

Министерство образования и науки Российской Федерации

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ

Кафедра Экономика предприятия природопользования и учетных систем

Рабочая программа по дисциплине

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Основная профессиональная образовательная программа
высшего образования программы бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01 «Экономика»

Направленность (профиль):

Экономика и управление на предприятии

Квалификация:

Бакалавр

Форма обучения

Очная/заочная

Согласовано
Руководитель ОПОП
«Экономика и управление на
предприятии»

 Курочкина А.А.

Утверждаю

Председатель УМС  И.И. Палкин

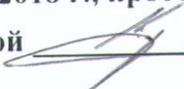
Рекомендована решением

Учебно-методического совета

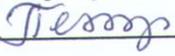
19 июня 2018 г., протокол № 4

Рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

14 февраля 2018 г., протокол № 8.

Зав. кафедрой  Курочкина А.А.

Авторы-разработчики:

 Петрова Е.Е.

Рассмотрена и утверждена на заседании кафедры экономики предприятия природопользования и учетных систем 3 июля 2019 г. протокол №13

Внесены изменения:

1. Изменены компетенции дисциплины в рабочем учебном плане, следовательно, изменены разделы 3 и 4 РПД.

2. Изменено количество часов по контактной, самостоятельной и интерактивной работе в рабочем учебном плане, следовательно, изменен раздел 4 и 5 РПД.

1. Цель дисциплины.

- получение студентами необходимых теоретических знаний о характере и специфике объектов недвижимости, роли и особенностях функционирования рынка недвижимости в экономике России, его государственного регулирования;
- освоение студентами основных методов экономического анализа и принятия экономических решений, связанных с недвижимостью;
- получение практических навыков в области осуществления основных операций с недвижимостью, необходимых для успешной профессиональной деятельности бакалавра направления подготовки 38.03.01 «Экономика».

Основные задачи дисциплины:

- Дать знания об институциональных и правовых особенностях формирования и функционирования рынка недвижимости;
- Познакомить с содержанием и структурой нормативно-законодательных актов в сфере совершения экономических операций с недвижимостью;
- Дать представление о финансовых механизмах инвестирования и кредитования операций с недвижимостью;
- Познакомить с основами налогообложения в сфере недвижимости.
- Обучить осуществлению оценки инвестиционной привлекательности объектов недвижимости;
- Научить проводить ипотечно-инвестиционный анализ;
- Научить оценивать влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.
- Дать знания о методах капитализации доходов; дисконтирования денежных потоков; расчета восстановительной стоимости.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к вариативной части дисциплин по направлению обучения 38.03.01 – Экономика, направленность Экономика и управление на предприятии. Шифр дисциплины в рабочем учебном плане Б1.В.17.

Необходимыми условиями для освоения дисциплины являются:

Знания:

- институциональных и правовых особенностей формирования и функционирования рынка недвижимости;

- содержания и структуры нормативно-законодательных актов в сфере совершения экономических операций с недвижимостью;

- финансовых механизмов инвестирования и кредитования операций с недвижимостью;

- основ налогообложения в сфере недвижимости.

Умения:

- осуществлять оценку инвестиционной привлекательности объектов недвижимости;

- проводить ипотечно-инвестиционный анализ;

- оценивать влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.

Владение методами:

- капитализации доходов;

- дисконтирования денежных потоков;

- расчета восстановительной стоимости.

Дисциплина «Экономика недвижимости» преподается в 5 семестре. Содержание дисциплины является логическим продолжением дисциплин «Макроэкономика», «Микроэкономика», «Бухгалтерский учет и анализ», «Финансы», «Экономические и социальные аспекты гидрометеорологии», а также учебной практики по получению первичных профессиональных умений и навыков. Одновременно с дисциплиной «Экономика недвижимости» преподаются дисциплины: «Экономика труда», «Корпоративные финансы», «Финансы предприятия», «Налоги и налогообложение». Дисциплина «Экономика недвижимости» служит основой для дисциплин: «Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности», «Управление затратами на предприятии», «Бизнес-планирование», производственной практики по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности, производственной практики (технологической), преддипломной практики, подготовки и защиты ВКР.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

| Код компетенции | Компетенция |
|------------------------|--|
| ПК-3 | способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами |

В результате освоения дисциплины студент должен:

Знать:

- особенности функционирования рынка недвижимости, его основных понятий и характеристик; изучение рынка недвижимости во взаимодействии с рынками «капиталов» и «товаров»;
- основы формирования источников финансирования недвижимости;
- систему налогообложения недвижимости и сделок с недвижимым имуществом

Уметь:

- использовать нормативно-правовую базу для расчета показателей оценки недвижимости;
- на основе типовых методик выполнить необходимые технико-экономические расчеты по оценке недвижимости;
- анализировать внешнюю и внутреннюю среду рынка недвижимости;

Владеть:

- профессиональными навыками для изучения предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: риэлтерских фирм, фирм по развитию недвижимости (девелоперских фирм), фирм, занимающихся управлением недвижимостью;
- инструментальными средствами изучения основных моделей ипотечного кредитования на примере зарубежного опыта и перспектив развития ипотеки в России;
- практическими навыками по методам оценки жилой и коммерческой недвижимости.

