

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЭКОНОМИКИ И ПРАВА»
(Филиал ФГБОУ ВПО «БГУЭП» в г. Усть-Илимске)



ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ Б.3. ДВ.2.1

Направление подготовки *080100 Экономика*

Профиль подготовки: Экономика предприятия и предпринимательство

Налоги и налогообложение

Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Финансы и кредит

Квалификация (степень) выпускника *Бакалавр*

Форма обучения *Очная*

	Очное обучение
Курс	3
Семестр	6
Лекции	36
Практические (семинарские, лабораторные) занятия	18
Самостоятельная работа	54
Всего часов	144
Экзамен	6

Усть-Илимск 2011

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	3
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП БАКАЛАВРИАТА.....	3
3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	4
4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	8
4.1. Содержание разделов дисциплины	8
4.2. Лекционные занятия, их содержание	9
4.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание	11
4.4. Вид и форма промежуточной аттестации	11
5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ.....	12
6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ.....	13
6.1. Текущий контроль	13
6.2. Образцы тестовых и контрольных заданий текущего контроля.....	13
6.4. Темы курсовых работ, критерии оценивания	15
6.5. Методические указания по организации самостоятельной работы.....	15
6.6. Итоговый контроль.....	15
7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	18
8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	19

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целями освоения дисциплины «Экономика недвижимости» являются овладение студентами методами исследования рынка недвижимости, оценки недвижимого имущества и навыками выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Курс «Экономика недвижимости» - общепрофессиональная экономическая дисциплина, необходимая для формирования современных кадров Российского государства. Изучение данного курса предусмотрено Государственным образовательным стандартом для экономических специальностей. Предмет курса – система экономических, организационных и правовых отношений по поводу недвижимого имущества, основанная на действующих законодательных и нормативных актах, регулирующих управление различными объектами недвижимости и совершение с ними гражданско-правовых сделок с целью получения желаемого коммерческого или социального результата. Объект изучения – рынок недвижимости, его виды и сегменты в части практической реализации сделок и управления объектами недвижимости в рамках существующего правового законодательства.

Цель курса – изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности.

хозяйственного механизма в этой области деятельности.

Основными задачами курса являются:

- раскрытие экономической сущности недвижимости как собственности, принадлежащей юридическому или физическому лицу;
- ознакомление с историей становления, развития и современного состояния рынка недвижимости, современных методов оценки объектов недвижимости;
- изучение организационно-правовых основ оценки объектов недвижимости, основных нормативных актов, регламентирующих оценочную деятельность;
- изучение основных принципов технологии оценки недвижимости;
- освоение методов оценки жилых и нежилых помещений, земельных участков;
- обучение студентов анализу существующих методов оценки объектов недвижимости (в том числе и земли) и элементов оценки инвестиционных проектов.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП БАКАЛАВРИАТА

Настоящая дисциплина относится к блоку дисциплин по выбору обеспечивающих подготовку бакалавров.

Изучение данной дисциплины базируется на следующих дисциплинах:

Макроэкономика;

Микроэкономика;

Статистика;

Эконометрика;

Экономическая оценка инвестиций.

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций
Компетентностная карта дисциплины

Код компетенции	Компетенция
ОК-1	владеет культурой мышления, способен к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения
ОК-5	умеет использовать нормативные правовые документы в своей деятельности
ОК-6	способен логически верно, аргументировано и ясно строить устную и письменную речь
ОК-8	способен находить организационно-управленческие решения и готов нести за них ответственность
ОК-13	владеет основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, имеет навыки работы с компьютером как средством управления информацией, способен работать с информацией в глобальных компьютерных сетях
ПК-1	способен собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов
ПК-2	способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов
ПК-4	способен осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения поставленных экономических задач
ПК-5	способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы
ПК-8	способен анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей
ПК-9	способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные, проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет
ПК-10	способен использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии
ПК-11	способен организовать деятельность малой группы, созданной для реализации конкретного экономического проекта
ПК-13	способен критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий

Ключевыми компетенциями, формируемыми в процессе изучения дисциплины являются ПК-2, ПК-13

Уровневое описание признаков компетенции ПК-2
 способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рас-
 считать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие дея-
 тельность хозяйствующих субъектов

Уровень освоения	Признаки проявления
Продвинутый (91 – 100 баллов) (отлично)	Способен оценивать объекты недвижимости, используя типовые методики. Готов организовать процесс оценки и выбрать наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости. Может отобрать и проанализировать информацию и рассчитать стоимость недвижимости.
Базовый (71 – 90 баллов) (хорошо)	Готов по предложенной методике оценивать объекты недвижимости. Способен применить принципы оценки недвижимости в оценочной деятельности.
Минимальный (41 – 70 баллов) (удовлетворительно)	Имеет представление о принципах и методах процесса оценки. Понимает факторы влияющие на стоимость недвижимости.

