

Структура самостоятельной работы включает три основных этапа: подготовительный или ориентировочный, исполнительный и контрольно-диагностический. В рамках указанных этапов последовательно выполняются следующие учебные действия: анализ учебного задания и сроков его выполнения, поиск способов и средств его выполнения; планирование хода выполнения задания и прогнозирование возможных затруднений, проверка, оценка и самооценка полученных результатов. Структуру самостоятельной работы студенты не только должны знать, но и применять эти знания в своей деятельности.

Процесс изучения учебного предмета можно рассматривать как последовательное погружение студента в содержание изучаемого материала под "весом" собственных знаний. Однако в нем выделяются три этапа, качественно различных по своим задачам и видам выполняемых действий.

1-вый этап Рассмотрение выделенных компонентов текста учебной литературы. Задача: понять все, что бросается в глаза и легко запоминается, и разделить текст на интересное, главное и второстепенное.

На этом этапе не требуется прилагать усилия для заучивания чего-либо. Обозревается весь учебный предмет, но пропускаются не только подробности, а даже большая часть текста. Процесс изучения начинается ознакомлением со структурой учебного материала. Она анализируется на протяжении этапа все подробнее и подробнее вплоть до первого продумывания категориального аппарата.

Перелистывать материал нужно внимательно, не пропуская страниц. Полезно задерживаться на интересном, но не останавливаться надолго, не прилагать ощутимых усилий для запоминания увиденного и прочитанного, но пытаться сопоставить его с тем, что уже знакомо, и понять его смысл. Если не получилось, то, не задерживаясь, нужно идти дальше. После того как выписаны термины и определения, следует пролистать учебник еще раз и прочесть вслух, четко произнося слова, все термины и их определения. Это поможет научиться правильно произносить новые слова.

2-й этап. Беглое чтение всего учебного материала. Задача: понять все что можно понять, не углубляясь в тщательный разбор, основное внимание уделяя теоретической части материала.

На этом этапе выполняется, беглое сквозное чтение всей теоретической части учебного материала, чтобы выявить и понять основные категории, взаимосвязи между ними. Для выполнения поставленной задачи студентам рекомендуется:

Бегло два раза прочесть всю теоретическую часть. При этом читать только основной текст, при чтении нигде не задерживаться, непонятные места пропускать, не прилагать усилия для запоминания прочитанного, стараться следить только за основным смыслом, содержанием текста. Быстро прочтя все от начала до конца, студент не успеет забыть то, что было вначале, и представит себе общую картину.

После этого студент вдумчиво должен прочесть, еще один раз, отмечая на полях непонятные места трех степеней сложности.

К первой степени сложности относят материал, который можно понять при самостоятельном разборе, так как имеется достаточно информации в той же главе. Вторую степень сложности представляет материал, который тоже

можно понять самостоятельно, но для этого нужно обращаться и к другим главам учебника. К третьей степени сложности относится материал, заставляющий студента обратиться к другому источнику или к преподавателю, поскольку информации, найденной в учебнике, ему оказалось мало.

3-тий этап. Медленное чтение и разбор неясных вопросов. Задача: разобраться в сложном, материале, обратить внимание на взаимосвязи между понятиями. При этом выполняются следующие действия:

Медленное чтение всего учебника и разбор непонятных вопросов первой степени сложности. При необходимости пользоваться карандашом и бумагой. Читать все, ничего не пропуская.

Медленное чтение всего учебника и разбор непонятных вопросов второй степени сложности.

Для нахождения ответов на непонятные вопросы третьей степени сложности обратиться к дополнительной литературе или к преподавателю.

Самостоятельная работа на лекции

Слушание и запись лекций – сложный вид вузовской аудиторной работы. Внимательное слушание и конспектирование лекций предполагает интенсивную умственную деятельность студента. Краткие записи лекций, их конспектирование помогает усвоить учебный материал. Конспект является полезным тогда, когда записано самое существенное, основное и сделано это самим студентом.

Не надо стремиться записать дословно всю лекцию. Такое «конспектирование» приносит больше вреда, чем пользы. Запись лекций рекомендуется вести по возможности собственными формулировками. Желательно запись осуществлять на одной странице, а следующую оставлять для проработки учебного материала самостоятельно в домашних условиях.