В результате освоения дисциплины «Экономика недвижимости» обучающийся должен:

| Код компетенции | Результаты обучения |
|-----------------|---|
| ПК-3 | <p><u>Владеть:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;- основными инструментальными средствами обработки экономических данных;- основными методами прогноза основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом;– основными теоретическими и экономическими моделями описания экономических процессов;– современными техническими средствами, используемыми для сбора социально-экономических, и организационно-нормативных данных <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами-применять теоретические знания в практике сбора и расчета показателей, характеризующих деятельность корпорации;- осуществлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом;– на основе типовых методик выполнить необходимые базовые технико-экономические расчеты;- анализировать внешнюю и внутреннюю среду предприятия <p><u>Знать:</u></p> |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> – базовые особенности функционирования предприятия, как объекта рыночной экономики; - методы расчетов, необходимые для составления экономических разделов планов, их обоснование; - основные отличия критериев социально-экономической эффективности в заданной проблемной области оценки предлагаемых вариантов управленческих решений; – основные показатели деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом, особенности их классификации и расчета для прогноза основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; - основные критерии социально-экономической эффективности. |
|--|--|

Соответствие уровней освоения компетенции планируемым результатам обучения и критериям их оценивания

| Уровень освоения | ПК-3 способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами |
|--------------------|---|
| <i>Минимальный</i> | <p><u>Владеть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - способностью руководить экономическими службами и подразделениями на предприятиях и организациях различных форм собственности, в органах государственной и муниципальной власти <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами - применять теоретические знания в практике сбора и расчета показателей, характеризующих деятельность корпорации; - осуществлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; – на основе типовых методик выполнить необходимые базовые технико-экономические расчеты; <ul style="list-style-type: none"> - анализировать внешнюю и внутреннюю среду предприятия <p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - роль руководителя в системе управления экономическими службами и подразделениями на предприятиях и организациях различных форм собственности, в органах государственной и муниципальной власти; |
| <i>Базовый</i> | <p><u>Владеть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами; - основными инструментальными средствами обработки экономических данных; - основными методами прогноза основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; – основными теоретическими и экономическими моделями описания экономических процессов; – современными техническими средствами, используемыми для сбора социально-экономических, и |

| | |
|---------------------------|---|
| | <p>организационно-нормативных данных</p> <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами - применять теоретические знания в практике сбора и расчета показателей, характеризующих деятельность корпорации; - осуществлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; - на основе типовых методик выполнить необходимые базовые технико-экономические расчеты; - анализировать внешнюю и внутреннюю среду предприятия <p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - базовые особенности функционирования предприятия, как объекта рыночной экономики; - методы расчетов, необходимые для составления экономических разделов планов, их обоснование; - основные отличия критериев социально-экономической эффективности в заданной проблемной области оценки предлагаемых вариантов управленческих решений; - основные показатели деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом, особенности их классификации и расчета для прогноза основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; - основные критерии социально-экономической эффективности. |
| <p><i>Продвинутый</i></p> | <p><u>Владеть:</u></p> <p>способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;</p> <ul style="list-style-type: none"> - основными инструментальными средствами обработки экономических данных; - основными методами прогноза основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; - основными теоретическими и экономическими моделями описания экономических процессов; - современными техническими средствами, используемыми для сбора социально-экономических, и организационно-нормативных данных - умением проводить аудит человеческих ресурсов и осуществлять диагностику организационной культуры; - различными способами разрешения конфликтных ситуаций. <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - руководить коллективом в сфере своей профессиональной деятельности, - проводить анализ внешних и внутренних условий функционирования современных организаций, экономических служб и подразделений на предприятиях и организациях различных форм собственности, в органах государственной и муниципальной власти - определять факторы, влияющие на формирование и развитие групп в организациях, в экономических службах и подразделениях на предприятиях и организациях различных форм собственности, в органах |

| | |
|--|---|
| | <p>государственной и муниципальной власти;</p> <ul style="list-style-type: none"> - планировать и осуществлять мероприятия, распределять и делегировать полномочия с учетом личной ответственности за осуществляемые мероприятия; - проводить аудит человеческих ресурсов и осуществлять диагностику организационной культуры; - действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения; <p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - особенности функционирования современного предприятия, как объекта рыночной экономики; - методы расчетов, необходимые для составления экономических разделов планов, их обоснование; - основные отличия критериев социально-экономической эффективности в заданной проблемной области оценки предлагаемых вариантов управленческих решений; - основные показатели деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом, особенности их классификации и расчета для прогноза основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; - основные критерии социально-экономической эффективности. - место профессионала в современной социально-экономической системе; - роль руководителя в системе управления экономическими службами и подразделениями на предприятиях и организациях различных форм собственности, в органах государственной и муниципальной власти; - методы эффективной организации труда; - методы управления рабочим временем; - характеристики, признаки, свойства и функции экономических служб и подразделений на предприятиях и организациях различных форм собственности, в органах государственной и муниципальной власти рабочих групп; |
|--|---|

4. Структура и содержание дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетные единицы, 72 часа.