Уровневое описание признаков компетенции ПК-9:
 способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необ-
 ходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или ана-
 литический отчет

Уровень освоения	Признаки проявления
Продвинутый (91 – 100 баллов) (отлично)	Способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет.
Базовый (71 – 90 баллов) (хорошо)	Готов, используя источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор.
Минимальный (41 – 70 баллов) (удовлетворительно)	Имеет представление об источниках информации и отчетности. Знает основные методы сбора информации, может подготовить информационный обзор данных.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

знать:

- сущностные характеристики недвижимости как объекта сделок, особенности заключения сделок с недвижимостью;
- методы оценки недвижимости и определение цены;
- основные виды сделок и их оформление на рынке недвижимости;
- доходность (затраты) от операций с недвижимостью и их оптимизация.
- теоретические основы и закономерности функционирования рыночной экономики;
- законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие финансово-экономическую деятельность предприятия; основы трудового законодательства;
- принципы принятия и реализации управленческо-экономических решений;
- сущностные характеристики недвижимости как объекта сделок, особенности заключения сделок с недвижимостью;
- методы оценки недвижимости и определение цены;
- основные виды сделок и их оформление на рынке недвижимости;
- доходность (затраты) от операций с недвижимостью и их оптимизация;

– современные методы анализа и планирования всех экономических показателей хозяйственной деятельности предприятий.

уметь:

– уметь проводить необходимые расчеты по оптимизации принимаемых решений.

владеть:

– специальной экономической терминологией и лексикой специальности;

– основами правовых знаний в сфере недвижимости;

– знаниями основ государственного регулирования рынка недвижимости;

– навыками осуществления государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости;

– навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений;

– основными методами статистической обработки информации, уметь использовать эти методы при решении конкретных задач;

– современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных;

– современными методиками расчета и анализа социально-экономических показателей, характеризующих экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;

– быть в состоянии выявить существующие связи и зависимости и дать им количественную характеристику;

– быть в состоянии ориентироваться в системе макроэкономических показателей и методах их расчета.

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетных единиц (144 часа).

4.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)			Формы текущего контроля успеваемости
			Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самост. раб.	
1	Сущность и содержание основных понятий экономики недвижимости. Объекты недвижимости		2		4	Тест Устный опрос
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Законодательные и нормативные правовые акты.		2	1	4	Тест Устный опрос
3	Стоимость и цена недвижимости. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости.		6	2	4	Тест Устный опрос
4	Основные операции на рынке недвижимости. Методы оценки недвижимости, их практическое использование		4	2	4	Тест Устный опрос
5	Ипотека и ее виды		2	2	4	Тест Устный опрос, решение задач, производственных ситуаций
6	Субъекты рыночных операций с недвижимостью, их характеристики		2	1	4	Тест Устный опрос
7	Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Стратегические направления в развитии экономики на рынке недвижимости.		2	1	4	Тест Устный опрос
8	Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью		2	1	4	Тест Устный опрос, решение задач, производственных ситуаций
9	Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания функционирования. Оформление результатов оценки недвижимости		14	6	22	Устный опрос, решение задач, производственных ситуаций, участие в деловой игре
	Контрольная работа			2		
	ИТОГО		36	18	54	

4.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
1	Сущность и содержание основных понятий экономики недвижимости. Объекты недвижимости	Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Гражданский кодекс РФ как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков. Классификация объектов недвижимости: необходимость, признаки классификации, классификационные характеристики
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Законодательные и нормативные правовые акты.	Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Роль экономических реформ, в том числе приватизации, в становлении и развитии рынка недвижимости РФ. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости. Основные источники законодательной и нормативной базы рынка недвижимости. Система законов, нормативно-правовых актов. Основные группы: федеральные законы и акты субъектов РФ. Жилищное право. Структура рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости. Инвестиции в недвижимость. Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция, факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка.
3	Стоимость и цена недвижимости. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости.	Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Основные группы оценочных принципов. Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника, принципы полезности, замещения, ожидания. Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями. Принцип прогрессии и регрессии. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Подходы к оценке объектов недвижимости: затратный, доходный, сравнительный. Их особенности.
4	Основные операции на рынке недвижимости. Методы оценки недвижимости, их практическое использование	Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи объектов недвижимости. Реализация объектов недвижимости через приватизацию предприятий. Особенности продажи объектов несовершенного строи-