Конспект лекции лучше подразделять на пункты, параграфы, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать пункты плана лекции, предложенные преподавателям. Принципиальные места, определения, формулы и другое следует сопровождать замечаниями «важно», «особо важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек. Лучше если они будут собственными, чтобы не приходилось просить их у однокурсников и тем самым не отвлекать их во время лекции.

Целесообразно разработать собственную «маркографию» (значки, символы), сокращения слов. Не лишним будет и изучение основ стенографии. Работая над конспектом лекций, всегда необходимо использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор.

Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит глубоко овладеть знаниями.

## РАЗДЕЛ 3. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

*Основная литература*

Подсорин, В. А. Экономика недвижимости : учебное пособие для бакалавров по направлениям «Экономика», «Менеджмент», «Торговое дело» / В. А. Подсорин, О. Г. Евдокимов. — Москва : Российский университет транспорта (МИИТ), 2020. — 232 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: https://www.iprbookshop.ru/115914.html (дата обращения: 30.01.2023). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

*Дополнительная литература*

Экономика недвижимости : учебное пособие / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.]. — Омск : Омский государственный технический университет, 2020. — 255 с. — ISBN 978-5-8149-3070-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: https://www.iprbookshop.ru/115462.html (дата обращения: 30.01.2023). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

*Лицензионные ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимые для освоения дисциплины*

Электронно-библиотечная система: по паролю. URL: http://www.iprbookshop.ru/ Предусмотрен режим для слабовидящих.

*Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, в т.ч. отечественного производства, современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы (информационные технологии), используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине*

- Microsoft Windows (лицензионное).
- Офисный пакет программ MicrosoftOffice, включающий текстовый редактор MicrosoftWord, электронную таблицу MicrosoftExcel, программу для подготовки презентаций MicrosoftPowerPoint, браузер InternetExplorer (лицензионное).
- Программный продукт 1С: Предприятие (отечественное производство)
- Информационная справочная система и база данных «Консультант-

Плюс» http://www.consultant.ru/ (доступ по паролю) (отечественное производство)

– Студенческий информационно-справочный портал "Гарант-Образование" https://edu.garant.ru/ (доступ свободный) (свободно распространяемое);

– Научная электронная библиотека – база данных eLIBRARY.RU https://elibrary.ru/defaultx.asp (доступ свободный);

– Scopus – единая база данных рецензируемой научной литературы. www.scopus.com (доступ свободный);

– Открытые базы данных Минфина России https://www.minfin.ru/ru/opendata/ (свободно распространяемое).

*Особенности учебно-методического обеспечения для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов*

Студенты с ограниченными возможностями здоровья, в отличие от остальных студентов, имеют свои специфические особенности восприятия, переработки материала. Подбор и разработка учебных материалов для таких студентов производится с учетом того, чтобы предоставлять этот материал в различных формах так, чтобы инвалиды с нарушениями слуха получали информацию визуально, с нарушениями зрения - аудиально. Предусмотрено в случае необходимости создание текстовой версии любого нетекстового контента для его возможного преобразования в альтернативные формы, удобные для различных пользователей, альтернативную версию медиаконтентов, предусмотрена возможность масштабирования текста и изображений без потери качества, предусмотрена доступность управления контентом с клавиатуры.

## РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### 4.1 Перечень компетенций, оценивание формирования которых предусмотрено в процессе текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине

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

**ПК-2(Э)** Способен определять стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением

месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними

### 4.2 Оценочные средства для проведения текущего контроля освоения дисциплины

**Тема 1. Понятие недвижимого имущества**

1. Понятие недвижимости, его содержание.

2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и их классификация.

3. Особенности недвижимости как товара.

4. Жизненный цикл объектов недвижимости.

5. Группировки и классификации объектов недвижимости.

**Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности**

1. Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости.

2. Субъекты рынка. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений.

3. Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи недвижимости.

4. Государственное регулирование рынка недвижимости.

**Тема 3. Технология оценки недвижимости**

1. Цели оценки недвижимости.

2. Принципы оценки стоимости недвижимости.

3. Субъекты и объекты оценочной деятельности.

4. Виды стоимости.

5. Содержание основных этапов и стадий оценки.

6. Отчет об оценке.

**Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости**

1. Группы принципов оценки недвижимости:

2. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.

3. Сравнительный подход к оценке стоимости.

4.Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.

5.Метод дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования.

**Тема 5. Финансирование недвижимости. Особенности налогообложения.**

1. Информация, необходимая для оценки недвижимости. Внешняя и внутренняя информация.