Объем дисциплины (модуля) по видам учебных занятий

(в академических часах)

| Объем дисциплины | Всего часов | | |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|
| | Очная форма обучения | Очно-заочная форма обучения | Заочная форма обучения |
| Общая трудоемкость дисциплины | 72 | - | 72 |
| Контактная работа обучающихся с преподавателям (по видам аудиторных учебных занятий) – всего: | 28 | - | 8 |
| в том числе: | | | |
| лекции | 14 | - | 4 |
| практические занятия | 14 | - | 4 |
| семинарские занятия | - | - | - |
| Самостоятельная работа (СРС) – всего: | 44 | - | 64 |
| в том числе: | | | |
| курсовая работа | - | - | - |
| контрольная работа | - | - | - |
| Вид промежуточной аттестации (зачет/экзамен) | Зачет | - | Зачет |

4.1. Структура дисциплины

Очная форма обучения

| № п/п | Раздел и тема дисциплины | Семестр | Виды учебной работы, в т.ч. самостоятельная работа студентов, час. | | | | Формы текущего контроля успеваемости | Занятия в активной и интерактивной форме, час. | Формируемые компетенции |
|-------|--|---------|--|---------|----------|----------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------|
| | | | Лекции | Семинар | Лаборат. | Самост. работа | | | |
| 1 | Недвижимость как объект рыночных отношений | 5 | 2 | 0 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. | | ПК-3 | |

| | | | | | | | | |
|---|--|--|---|---|---|---|--|------|
| | | | | | | Контрольная работа | | |
| 2 | Рынок недвижимости: понятие и основные характеристики | | 0 | 2 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 3 | Рынок недвижимости в системе рынков. Рынки «капиталов» и «товаров» на рынке недвижимости | | 2 | 0 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 4 | Этапы и основные направления анализа рынка недвижимости | | 0 | 2 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 5 | Особенности формирования рынка недвижимости в России | | 2 | 0 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 6 | Брокерская (риэлтерская) фирма: функции и организация деятельности | | 0 | 2 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 7 | Развитие недвижимости (девелопмент) | | 2 | 0 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 8 | Управление недвижимостью | | 0 | 2 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 9 | Оценка недвижимости: основные принципы и методы | | 2 | 0 | 4 | Устные опросы. Тестовые задания. | | ПК-3 |

| | | | | | | | | |
|----|--|--|-----------|-----------|-----------|--------------------|--|------|
| | | | | | | Контрольная работа | | |
| 10 | Источники и методы финансирования недвижимости | | 0 | 2 | 4 | | | ПК-3 |
| 11 | Ипотечное кредитование: характеристика и перспективы развития в России | | 2 | 2 | 2 | | | ПК-3 |
| 12 | Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимым имуществом | | 2 | 2 | 2 | | | ПК-3 |
| | ИТОГО–72 часа | | 14 | 14 | 44 | | | |

Очно-заочная форма обучения не осуществляется

Заочная форма обучения

| № п/п | Раздел и тема дисциплины | Семестр | Виды учебной работы, в т.ч. самостоятельная работа студентов, час. | | | Формы текущего контроля успеваемости | Занятия в активной и интерактивной форме, час. | Формируемые компетенции |
|-------|---|---------|--|-------------------------|----------------|---|--|-------------------------|
| | | | Лекции | Семинар Лаборат. работы | Самост. работа | | | |
| 1 | Недвижимость как объект рыночных отношений | 4 | 2 | 0 | 6 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 2 | Рынок недвижимости: понятие и основные характеристики | 4 | 0 | 2 | 6 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |

| | | | | | | | | |
|----|--|---|---|---|---|---|--|------|
| 3 | Рынок недвижимости в системе рынков. Рынки «капиталов» и «товаров» на рынке недвижимости | 4 | 2 | | 6 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 4 | Этапы и основные направления анализа рынка недвижимости | 4 | | 2 | 6 | Устные опросы. Тестовые задания. Контрольная работа | | ПК-3 |
| 5 | Особенности формирования рынка недвижимости в России | 4 | | | 6 | | | ПК-3 |
| 6 | Брокерская (риэлтерская) фирма: функции и организация деятельности | 4 | | | 6 | | | ПК-3 |
| 7 | Развитие недвижимости (девелопмент) | 4 | | | 6 | | | ПК-3 |
| 8 | Управление недвижимостью | 4 | | | 6 | | | ПК-3 |
| 9 | Оценка недвижимости: основные принципы и методы | 4 | | | 6 | | | ПК-3 |
| 10 | Источники и методы финансирования недвижимости | 4 | | | 6 | | | ПК-3 |
| 11 | Ипотечное кредитование: характеристика и перспективы развития в России | 4 | | | 2 | | | ПК-3 |
| 12 | Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимым имуществом | 4 | | | 2 | | | ПК-3 |

| | | | | | | | | |
|--|----------------------|--|----------|----------|-----------|--|--|--|
| | ИТОГО–72 часа | | 4 | 4 | 64 | | | |
|--|----------------------|--|----------|----------|-----------|--|--|--|

4.2. Содержание разделов дисциплины

Раздел 1. Недвижимость как объект рыночных отношений

Понятие недвижимого имущества. Особенности правового режима недвижимого имущества. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Недвижимая собственность. Физические характеристики недвижимости (стационарность, уникальность, долговечность) и их влияние на функционирование рынка недвижимости. Особенности недвижимости как экономического актива.

Раздел 2. Рынок недвижимости: понятия и основные характеристики

Понятие рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости в зависимости от функционального назначения недвижимости, операций с недвижимостью. Профессиональная деятельность на рынке недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Транзакционные издержки на рынке недвижимости.