		тельства. Организация продажи имущественных комплексов через торги, аукционы, акционирование. Договор на продажу объекта недвижимости и его содержание. Оформление передачи имущественных прав на объекты недвижимости. Условия и формы вступления в имущественные права. Затратный, доходный, сравнительный метод. Параметры оценки недвижимости. Регистрация сделок с объектами недвижимости и прав на нее.
5	Ипотека и ее виды	Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков.
6	Субъекты рыночных операций с недвижимостью, их характеристики	Понятие субъектов рыночных операций с недвижимостью. Экономико-правовые условия выступления на рынке недвижимости юридических и физических лиц как покупателя или продавца недвижимости. Профессиональные организации на рынке недвижимости, их характеристика. Посредническая деятельность на рынке недвижимости. Риэлтеры, их правовые обязанности и место в сделках с недвижимостью. Управляющие компании: их характеристика, формы взаимодействия с собственником по операциям с недвижимостью.
7	Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Стратегические направления в развитии экономики на рынке недвижимости.	Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости, их влияние на формирование конъюнктуры рынка. Государственная политика в развитии недвижимости. Программа экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости. Определение путей долгосрочного развития рынка недвижимости. Развитие конкуренции и создание условий для привлечения российских предпринимателей в развитие рынка недвижимости. Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями, основанными с использованием государственной собственности. Передача в аренду недвижимости, находящейся в государственной собственности. Другие формы передачи прав на использование государственного имущества. Экономические и договорные отношения собственника и управляющего государственной собственностью на недвижимость. Бюро технической инвентаризации: основные функции в операциях с недвижимостью. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль при оформлении права на объект недвижимости, земельный участок.
8	Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью	Формирование доходов от различных видов операций с недвижимостью. Сравнительная оценка доходности различных операций. Расходы (потери) от операций с недвижимостью, их характеристика. Влияние инфляционных процессов на формирование доходов и прибыли от операций с недвижимостью. Капиталоемкость и коэффициент капитализации, понятие и порядок расчета.
9	Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания функционирования.	Коммерческая недвижимость как объект управления, оценка эффективности затрат на создание недвижимости. Базисные и расчетные цены и методы их расчета. Метод прямой капитализации, метод связанных инве-

	Оформление результатов оценки недвижимости	стиций, метод модифицированной внутренней ставки: порядок расчета и применения при определении эффективности недвижимости. Оформление результатов оценки. Основные формы проявления стоимости недвижимости. Рыночная, ликвидационная, залоговая, страховая стоимость. Стоимость для целей налогообложения. Принципы оценки. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
--	--------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование тем	Содержание и формы проведения
2	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Законодательные и нормативные правовые акты.	Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии
3	Стоимость и цена недвижимости. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости.	Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии
4	Основные операции на рынке недвижимости. Методы оценки недвижимости, их практическое использование	Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии
5	Ипотека и ее виды	Проводится в форме практического занятия, предполагает решение и анализ задач
6	Субъекты рыночных операций с недвижимостью, их характеристики	Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии
7	Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Стратегические направления в развитии экономики на рынке недвижимости.	Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии
8	Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью	Проводится в форме практического занятия, предполагает решение и анализ задач
9	Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания функционирования. Оформление результатов оценки недвижимости	Проводится в форме практического занятия, предполагает решение и анализ задач, производственных ситуаций. Разбор деловой ситуации. Мастерство.

4.4. Вид и форма промежуточной аттестации

Промежуточный контроль проводится в виде экзамена в 6 семестре (по всему курсу, включая темы, изученные самостоятельно).

5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Лекции, анализ конкретных ситуаций, ситуационный анализ, рабочая тетрадь, расчетные работы.

Кроме традиционных видов проведения лекционных и практических (семинарских) занятий при преподавании дисциплины используются активные формы.

Так, часть лекционного материала дается в форме:

- лекции-беседы ;

- проблемные лекции с разбором конкретных ситуаций.

Большинство практических занятий проводятся в активных формах.