2. Финансовая, бухгалтерская и иная информация, содержащаяся в отчетности предприятий различных форм собственности, необходимая для целей оценки недвижимости.

3.Способы финансирования недвижимости.

4.Особенности налогообложения недвижимого имущества.

*Задания по контрольной работе для текущего контроля, указания по ее выполнению.*

Контрольная работа по дисциплине «Экономика недвижимости» выполняется в форме реферата по выбранной теме. Реферат должен соответствовать принятым в институте «Правилам выполнения письменных работ», в том числе требованиям к оригинальности таких работ.

Реферат – это вид учебно-исследовательской работы, выполненной на актуальную тему социологии в рамках профильной проблематики, отражающей основные направления исследования по данной дисциплине. В процессе работы над содержанием реферата должно быть осуществлено следующее – выбраны и проанализированы основные методологические подходы, теории

и концепции по теме.

Рекомендуется следующий алгоритм подготовки реферата:

1) определить научные подходы, теории, концепции социологии и менеджмента, в рамках которых наиболее логично рассмотреть сущность темы и ее основных категорий;

2) осуществить выбор литературы (зарубежной и отечественной), основываясь на которой можно раскрыть тему по заранее определенной логике ее представления;

3) подготовить структуру (план реферата), разворачивание которой отражало бы как основные позиции в рамках различных управленческих дискурсов, так и анализ современных практик по выбранной теме реферата;

4) разработать структуру реферата, которая включает основные составные части: введение, основная часть, заключение, список использованной литературы и источников, ссылки при цитировании обязательны;

5) подготовить введение, которое включает краткое обоснование актуальности темы реферата, которое отражает то или иное направление научных исследований в рамках социологии;

6) подготовить основную часть, которая включает:

– описание значимых для темы научных теорий, взглядов, подходов, в рамках которых необходимо рассматривать тему; социологический анализ базовых категорий;
– специфику становления, формирования, развития тех или иных управленческих процессов с точки зрения социологического подхода;
– анализ современного состояния, включая проблемы функционирования тех или иных аспектов управленческих практик;
7) подготовить заключение, которое включает резюмирование результатов работы в рамках темы реферата: краткое заключение об актуальности темы и изложение основных результатов, которые получены в процессе ее изучения;

8) обучающийся может получить консультации у преподавателя в связи с согласованием структуры реферата или методологических аспектов раскрытия выбранной темы.

Критерии оценивания реферата

– Степень раскрытия сущности вопроса: а) соответствие плана теме реферата; б) соответствие содержания теме и плану реферата; в) полнота и

глубина знаний по теме; г) обоснованность способов и методов работы с материалом; е) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме).

– Обоснованность выбора источников: а) оценка использованной литературы: привлечены ли известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, последние статистические данные, сводки, справки и т.д.).

– Соблюдение требований к оформлению: а) насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы; б) оценка грамотности и культуры изложения (в т.ч. орфографической, пунктуационной, стилистической культуры), владение терминологией; в) соблюдение требований к объёму реферата.

Оценка «отлично» ставится, если выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

Оценка «хорошо» – основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы.

Оценка «удовлетворительно» – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты отсутствует вывод.

Оценка «неудовлетворительно» – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

Выбор варианта контрольной работы для студентов осуществляется по последней цифре номера зачетки. Цифра 0 означает 10 вариант.

Первый вариант выбирает одну тему из номеров 1 и 11, второй вариант выбирает из номеров 2 и 12 и т.д.

**Темы для выполнения контрольных работ:**

1. Понятие недвижимости, его содержание.
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и их классификация.
3. Особенности недвижимости как товара.
4. Рынок недвижимости и его основные особенности.
5. Функции рынка недвижимости.
6. Основные субъекты рынка недвижимости.
7. Основные сегменты рынка недвижимости и их современное развитие.
8. Особенности рынка земельных участков.
9. Рынок жилья, его современное развитие.
10. Рынок нежилых помещений, его основные сегменты и особенности.
11. Особенности современного развития рынка торговых помещений.
12. Основные субъекты и цели оценки недвижимого имущества.
13. Основные виды стоимости недвижимости.
14. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
15. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости.
16. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой.
17. Правовые основы оценки недвижимости.
18. Обязательные случаи оценки недвижимости.
19. Этапы оценки недвижимости и их содержание.
20. Отчет об оценке и его основные особенности.
21. Основные группы методов оценки недвижимости: особенности и область использования методов.
22. Затратный подход к оценке недвижимости.
23. Износ объектов недвижимости и методы его оценки.
24. Восстановительная и остаточная стоимость объектов недвижимости.
25. Методы расчета восстановительной стоимости.
26. Особенности применения сравнительных методов к оценке недвижимости.
27. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения.
28. Экономический смысл ставки дисконтирования и основные методы ее расчета.
29. Метод дисконтирования денежного потока: особенности и область применения.
30. Специфика оценки земельных участков. Основные цели оценки земли.
31. Массовая (кадастровая) и рыночная оценка земельных участков, их особенности и различия.
32. Особенности применения затратных методов к оценке земельных участков.
33. Применение сравнительной группы методов к оценке земельных участков.
34. Оценка земельных участков с помощью доходного подхода.
35. Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
36. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России.
37. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

38. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
39. Особенности налогообложения недвижимого имущества в России.
40. Налогообложение по кадастровой стоимости. Этапы перехода.
41. Сравнительная характеристика величины налога по инвентаризационной и кадастровой стоимости.
42. Основные характеристики девелопмента в РФ.

### 4.3 Оценочные средства промежуточной аттестации для оценивания уровня формирования компетенций, соотнесенного с планируемыми результатами обучения по дисциплине:

**По компоненте компетенций «Знать»**

1. Назовите особенности недвижимости как товара.
2. Объясните, что такое физическая жизнь здания, хронологический возраст, экономическая жизнь и эффективный возраст объекта.
3. Основные принципы классификации объектов недвижимости.
4. Земля как базовое понятие недвижимости.
5. Категории земель по Земельному кодексу РФ.
6. Перечислите и раскройте основные функции рынка недвижимости.
7. Назовите субъекты рынка недвижимости.
8. Дайте понятие видам сделок, которые могут совершаться с недвижимостью.
9. Что является особенностью рынка недвижимости.
10. Какие факторы влияют на объемы предложения на рынке недвижимости.
11. Цели оценки недвижимости.
12. Основные принципы оценки стоимости недвижимости.
13. Массовая и индивидуальная оценка недвижимости.
14. Понятие кадастровой стоимости земли.
15. Перечислите виды стоимости недвижимости.

16. Характеристика сравнительного подхода.
17. Методы оценки в рамках сравнительного подхода.
18. Характеристика затратного подхода.
19. Методы оценки в рамках затратного подхода.
20. Определение стоимости недвижимости на основе доходного подхода.
21. Внешние источники информации, необходимые для оценки недвижимости.
22. Внутренние источники информации, необходимые для оценки недвижимости.
23. Виды бухгалтерской информации для налогообложения объектов недвижимости.
24. Основные бухгалтерские проводки в экономике недвижимости.
25. Инвентаризация объектов недвижимого имущества.

**По компоненте компетенций «Уметь»**

1. Анализ недвижимости как товара.
2. Анализ жизненного цикла объекта недвижимости.
3. Использование информационного ресурса rosreestr.ru.
4. Использование информационного ресурса nalog.ru.
5. Анализ категорий земель по Свердловской области.
6. Подбор информационных источников для анализа рынка недвижимости.
7. Анализ субъектов рынка недвижимости конкретного региона.
8. Анализ сделок, которые могут совершаться с недвижимостью.
9. Анализ рыночной конъюнктуры.
10. Анализ объема предложения на рынке недвижимости.

11. Методы определения совокупного износа.
12. Методы оценки восстановительной стоимости.
13. Методы оценки остаточной стоимости.
14. Методы оценки ликвидационной стоимости.
15. Методы оценки рыночной стоимости.
16. Анализ условий применения затратного подхода к определению стоимости объекта.
17. Дайте алгоритм затратного метода оценки недвижимости.
18. Что такое капитализация дохода. Приведете механизмы определения коэффициента капитализации.
19. Назовите правила выбора объектов-аналогов. Покажите на конкретном примере методологию проведения корректировки цен продаж объектов-аналогов.
20. Оценка стоимости недвижимости подходом прямого сравнительного анализа продаж.
21. Раскройте особенности кадастрового учета.
22. Дайте определение земельному налогу, назовите цели его введения и методику расчета.
23. Анализ принципа налогообложения по кадастровой стоимости.
24. Анализ принципа налогообложения по инвентаризационной стоимости.
25. Какая функция не может быть применена при вычислениях накопленной.
26. Суммы амортизационных отчислений?