Раздел 3. Рынок недвижимости в системе рынков. Рынки «капиталов» и «товаров» на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в сравнении и во взаимодействии с «рынком капитала» и «рынком товаров» как подсистем рынка недвижимости. Цикличность развития рынка недвижимости, взаимосвязь ее с цикличностью развития экономики. Особенности обращения объектов недвижимости как товара: пониженная ликвидность, непередаваемость физического компонента. Влияние экономической конъюнктуры и государственной политики на состояние рынка недвижимости.

Раздел 4. Этапы и основные направления анализа рынка недвижимости

Анализ состояния рынка недвижимости включающий в себя анализ уровня цен на различные типы и объекты недвижимости, уровень арендной платы, срок экспозиции объектов на рынке, уровень затрат на строительство, количество строящихся объектов. Исследование факторов, определяющих состояние и тенденции развития рынка недвижимости. Анализ спроса и предложения на рынке недвижимости и их зависимость от потенциальной потребности населения в жилье и уровня доходов населения. Эластичность спроса и предложения на рынке недвижимости.

Раздел 5. Особенности формирования рынка недвижимости в России

Факторы, определяющие специфику формирования рынка недвижимости: политическая нестабильность, сверхвысокие темпы инфляции, резкая дифференциация в доходах, неразвитость и нестабильность финансовой системы. Перераспределение имеющегося фонда недвижимости, как основная особенность рынка недвижимости в

период становления рыночных отношений в России. Этапы становления рынка недвижимости в России.

Раздел 6. Брокерская (риэлтерская) фирма: функции и организация деятельности

Основные виды сделок на рынке недвижимости: понятие сделки, сделки купли-продажи и аренды. Функции брокерской фирмы, как минимизатора совокупных издержек и рисков при совершении сделок с недвижимостью. Организация работы брокерской фирмы и особенности оплаты труда. Проблемы оценки эффективности деятельности брокерской фирмы: общие показатели деятельности фирмы (чистый доход, рентабельность, валовой доход на агента, коэффициент текущей самоокупаемости). Частные показатели при оценке деятельности фирмы (коэффициент удовлетворения заявок, коэффициент обновления заявок, стоимость одного обращения, коэффициент безубыточности).

Раздел 7. Развитие недвижимости (девелопмент).

Понятие девелопмента. Основные этапы и участники развития недвижимости (собственник объекта развития, девелопер, государственные органы, инвесторы, проектные и строительные организации, профессиональные советники). Роль и функции девелопера как особого вида профессиональной деятельности на рынке недвижимости, состоящая в организации и управлении инвестиционным проектом.

Раздел 8. Управление недвижимостью.

Понятие «управление недвижимостью» и его содержание. Задачи управления недвижимостью и способы их решения (особенности управления операционной и инвестиционной недвижимостью). Формирование доходов и расходов при управлении объектом недвижимости. Потенциальный валовой доход как показатель максимальной продуктивности объекта. Планирование дополнительных (прочих) доходов от сервисного бизнеса и аренды резервных, технических и вспомогательных элементов объекта. Прогноз арендного дохода в условиях неопределенности. Расчет рыночно обоснованных потерь дохода из-за недозагрузки и неплатежей. Эффективный валовой доход как доходная часть бюджета объекта. Понятия чистого операционного дохода, валовой прибыли и чистой прибыли для объекта недвижимости.

Раздел 9. Оценка недвижимости: основные принципы и методы.

Определение оценки недвижимости. Виды стоимости недвижимости и сферы их применения. Понятие восстановительной стоимости, стоимости замещения, ликвидационной стоимости, страховой стоимости, инвестиционной стоимости, рыночной стоимости.

Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы

полезности, замещения и ожидания, отражающие точку зрения пользователя. Принципы, связанные с объектами недвижимости: остаточной продуктивности земли, предельной продуктивности, возрастающего и уменьшающегося дохода, сбалансированности, экономического размера, экономического разделения. Принципы, связанные с рыночной средой: зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения.

Методы оценки недвижимости.

Затратный подход в оценке недвижимости. Алгоритм применения затратного метода: оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания; определение износа здания; определение текущей стоимости здания; определение стоимости земельного участка; определение стоимости всего объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и текущей стоимости здания. Сфера применения затратного метода.

Доходный подход, учитывающий ожидания типичного покупателя на получение доходов в будущем. Области применения и особые предпочтения в использовании. Понятия норм возврата капитала и дохода на капитал. Стоимость денег во времени и прикладные задачи финансового анализа. Методы прямой капитализации и капитализации нормой отдачи. Инструменты капитализации: мультипликаторы, коэффициенты капитализации, нормы отдачи (прибыли). Зависимость инструментов от уровня инфляции и рисков, методы определения. Примеры применения методов капитализации доходов для оценки объектов недвижимости.

Подход сравнительного анализа продаж объектов-аналогов как приближение к равновесной цене на рынке. Основополагающие принципы и рекомендуемые сферы применения подхода. Сбор и обработка информации о рынке и сделках с оцениваемым типом объектов, выбор объектов-аналогов и единиц сравнения. Анализ характеристик объекта оценки и условий сделки с ним, влияющих на цену продажи, выбор наиболее существенных характеристик и условий в качестве элементов сравнения при определении стоимости. Методы количественного и качественного анализа. Порядок и техника выполнения абсолютных и процентных корректировок цен продаж сравнимых объектов с учетом рыночной стоимости различий элементов сравнения. Согласование результатов, полученных после применения корректировок, статистическая обработка результатов или определение средневзвешенного значения искомой величины.