Практические занятия предполагают проведение тестирования и устный индивидуальный опрос с элементами дискуссии по заранее данным вопросам по темам. Вопросы для устного опроса сформулированы так, чтобы студент мог продемонстрировать свое умение применить теоретические знания на реальных примерах (метод анализа практических ситуаций).

По определенным темам проводится устный опрос студентов. Для этого каждый студент должен подготовить 10-15 вопросов по теме. На занятии отвечающий студент получает вопросы от своих сокурсников, которые по очереди задают вопросы по теме, а затем аттестуют отвечающего по определенным критериям.

Доля занятий с использованием активных и интерактивных методов составляет 50%.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

6.1. Текущий контроль

Текущий контроль рекомендуется осуществлять в соответствии с разработанной рейтинговой системой по дисциплине:

Контрольные мероприятия	Возможное количество баллов	
	Минимум	Максимум
1. Мастерство	10	16
2. Аналитическая работа № 1	6	10
3. Аналитическая работа № 2	2	5
4. Аналитическая работа № 3	5	8
5. Аналитическая работа № 4	2	5
6. Аналитическая работа № 5	5	8
7. Аналитическая работа № 6	5	8
8. Контрольная работа	10	20
9. Тестирование по отдельным темам, рабочая тетрадь, участие в научной работе и др.	10	20
Итого	55	100

6.2. Образцы тестовых и контрольных заданий текущего контроля

Пример одного из вариантов теста:

1. Недвижимость - это:
 - а) здания и сооружения;
 - б) земельные участки и все, что прочно с ними связано и не может быть перемещено без нанесения им ущерба.
2. К недвижимости относятся транспортные средства (грузовые автомобили)
 - а) правильно;
 - б) неправильно.
3. Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:
 - а) леса;
 - б) обособленные водные объекты;
 - в) ювелирные изделия;
 - г) золотые прииски;
 - д) металлургический завод;
 - е) картина Рубенса.
4. Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:
 - а) всех объектов;
 - б) жилых домов, квартир, комнат;
 - в) морских воздушных судов.
5. Недвижимость в долгосрочном периоде
 - а) падает в цене;
 - б) растет в цене;
 - в) может расти, а может упасть.
6. Стоимость жилой недвижимости зависит от:
 - а) района города;

- б) времени постройки;
 - г) правильно а, б, в.
7. С ростом доходов населения рынок недвижимости
 - а) оживляется;
 - б) замирает;
 - в) не зависит от доходов.
 8. Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно
 - а) правильно;
 - б) неправильно.
 9. Ипотека - это:
 - а) деятельность, которой занимается риэлтер;
 - б) форма выплаты % по кредиту;
 - в) кредит под залог недвижимости.
 10. Ипотечный кредит - это:
 - а) долгосрочный кредит;
 - б) кредит с высшей степенью риска для кредитора;
 - в) краткосрочный кредит.
 11. Ипотечный кредит составляет:
 - а) 50% от стоимости недвижимости;
 - б) 75-80% от стоимости недвижимости;
 - в) 90-95% от стоимости недвижимости.
 12. Метод дисконтирования дает возможность рассчитать
 - а) валютные платежи в рублях;
 - б) величину будущих доходов на сегодняшний день;
 - в) общие тенденции в получении доходов от недвижимости.
 13. Рыночный метод (метод сравнения продаж) используется при
 - а) активном рынке;
 - б) пассивном рынке;
 - в) независимо от активности рынка.
 14. При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит от:
 - а) наличия лифта;
 - б) места расположения;
 - в) дохода покупателя.
 15. Данные по стоимости строительства жилого дома используются при оценке недвижимости
 - а) методом капитализации;
 - б) затратным методом;
 - в) рыночным методом.
- 6.3. Тематика рефератов, эссе, докладов
1. Роль недвижимости в развитии предприятия.
 2. Недвижимость в контексте рынков капитала.
 3. Особенности недвижимости как товара.
 4. Имущественные комплексы как объект купли-продажи на рынке недвижимости.
 5. Рынок недвижимости, его классификация, особенности становления и развития.
 6. Основные элементы рынка недвижимости и их привлекательность для отечественных предпринимателей.
 7. Особенности формирования и развития рынка торговых помещений (помещений предприятий общественного питания).
 8. Залог недвижимости и основные этапы оформления залога.
 9. Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении.
 10. Особенности сделок с земельными участками.
 11. Ценообразование на недвижимость и основные факторы, определяющие цену объекта

недвижимости.