**По компоненте компетенций «Владеть навыками»**

1. Стоимость земельного участка 15000 тыс.руб. повышается на 12 процентов в год. Сколько она будет стоить через пять лет?

2. Определить стоимость земельного участка через 7 лет, если в настоящее время он стоит 5000 тыс.руб. и ежегодно его цена увеличивается на 5%.

3. Стоимость земельного участка, купленного за 15тыс.тыс.руб., ежегодно увеличивается на 14%. Сколько будет стоить участок через 4 года после приобретения:

4. Оценить земельный участок общей площадью 500 кв.м. Участок находится в частной собственности. а). Определить наилучшее и наиболее эффективное использование участка, если имеются следующие данные:

| Характеристика | Направление использования | | |
|---|---|---|---|
| | 1<br>жилое здание | 2<br>офисное здание | 3<br>промышленное здание |
| Площадь возводимых зданий, кв.м. | 7020 | 5300 | 8500 |
| Стоимость строительства зданий, $/ кв.м | 230 | 270 | 170 |
| Чистый операционный доход, тыс.руб. | 2200 | 2900 | 2000 |
| Ставка капитализации для здания, % | 13 | 12 | 14 |
| Ставка капитализации для земли, % | 10 | 10 | 10 |

4. Определить совокупный износ здания, если восстановительная стоимость (ВС) составляет 40 000 тыс.руб., срок экономической жизни (ЭЖ) – 80 лет, эффективный возраст (ЭВ) –10 лет, износ устранимый (Иустр.) – 700 тыс.руб.

5. Расчитать будущую стоимость платежей к концу 8 месяца при ставке дисконта 12%, если платежи поступают в начале каждого месяца в размере 4000тыс.руб.

6.В течение трех лет требуется накопить 7000 тыс.руб., депонируя ежемесячно равные денежные суммы. Каким будет месячный депозит, если ставка по вкладу равна 9%, а процент начисляется каждый месяц?

7. Через 5 лет планируется скопить 3000 тыс.руб. Какую сумму нужно сегодня депонировать в банк, если он начисляет 8% годовых.

6. Определить текущую стоимость платежей, если в течение 3 лет при ставке дисконта 5% в конце каждого года поступает 2000 тыс.руб.

8 Определить ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту, если известно, что сумма кредита составляет 9000 тыс.руб., срок кредитования 11 лет под 6% годовых.

9. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 7 процентов. Начальная сумма 2000 тыс.руб. Начисление процентов производится в конце квартала. Определить накопленные суммы через 6 лет.

10. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 13 процентов. Начальная сумма 3000 тыс.руб. Начисление процентов производится в конце месяца. Определить накопленные суммы через 5 лет.

11. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 10 процентов. Начальная сумма 2000 тыс.руб. Начисления процентов производится в конце года, квартала, месяца. Определить накопленные суммы через пять лет.

12. Ипотечный банк выдает кредит при условии, что КПД равен 1,5. Оценить возможность получения кредита для покупки недвижимости, приносящей ежегодно 20000 тыс.руб. чистого операционного дохода. Инвестор рассчитывает получить кредит в сумме 70000 тыс.руб. на 15 лет под 11% с ежемесячным погашением.

13. В течение 8 лет недвижимость будет приносить доход в размере 20000тыс.руб. Ставка доходности 14% годовых. В конце 8-го года недвижи-

мость будет продана за 110000 тыс.руб. Определить текущую стоимость недвижимости.

14. Приобретаемый объект недвижимости, приносящий 4000 тыс.руб. чистой

годовой ренты, может быть продан через три года за 80% от сегодняшней цены. Определить текущую стоимость данного объекта при:

а) прямолинейном методе,

б) аннуитетном методе возмещения инвестированного капитала, если инвестора устраивает 9% годовой доход на инвестицию.

15. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 10 процентов. Начальная сумма 1000 долларов. Начисления процентов производится в конце года, квартала, месяца. Определить накопленные суммы через пять лет.

16. Определить среднее значение коэффициента капитализации для открытых автостоянок, используя следующую информацию:

1. Стоянка 1 на 50 машино-мест. Аренда одного машино-места составляет 3000руб. в месяц. Операционные расходы составляют 400000 руб. в год. Была продана за 8000000 руб.
2. Стоянка 2 на 80 машино-мест. Аренда одного машино-места составляет 2500тыс.руб. в месяц. Операционные расходы составляют 600000тыс.руб. в год. Была продана за 9090910 тыс.руб.
3. Стоянка 3 на 60 машино-мест. Аренда одного машино-места составляет 2000 тыс.руб. Операционные расходы составляют 360000 тыс.руб в год. Была продана за 12000000 тыс.руб.