Согласование результатов оценки стоимости разными методами и составление отчета об оценке. Использование величины стоимости и данных об изменениях этой величины для анализа экономической эффективности управления объектом.

Раздел 10. Источники и методы финансирования.

Собственные и заемные средства в финансировании развития недвижимости.

Соотношение между собственными и заемными средствами. Источники и механизмы внешнего финансирования девелопмента в мировой практике. Основные отличия в международной и российской практике финансирования девелопмента. Краткосрочное и долгосрочное финансирование. Использование ценных бумаг при финансировании недвижимости. Особенности финансирования недвижимости в российских условиях: «долевое» участие в строительстве; выпуск облигаций жилищного займа; особенности банковского кредитования; товарные кредиты и «зачеты».

Раздел 11. Ипотечное кредитование: характеристика и перспективы развития в России.

Сущность и основные принципы ипотечного кредитования. Основные модели ипотеки: открытая (англо-американская); закрытая (германская). Понятие кредитного и процентного риска. Процедура андеррайтинга, как основной способ управления кредитными рисками. Основные коэффициенты, используемые при проведении андеррайтинга: коэффициент нагрузки платы за жилье; коэффициент общей долгосрочной нагрузки; коэффициент займа. Применение ипотечных кредитов с плавающей ставкой и кредитов с участием для снижения процентных рисков. Опыт и перспективы ипотечного кредитования в современной России. Программа ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге. Факторы законодательно-нормативного и социально-экономического характера, тормозящие развитие ипотеки.

Раздел 12. Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимым имуществом.

Место налогообложения недвижимости в налоговой системе. Основные подходы к налогообложению недвижимости: налоги на собственников недвижимости; налоги на доходы от сделок с недвижимостью. Основные характеристики налогообложения недвижимости в России: налоги с собственников недвижимости (земельный налог, налог на имущество физических лиц, налог на имущество предприятий); налоги с доходов, получаемых при совершении сделок с недвижимостью (налог на доходы физических лиц; налог с имущества, переходящего в порядке дарения; налог на прибыль; налог на добавленную стоимость).

4.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

| № п/п | № раздела дисциплины | Тематика практических занятий | Форма проведения | Формируемые компетенции |
|-------|----------------------|---|--------------------|-------------------------|
| 1 | 1 | Понятие недвижимости, ее родовые свойства; физические, экономические, | Тесты, контрольные | ПК-3 |

| | | | | |
|----|----|--|---------------------------|------|
| | | правовые, социальные характеристики. Недвижимость как товар и как капитал. | работы | |
| 2 | 2 | Рынок недвижимости, его основные участники и связь с рынком финансов, труда и товаров. Преобладающий тип конкуренции. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 3 | 3 | Первичный и вторичный рынки недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 4 | 4 | Характеристика основных этапов становления рынка недвижимости в РФ через динамику основных показателей рынка. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 5 | 5 | Основные средне- и долгосрочные тенденции в развитии рынка недвижимости в РФ. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 6 | 6 | Типичные этапы проведения сделок с недвижимостью с участием риэлтерской фирмы. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 7 | 7 | Характеристика сектора создания и управления объектами недвижимости. Девелопмент. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 8 | 8 | Государственное регулирование рынка недвижимости: цели, функции, методы, иерархические уровни. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 9 | 9 | Сравнительный, доходный и затратный методы оценки: принципы, достоинства, недостатки, область применения. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 10 | 10 | Источники финансирования недвижимости: собственные и заемные средства, привлеченные средства и ассигнования. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 11 | 11 | Ипотека, ее виды, коэффициент ипотечной задолженности, ипотечная постоянная. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |
| 12 | 12 | Налогообложение имущества физических лиц: плательщики, объекты, база, ставки налога. Налоги на операции с недвижимостью: плательщик, объект, база, ставки. | Тесты, контрольные работы | ПК-3 |

5. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов и оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной

аттестации по итогам освоения дисциплины

5.1. Текущий контроль

Текущий контроль производится в следующих формах:

- устные опросы;
- тестовые задания;
- контрольные работы.

а). Образцы тестовых и контрольных заданий текущего контроля

Образец тестовых заданий

Верны ли следующие утверждения?

1. Площадь земельного участка характеризует экономические свойства недвижимости.
2. Издержки содержания недвижимости определяют ее как экономический объект.
3. Земля как место обитания людей отражает ее материальные свойства.
4. Ликвидность предприятия определяет правовые свойства недвижимости.
5. Право аренды является экономической характеристикой недвижимости.
6. Космическая станция согласно ГК РФ относится к движимым вещам.
7. Ландшафт характеризует социальные свойства земельного участка.
8. Недвижимость как товар определяет возможность получения дохода.
9. Лифт в многоэтажном здании относится к движимым вещам.
10. Сдача недвижимости в аренду означает реализацию права пользования.
11. Способность недвижимости приносить владельцу доход характеризует ее как капитал.
12. Недвижимость имеет высокую ликвидность.
13. Права собственности регулируются статьями Конституции РФ.
14. Недвижимость в балансе предприятия отражается в пассиве, в разделе «Собственный капитал».
15. Получение прибыли от недвижимости есть реализация права владения.

Критерии выставления оценки:

- оценка «зачтено»: 55% правильных ответов на тестовые задания;
- оценка «не зачтено»: менее 55% правильных ответов на тестовые задания.