12. Оценка инвестиций в недвижимость.

13. Методика расчета стоимости помещений нежилого фонда при использовании их для предпринимательской деятельности.

14. Анализ емкости рынка недвижимости и основные факторы, формирующие текущие изменения емкости.

15. Использование показателей рыночной активности и недвижимость для принятия решений о сроках совершения сделок с недвижимостью.

16. Использование современных информационных технологий для изучения и прогнозирования показателей рынка недвижимости.

6.4. Темы курсовых работ, критерии оценивания

Курсовая работа не предусмотрена.

6.5. Методические указания по организации самостоятельной работы

Самостоятельная работа заключается:

- в самостоятельной подготовке студента к лекции – чтение конспекта предыдущей лекции. Это помогает лучше понять материал новой лекции, опираясь на предшествующие знания. В начале лекции проводится устный или письменный экспресс-опрос студентов по содержанию предыдущей лекции;

- в подготовке к практическим занятиям по основным и дополнительным источникам литературы;

- в выполнении домашних заданий;

- в самостоятельном изучении отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;

- в выполнении контрольных мероприятий по дисциплине;

- в подготовке рефератов

Самостоятельная работа студентов предусматривает изучение учебной и дополнительной литературы, а также решение типовых задач по отдельным темам, выполнение аналитических расчетных и аналитических расчетно-графических работ.

Пример одного из вариантов самостоятельной работы:

Контрольная работа представляет собой анализ конкретного проблемного земельного участка по заданным характеристикам. Среди характеристик необходимо найти и указать следующие:

- собственник участка,

- проведено ли межевание, с какими участками граничит,

- функциональная зона,

- зона градостроительной ценности,

- рассчитать возможный земельный налог и размер арендной платы,

- градостроительные ограничения, сервитуты, возможности по использованию участка.

Результаты анализа участков студенты оформляют в виде презентации, с которой выступают на одном из семинарских занятий.

6.6. Итоговый контроль

Итоговый контроль знаний бакалавров предполагает проверку теоретических знаний и практических навыков по всему курсу, и включает контрольную работу (тест), которая проводится на последнем семинарском занятии, и ответы на вопросы.

Допуск к экзамену – выполнение контрольных мероприятий 1-11. Рейтинговая оценка

по дисциплине ставится на основании устного ответа, а также учета баллов текущего контроля.

Максимальное количество баллов на зачете – 100 баллов.

Итоговая оценка по дисциплине складывается как средневзвешенная из накопленных в семестре баллов за самостоятельную работу с весом 0,6 и баллов, набранных на экзамене, с весом 0,4.

- до 55 баллов - неудовлетворительно;
- 55-70 баллов - удовлетворительно;
- 71-85 баллов – хорошо;
- 86-100 баллов – отлично.

Вопросы к экзамену

1. Понятие недвижимого имущества.
2. Родовые признаки недвижимости: стационарность, материальность, долговечность, общественное значение.
3. Видовые признаки недвижимости: разнородность, уникальность, неповторимость, экономическая ценность, функциональное назначение.
4. Пограничные понятия между движимыми и недвижимыми вещами.
5. Жизненный цикл объектов недвижимости.
6. Особенности недвижимости как товара.
7. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.
8. Классификация объектов недвижимости: естественные, искусственные.
9. Понятие и потребительские свойства земельных участков.
10. Понятие и структура кадастрового номера.
11. Основные категории земель.
12. Право собственности на недвижимость.
13. Общая модель и специфика рынка недвижимости.
14. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
15. Первичный и вторичный рынки недвижимости.
16. Понятие и виды сделок.
17. Виды действительных сделок и условия действительности.
18. Виды недействительных сделок и формы противоправных действий.
19. Противоправные действия по отношению к продавцу и покупателю.
20. Состав жилищного фонда по типу и функциональному назначению.
21. Приватизация жилых помещений: участники, принципы и условия.
22. Дарение и наследование жилья: условия дарения, ограничения.
23. Оформление завещания на наследование жилого помещения.
24. Купля-продажа и обмен недвижимости: обязательные требования.
25. Понятие и функции аренды.
26. Принципы аренды недвижимости.
27. Виды и формы аренды: свободная и целевая аренда.
28. Арендная плата: состав и функции.
29. Виды и формы арендных платежей.
30. Понятие и назначение залогового кредитования.
31. Субъект и предмет залога. Ипотека.
32. Понятие стоимости и цены недвижимости.
33. Применение затратного метода при оценке недвижимости.
34. Применение сравнительного метода при оценке недвижимости.
35. Применение доходного метода при оценке недвижимости.
36. Критерии оценки земельных участков

37. Факторы, определяющие цену земли: физические, экономические, административные.
38. Методы стоимости городских земель.
39. Оценка территорий по инженерной инфраструктуре.
40. Оценка территорий по затратам на реконструкцию застройки.