Средняя загрузка автостоянок составляет 2/3.

17. Путем корректировки цен продаж пяти объектов-аналогов, представленных в таблице, определить рыночную стоимость загородного участка земли площадью 20 соток.

| Характеристика | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Цена 1 сотки | - | 1100 | 1200 | 1370 | 1450 | 980 |
| Корректировка 1 Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%) | 28 | 35 | 37 | 20 | 23 | 40 |
| Корректировка 2 Инженерное обеспечение Величина корректировки 50% (электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация 10%) | электричество вода, газ, канализация | электри-чество, вода | газ | вода | электри-чество, вода, газ, канализа-ция | электри-чество |
| Корректировка 3 Степень освоенности участка. Величина корректировки 5% (освоен +5%, неосвоен -5%) | освоен | не освоен | освоен | освоен | не освоен | освоен |
| Корректировка 4 Транспортная доступность Величина корректировки 15% (10 мин +/- 2%) | 45мин. | 1ч 15мин | 1ч 5мин | 30 мин | 35 мин | 1ч 30 мин |

18. Устанавливается наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом варианте возможного использования предполагается получение ЧОД в размере 100000тыс.руб. в год. Затраты на создание улучшений планируются в размере 500000 тыс.руб. Коэффициент капитализации для улучшений и земли принимаются 19% и 13% соответственно. Определить стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

19. Определить стоимость земельного участка, на котором инвестор планирует разместить автозаправочную станцию на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 35400 тыс.руб. Анализ эксплуатации действующих АЗС в аналогичных условиях по местоположению позволил установить: в ечение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 28 литров; чистый доход с одного литра бензина составляет около 0,06 тыс.руб., с учетом пересменок, времени на текущий ремонт АЗС работает 300 дней в году. Планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни определен в 9 лет. Возмещение инвестиций осуществляется по прямому методу.

20. Укажите последовательность действий при государственной кадастровой оценке (ГКО)

| | |
|---|---|
| | Принятие решения о проведении ГКО |
| | Отбор исполнителя работ, заключение договора |
| | Составление отчета |
| | Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО |
| | Сбор информации об объектах оценки |
| | Опубликование и внесение данных в государственный кадастр недвижимости |
| | Экспертиза отчета и утверждение результатов определения кадастровой стоимости |

21. Расчет налога на недвижимое имущество

Объекты недвижимости:

А)Квартира в г.Екатеринбурге, кадастровый номер

Б)Комната в г.Арамиле, кадастровый номер

В)Жилой дом в г.Тавде, кадастровый номер

2. Рассчитать для каждого объекта налог на имущество по инвентаризационной стоимости.

3. Рассчитать для каждого объекта налог на имущество по кадастровой стоимости.

1. Расчет налога на имущество по инвентаризационной стоимости

1.Сайт nalog.ru « Главная страница» → в разделе «Электронные сервисы»→ «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». Найдите ставки налога, соответствующие объектам задания.

Заполнить таблицу:

| | Инвентаризационная стоимость | Площадь | Ставка налога | Расчет | Налог |
|---|---|---|---|---|---|
| Квартира в г.Екатеринбурге | 750 000 руб. | 79 $м^2$ | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Комната в г.Арамиле | 85 000 руб. | 18 $м^2$ | | | |
| Жилой дом в г.Тавде | 420 000 руб. | 180 $м^2$ | | | |

2. Расчет налога на имущество по кадастровой стоимости

1.Сайт nalog.ru « Главная страница» в разделе «Налогообложение в РФ»→ «Налог на имущество физических лиц ». Ознакомьтесь с информацией об особенностях исчисления налога по кадастровой стоимости. Найдите ставки и значения площади, по которой возможен налоговый вычет, для каждого объекта задания.