Тест проводится с ограничением времени на весь тест, время тестирования 45 мин.

Таймер студенту выставлять.

Разрешается вернуться к предыдущему вопросу для исправления.

Студенту разрешается проводить тест одновременно 2 раза (фиксируется последний результат).

В последующие дни тестирование можно проводить по той же схеме, пока студент не получит положительную оценку.

б) Образец контрольной работы

Темы для контрольной работы

Контрольная работа состоит из теоретического вопроса.

Теоретический вопрос предполагает развернутое изложение материала по существу конкретной темы на основе изучения литературных источников. При оценке выполнения работы большое значение придается самостоятельности в изложении материала и обосновании тех или иных пояснений.

ТЕМА 1. Сущность, классификация, признаки и характеристика объектов недвижимости.

Предмет и содержание экономики недвижимости. Понятие, признаки и свойства объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости, их качественная и количественная характеристика. Основные фонды как объекты недвижимости. Недвижимость как физическая, экономико – правовая и социальная категория. Свойства недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Роль и место недвижимости в рыночной системе.

Критерии выставления оценки:

Оценка «отлично» выставляется при выполнении контрольной работы в полном объеме; работа отличается глубиной проработки всех разделов содержательной части, оформлена с соблюдением установленных правил; студент свободно владеет теоретическим материалом, безошибочно применяет его при решении задач, сформулированных в задании; на все вопросы дает правильные и обоснованные ответы, убедительно защищает свою точку зрения.

Оценка «хорошо» выставляется при выполнении контрольной работы в полном объеме; работа отличается глубиной проработки всех разделов содержательной части, оформлена с соблюдением установленных правил; студент твердо владеет теоретическим материалом, может применять его самостоятельно или по указанию преподавателя; на большинство вопросов даны правильные ответы, защищает свою точку зрения достаточно обосновано.

Оценка «удовлетворительно» выставляется при выполнении контрольной работы в основном правильно, но без достаточно глубокой проработки некоторых разделов; студент усвоил только основные разделы теоретического материала и по указанию преподавателя (без инициативы и самостоятельности) применяет его практически; на вопросы отвечает неуверенно или допускает ошибки, неуверенно защищает свою точку зрения.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, когда студент не может защитить свои решения, допускает грубые фактические ошибки при ответах на поставленные вопросы или вовсе не отвечает на них.

в). Примерная тематика рефератов, эссе, докладов

1. Недвижимость и ее виды.
2. Рынок недвижимости.
3. Право собственности на недвижимость.
4. Управление недвижимостью.
5. Девелопмент.
6. Операции на рынке недвижимости.
7. Государственная регистрация прав на недвижимость.
8. Приватизация государственной и муниципальной недвижимости.
9. Ценообразование на рынке недвижимости.
10. Экономический оборот недвижимости, износ и амортизация.
11. Аренда недвижимости.
12. Рынок земельных участков.
13. Залог недвижимости и ипотечное кредитование.
14. Оценка стоимости недвижимости.
15. Коэффициент капитализации и методы его определения.
16. Мировые, европейские стандарты оценки недвижимости и российский опыт.
17. Налоги на недвижимое имущество и на операции с ним.
18. Финансовая математика и ее роль в оценке недвижимости.
19. Жилищная ипотека.
20. Традиционный ипотечно-инвестиционный анализ.
21. Портфель вложений в недвижимое имущество.
22. Оценка стоимости бизнеса.
23. Финансирование создания недвижимости.
24. Риелторская фирма: роль, функции, оценка деятельности.

25. Государственное регулирование условий приобретения и использования жилья за рубежом.

26. Зарубежный опыт в сфере управления недвижимостью.

27. Зарубежные системы регистрации недвижимости.

28. Земельный кадастр.

29. Страхование недвижимости.

30. Обзор зарубежного опыта страхования жилья.

Критерии оценки:

Оценка 5 «отлично» ставится, если выполнены все требования к докладу: 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 времени доклада, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

Оценка 4 «хорошо» ставится, если основные требования к докладу выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём времени доклада; на дополнительные вопросы даны неполные ответы.

Оценка 3 «удовлетворительно» ставится, если имеются существенные отступления от требований к докладу. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании доклада или при ответе на дополнительные вопросы; отсутствует вывод.

Оценка 2 «неудовлетворительно» ставится, если – тема доклада не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание

5.2. Методические указания по организации самостоятельной работы

По дисциплине «Инвестиционный анализ» 44 часа отведены на самостоятельную работу студента очной формы обучения и 64 часа заочной формы обучения. Предусмотрены следующие виды самостоятельных работ: подготовка к докладу-презентации, подготовка к тестированию.

| № п/п | № раздела | Тематика практических занятий | Форма проведения | СРС очная форма | СРС заочная |
|--------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|
|--------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|

| | дисциплины | | | | форма |
|----|------------|--|--------------------------------------|----|-------|
| 1 | 1 | Недвижимость как объект рыночных отношений | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 2 | 2 | Рынок недвижимости: понятие и основные характеристики | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 3 | 3 | Рынок недвижимости в системе рынков. Рынки «капиталов» и «товаров» на рынке недвижимости | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 4 | 4 | Этапы и основные направления анализа рынка недвижимости | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 5 | 5 | Особенности формирования рынка недвижимости в России | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 6 | 6 | Брокерская (риэлтерская) фирма: функции и организация деятельности | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 7 | 7 | Развитие недвижимости (девелопмент) | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 8 | 8 | Управление недвижимостью | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 9 | 9 | Оценка недвижимости: основные принципы и методы | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 10 | 10 | Источники и методы финансирования недвижимости | Написание докладов, эссе, рефератов. | 4 | 6 |
| 11 | 11 | Ипотечное кредитование: характеристика и перспективы развития в России | Написание докладов, эссе, рефератов. | 2 | 2 |
| 12 | 12 | Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимым имуществом | Написание докладов, эссе, рефератов | 2 | 2 |
| | | | | 44 | 64 |

Доклады-презентации подготавливаются в рамках указанных тематик на более узкую тему по желанию обучающегося с использованием современных информационно-

технологических методов.