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

а) основная литература:

1. Конституция Российской Федерации 1993 года.
2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ, 2001. № 44. Ст. 4147; 2003. № 27. Ст. 2700; 2004. № 41. Ст. 3993.
3. Гражданский кодекс РФ. № 14-ФЗ. М. 2005 г.
4. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года. № 190-ФЗ // Российская газета от 30 декабря 2004 года.
5. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1. Ст. 1; № 30. Ст. 3029; № 44. ст. 4295, ст. 4298; 2003. № 1. Ст. 2; № 27. Ст. 2700, Ст. 2708, Ст. 2717; № 46. Ст. 4434, Ст. 4440; № 50. Ст. 4847, Ст. 4855; № 52. Ст. 5037; 2004. № 19. Ст. 18. Ст. 1838.
6. Налоговый кодекс РФ № 146-ФЗ от 31.07.1998.
7. Закон РСФСР от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» // ВСНД РФ и ВСРФ. 1991. № 44. Ст. 1424; 2004. № 35. Ст. 3607.
8. ФЗ от 14 марта 1995 г. «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 12. Ст. 1024; 2002. № 1. Ст. 2; 2004. № 35. Ст. 3607
9. ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
10. ФЗ от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801; 2000. № 48. Ст. 4532.
11. ФЗ от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400; 2001. № 48. Ст. 4308.
12. ФЗ от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре» № 28-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.
13. ФЗ от 18 июня 2001 г. «О землеустройстве» № 78-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.
14. ФЗ от 17 июля 2001 г. «О разграничении государственной собственности на землю» № 101-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 30. Ст. 3060.
15. ФЗ от 25 октября 2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 1148; 2004. № 41. Ст. 3993.
16. ФЗ от 21 декабря 2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества» № 178-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251.
17. ФЗ от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей природной среды» № 7-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133; 2004. № 35. Ст. 3607.
18. ФЗ от 24 мая 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Российская газета. № 116-117. от 29 июня 2002 года.
19. ФЗ от 6 октября 2003 года. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». М., Инфра-М., 2005.
20. ФЗ от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ. 2004. № 52 (ч.1). Ст. 5276.
21. Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах», утв. постановлением Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. № 1404. // СЗ РФ. 1996. № 49. ст. 5567.
22. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости (Гриф). Учебник - М.: Маросейка, 2010 (ЭБС, ИНФРА-М).
23. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости. Учебник - М.: КноРус, 2008. – 304 с. (ЭБС, КноРус).

б) дополнительная литература:

1. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости. Уч. пособие. - М.:ИНФРА – М, 2010 (ЭБС, ИНФРА-М).
2. Боровкова В., Боровкова В., Мокин В., Пирогова О. Экономика недвижимости.- СПб.: Питер, 2007.- 416 с.
3. Васляев М.А. Оценка бизнеса и оценочная деятельность. Конспект лекций , - М .: Приор -издат, 2008 (ЭБС, ИНФРА-М).
4. Гукова А.В. Оценка бизнеса для менеджеров: Учебное пособие (ГРИФ)/А.В. Гукова, И.Д. Аникина - М .: Омега-Л, 2008 (ЭБС, ИНФРА-М).
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. - М.: КноРус, 2010. – 344 с. (ЭБС, КноРус).
6. 9. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости//Т.Г. Касьяненко, В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова и др. - М.: КноРус, 2011 (ЭБС, КноРус).
7. Коваленко Н.Я., Петранева Г.А., Романов А.Н. Экономика недвижимости- М.: КолосС, 2007.- 240 с.
8. Кожухар В.М. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность.-М.: Издательский дом «Дашков и К°», 2008. -96 с.
9. Лопатников Л.И. Оценка бизнеса: словарь-справочник / Л.И. Лопатников, В.М. Рутгайзер. - М .: Маросейка, 2010 (ЭБС, ИНФРА-М).

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Лекции проводятся в аудиториях, оснащенных мультимедийным оборудованием.
Практические занятия по отдельным темам проводятся в компьютерных классах.