НК РФ : «жилая недвижимость, а также гаражи, машиноместа и жилые дома на земельных участках – те, что стоят менее 300 млн рублей – облагаются налогом по ставке 0,1% от кадастровой стоимости»

Заполнить таблицу:

| | Кадастровая стоимость, тыс.руб. | Площадь | Ставка налога | Величина площади для налогового вычета | Расчет | Налог |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Квартира в г.Екатеринбурге | 3 500 | 79 $м^2$ | | 20 $м^2$ | | |
| Комната в г.Арамиле | 95 | 18 $м^2$ | | 10 $м^2$ | | |
| Жилой дом в г.Тавде | 1 500 | 180 $м^2$ | | 50 $м^2$ | | |

21. Кадастровая оценка недвижимости. Сравнение суммы налога для типовых квартир Екатеринбурга

1. Расчет налога на имущество по инвентаризационной стоимости

1. Зайти на сайт nalog.ru. « Главная страница» → в разделе «Электронные сервисы»→ «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». Найдите ставки налога, соответствующие объектам задания.

2. Расчет налога на имущество по кадастровой стоимости

1. Зайти на сайт nalog.ru. « Главная страница» в разделе «Налогообложение в РФ»→ «Налог на имущество физических лиц ». Ознакомьтесь с информацией об особенностях исчисления налога по кадастровой стоимости. Найдите ставки и значения площади, по которой возможен налоговый вычет, для каждого объекта задания.

НК РФ : «жилая недвижимость, а также гаражи, машиноместа и жилые дома на земельных участках – те, что стоят менее 300 млн рублей – облагаются налогом по ставке 0,1% от кадастровой стоимости».

3. Заполните таблицу

| Планировка | Спецпроект | Брежневка | Улучшенная планировка |
|---|---|---|---|
| Количество комнат | 1 | 2 | 3 |
| Площадь, кв.м | 55 | 42 | 60 |
| Инвентаризационная стоимость (И), руб. | 570 000 | 270 000 | 490 000 |
| Ставка налога, % | | | |
| Налог по (И) стоимости | | | |
| Кадастровая стоимость (К), руб. | 3 842 654 | 2 896 186 | 4 138 389 |
| Расчет налоговой базы | | | |
| Ставка налога, % | | | |
| Налог по (К) стоимости | | | |
| Изменение налога | | | |

22.

1. Отразите операции по формированию первоначальной стоимости здания и земельного участка в журнале хозяйственных операций.

| Дата | Наименование хоз.операции | Дебет счета | Кредит счета | Сумма, руб. | Документ-основание |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

2. Рассчитайте первоначальную стоимость здания

3. Рассчитайте первоначальную стоимость земельного участка.

## 4.4 Показатели и критерии оценивания текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

Текущий контроль по дисциплине обеспечивает оценивание хода освоения дисциплины. Эта оценка должна учитывать результаты опроса.

Критерии оценивания результатов освоения дисциплины в ходе текущего контроля и промежуточной аттестации.

Система критериев оценивания, принятая в УИФР, опирается на три уровня освоения компонентов компетенций: пороговый, повышенный, продвинутый.

| Компоненты компетенций | Признаки уровня освоения компонентов компетенций | | |
|---|---|---|---|
| | пороговый | повышенный | продвинутый |
| Знания | Студент демонстрирует знание-знакомство, знание-копию: узнает объекты, явления и понятия, находит в них различия, проявляет знание источников получения информации, может осуществлять самостоятельно репродуктивные действия над знаниями путем само- | Студент демонстрирует аналитические знания: уверенно воспроизводит и понимает полученные знания, относит их к той или иной классификационной группе, самостоятельно систематизирует их, устанавливает взаимосвязи между ними, | Студент может самостоятельно извлекать новые знания из окружающего мира, творчески их использовать для принятия решений в новых и нестандартных си- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | стоятельного воспроизведения и применения информации. | продуктивно применяет в знакомых ситуациях. | туациях. |
| Умения | Студент умеет корректно выполнять предписанные действия по инструкции, алгоритму в известной ситуации, самостоятельно выполняет действия по решению типовых задач, требующих выбора из числа известных методов, в предсказуемо изменяющейся ситуации | Студент умеет самостоятельно выполнять действия (приемы, операции) по решению нестандартных задач, требующих выбора на основе комбинации известных методов, в непредсказуемо изменяющейся ситуации | Студент умеет самостоятельно выполнять действия, связанные с решением исследовательских задач, демонстрирует творческое использование умений (технологий) |
| Навыки | Студент демонстрирует готовность к решению ограниченного количества нетипичных задач при условии оказания ему методической помощи (например, постановка уточняющих вопросов), а также не готов решать практические задачи повышенной сложности и принимать профессиональные и управленческие решения в условиях неполной определенности, при недостаточном документальном, нормативном и методическом обеспечении. | Студент демонстрирует готовность к самостоятельному решению ограниченного количества нетипичных задач, но испытывает трудности при решении практических задач повышенной сложности, позволяющих принимать профессиональные и управленческие решения в условиях неполной определенности, при недостаточном документальном, нормативном и методическом обеспечении. | Студент готов решать практические задачи повышенной сложности, нетиповые задачи, принимать профессиональные и управленческие решения в условиях неполной определенности, при недостаточном документальном, нормативном и методическом обеспечении. |