Примерная тематика докладов-презентаций

1. Недвижимость и ее виды.
2. Рынок недвижимости.
3. Право собственности на недвижимость.
4. Управление недвижимостью.
5. Девелопмент.
6. Операции на рынке недвижимости.
7. Государственная регистрация прав на недвижимость.
8. Приватизация государственной и муниципальной недвижимости.
9. Ценообразование на рынке недвижимости.
10. Экономический оборот недвижимости, износ и амортизация.
11. Аренда недвижимости.
12. Рынок земельных участков.
13. Залог недвижимости и ипотечное кредитование.
14. Оценка стоимости недвижимости.
15. Коэффициент капитализации и методы его определения.
16. Мировые, европейские стандарты оценки недвижимости и российский опыт.
17. Налоги на недвижимое имущество и на операции с ним.
18. Финансовая математика и ее роль в оценке недвижимости.
19. Жилищная ипотека.
20. Традиционный ипотечно-инвестиционный анализ.
21. Портфель вложений в недвижимое имущество.
22. Оценка стоимости бизнеса.
23. Финансирование создания недвижимости.
24. Риелторская фирма: роль, функции, оценка деятельности.
25. Государственное регулирование условий приобретения и использования жилья за рубежом.
26. Зарубежный опыт в сфере управления недвижимостью.
27. Зарубежные системы регистрации недвижимости.
28. Земельный кадастр.
29. Страхование недвижимости.

30. Обзор зарубежного опыта страхования жилья.

Критерии оценки:

Оценка 5 «отлично» ставится, если выполнены все требования к докладу: 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 времени доклада, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

Оценка 4 «хорошо» ставится, если основные требования к докладу выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём времени доклада; на дополнительные вопросы даны неполные ответы.

Оценка 3 «удовлетворительно» ставится, если имеются существенные отступления от требований к докладу. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании доклада или при ответе на дополнительные вопросы; отсутствует вывод.

Оценка 2 «неудовлетворительно» ставится, если – тема доклада не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание

Для подготовки к тестированию необходимо разобрать, проанализировать, повторить полученный на лекционных и практических занятиях материал.

Образцы тестовых заданий текущего контроля

Верны ли следующие утверждения?

1. Площадь земельного участка характеризует экономические свойства недвижимости.
2. Издержки содержания недвижимости определяют ее как экономический объект.
3. Земля как место обитания людей отражает ее материальные свойства.
4. Ликвидность предприятия определяет правовые свойства недвижимости.
5. Право аренды является экономической характеристикой недвижимости.
6. Космическая станция согласно ГК РФ относится к движимым вещам.
7. Ландшафт характеризует социальные свойства земельного участка.
8. Недвижимость как товар определяет возможность получения дохода.
9. Лифт в многоэтажном здании относится к движимым вещам.
10. Сдача недвижимости в аренду означает реализацию права пользования.
11. Способность недвижимости приносить владельцу доход характеризует ее как капитал.

12. Недвижимость имеет высокую ликвидность.
13. Права собственности регулируются статьями Конституции РФ.
14. Недвижимость в балансе предприятия отражается в пассиве, в разделе «Собственный капитал».
15. Получение прибыли от недвижимости есть реализация права владения.

Критерии выставления оценки:

- оценка «зачтено»: 55% правильных ответов на тестовые задания;
- оценка «не зачтено»: менее 55% правильных ответов на тестовые задания.

Тест проводится с ограничением времени на весь тест, время тестирования 45 мин.

Таймер студенту выставлять.

Разрешается вернуться к предыдущему вопросу для исправления.

Студенту разрешается проводить тест одновременно 2 раза (фиксируется последний результат).

В последующие дни тестирование можно проводить по той же схеме, пока студент не получит положительную оценку.

Образец контрольной работы

Темы для контрольной работы

Контрольная работа состоит из теоретического вопроса.

Теоретический вопрос предполагает развернутое изложение материала по существу конкретной темы на основе изучения литературных источников. При оценке выполнения работы большое значение придается самостоятельности в изложении материала и обосновании тех или иных пояснений.

ТЕМА 1. Сущность, классификация, признаки и характеристика объектов недвижимости.

Предмет и содержание экономики недвижимости. Понятие, признаки и свойства объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости, их качественная и количественная характеристика. Основные фонды как объекты недвижимости. Недвижимость как физическая, экономико – правовая и социальная категория. Свойства недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Роль и место недвижимости в рыночной системе.