При проведении текущей и промежуточной аттестации по дисциплине в рамках традиционной шкалы оценивания применяются следующие критерии:

| Цифровое выражение | Словесное выражение | Описание |
|---|---|---|
| 5 | Отлично<br><br>(зачтено) | всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, умение свободно выполнять практические задания, предусмотренные программой, усвоивший основную литературу и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой |
| 4 | Хорошо | полное знание учебного материала, успешно выполняет предусмотренные в программе практические задания, усвоил основную литературу, рекомендованную в про- |

| | | |
|---|---|---|
| | (зачтено) | грамме, способен к самостоятельному пополнению и обновлению знаний и умений в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности |
| 3 | Удовлетворительно<br><br>(зачтено) | знания основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, выполняет практические задания, предусмотренные программой, знаком с основной литературой, рекомендованной программой, но допускает погрешности в ответе и при выполнении заданий, обладая при этом необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя |
| 2 | Неудовлетворительно<br><br>(не зачтено) | пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допущение студентом принципиальных ошибок в выполнении предусмотренных программой заданий. Как правило, оценка "неудовлетворительно" ставится студентам, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании вуза без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине. |

### 4.5 Процедуры оценивания знаний, умений и навыков

Процедуры оценивания знаний, умений и навыков, характеризующих этапы формирования компетенций, представлены в методических материалах вуза «Положение об организации, формах и методах оценки качества освоения основной образовательной программы».

### 4.6 Особенности проведения текущей и промежуточной аттестации для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Для осуществления процедур текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации указанных обучающихся создаются фонды оценочных средств, адаптированные для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья и позволяющие оценить достижение ими запланированных в основной образовательной программе результатов обучения и уровень сформированности всех компетенций, заявленных в образовательной программе. Такие оценочные средства создаются по мере необходимости с учетом различных нозологий. При проведении текущей и промежуточной аттестации для указанных лиц предусмотрено включение в учебный процесс различных посредников, включая тьюторов и уполномоченных по делам инвалидов. Форма проведения текущей аттестации для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, пись-

менно на компьютере, в форме тестирования и т.п.). При необходимости таким студентам обеспечиваются соответствующие условия проведения занятий и аттестации, в том числе предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на зачете или экзамене.

# РАЗДЕЛ 5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

## 5.1 Интерактивные и инновационные технологии обучения

При проведении учебных занятий преподаватели обеспечивают развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей).

Выбор методов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья определяется содержанием обучения, уровнем профессиональной подготовки педагогов, методического и материально-технического обеспечения, особенностями восприятия учебной информации студентов-инвалидов и студентов с ограниченными возможностями здоровья и т.д. В образовательном процессе рекомендуется использование социально-активных и рефлексивных методов обучения, технологий социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе.

## 5.2 Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Учебные аудитории для проведения учебных занятий лекционного типа, семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, лаборатория «Современная бухгалтерия», а также помещение для самостоятельной работы, оснащенное компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в ЭИОС организации.

Помещения должны быть укомплектованы оборудованием, в т.ч. специализированной мебелью, и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (мультимедийный проектор). Компьютерный класс с установленным программным обеспечением; электронная библиотека.

Особенности материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса с участием лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов различной нозологии, предусматриваются и реализуются по мере необходимости. Критерии и порядок создания таких условий указаны в Положении об организации образовательного процесса по образовательным программам для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья в Уральском институте фондового рынка.

## ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ В РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ

| Номер протокола и дата заседания кафедры | Изменения |
|---|---|
| № 1 от 23.08.2022 | Актуализация тематического плана и ФОС |
| № 8 от 18.04.2023 | Актуализация тематического плана и ФОС |
| № 8 от 16.04. 2024 | Актуализация тематического плана и ФОС |
| № 8 от 17.04.2025 | Актуализация тематического плана и ФОС |