Критерии выставления оценки:

Оценка «отлично» выставляется при выполнении контрольной работы в полном

объеме; работа отличается глубиной проработки всех разделов содержательной части, оформлена с соблюдением установленных правил; студент свободно владеет теоретическим материалом, безошибочно применяет его при решении задач, сформулированных в задании; на все вопросы дает правильные и обоснованные ответы, убедительно защищает свою точку зрения.

Оценка «хорошо» выставляется при выполнении контрольной работы в полном объеме; работа отличается глубиной проработки всех разделов содержательной части, оформлена с соблюдением установленных правил; студент твердо владеет теоретическим материалом, может применять его самостоятельно или по указанию преподавателя; на большинство вопросов даны правильные ответы, защищает свою точку зрения достаточно обосновано.

Оценка «удовлетворительно» выставляется при выполнении контрольной работы в основном правильно, но без достаточно глубокой проработки некоторых разделов; студент усвоил только основные разделы теоретического материала и по указанию преподавателя (без инициативы и самостоятельности) применяет его практически; на вопросы отвечает неуверенно или допускает ошибки, неуверенно защищает свою точку зрения.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, когда студент не может защитить свои решения, допускает грубые фактические ошибки при ответах на поставленные вопросы или вовсе не отвечает на них.

5.3. Промежуточный контроль:

проводится в форме устного опроса.

Перечень вопросов к зачету.

1. Понятие недвижимости. Физические, экономические, правовые и социальные свойства недвижимости.
2. Недвижимость как товар и как капитал. Право собственности на недвижимость.
3. Земля – базовая недвижимость. Сервитут. Инвестиционная и операционная недвижимость.
4. Жизненный цикл недвижимости как экономического объекта.
5. Экономические особенности недвижимости, вызывающие цикличность движения.
6. Понятие о сроках физической, экономической жизни, эффективном возрасте недвижимости.
7. Износ и амортизация недвижимости.

8. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
9. Государственная регистрация прав на недвижимость.
10. Рынок недвижимости и его участники.
11. Особенности недвижимости как товара.
12. Особенности рынка недвижимости.
13. Цикличность движения рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости.
14. Роль рынка недвижимости в реальной экономике.
15. Приватизация как основа создания национального рынка недвижимости.
16. Модели и способы приватизации.
17. Этапы создания рынка недвижимости и основные тенденции развития.
18. Спрос и предложение на рынке недвижимости. Факторы, влияющие на спрос.
19. Цена на недвижимость в зависимости от ожидаемой доходности. Практические способы установления цен на недвижимость.
20. Цели анализа рынка недвижимости. Источники информации и потребители информации.
21. Сегментация рынка по объектам недвижимости и ее покупателям.
22. Позиционирование. Определение емкости рынка недвижимости.
23. Основные секторы отрасли недвижимости.
24. Субъекты, действующие в секторах отрасли недвижимости и выполняемые ими функции.
25. Виды сделок с недвижимостью и условия их действительности.
26. Сделки оспоримые по суду и ничтожные.
27. Функции риелторской фирмы и организация ее работы.
28. Деление фирм на мелкие, средние, крупные.
29. Финансово-промышленные группы.
30. Оценка затрат, доходов и эффективность риелторской фирмы.

К вопросам к зачету прилагаются критерии выставления оценки по дисциплине:

- **оценка «зачтено»:** выставляется в случае полного, правильного и уверенного изложения студентом учебного материала и ответов на дополнительные вопросы;

- **оценка «не зачтено»:** выставляется в случае:

– отказа студентом от ответа на заданный вопрос с указанием, либо без указания причин;

– невозможности изложения студентом учебного материала;

– допущения студентом существенных ошибок при изложении учебного материала;

– скрытное или явное использование студентом при подготовке к ответу нормативных источников, основной и дополнительной литературы, конспектов лекций и иного вспомогательного материала, кроме случаев специального указания или разрешения преподавателя;

– невозможность студента дать ответы на дополнительные вопросы преподавателя.

Любой из указанных недостатков или их совокупность могут служить основанием для выставления студенту «не зачтено».

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература:

1. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / Е.А. Савельева. — М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2017.. – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=615088>

б) дополнительная литература:

1. Баронин С.А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 160 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат). – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=318436>

2. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с.: ил.; 60x90 1/16. - (Высшее образование). – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=196756>

3. Экономика организации: учебник / Е.Б. Маевская. — М. : ИНФРА-М, 2018. — 351 с. Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=925878>

в) программное обеспечение и Интернет-ресурсы:

Программно-информационное обеспечение учебного процесса включает:

*MS Office2000/XP;

*электронная база данных Информационного агентства РосБизнесКонсалтинг (<http://www.rbc.ru>);

*электронная библиотека ЭБС «Znanium» (<http://znanium.com/>) и др.

Интернет-ресурсы:

1. Официальный сайт нефтяной компании «Лукойл», Режим доступа: <http://www.lukoil.ru/>
2. Официальный сайт ПАО «Газпром», Режим доступа: <http://www.gazprom.ru/> и др

7. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

7.1 Методические указания для бакалавров по лекциям

Напишите конспект лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины.

Проверьте термины, понятия с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь.

Обозначьте вопросы, термины, материал, который вызывает трудности, пометьте и попытайтесь найти ответ в рекомендуемой литературе.

Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, на практическом занятии.

Ниже можно видеть методические указания, написанные по разделам дисциплины.

Раздел 1. Недвижимость как объект рыночных отношений

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Понятие недвижимого имущества. Особенности правового режима недвижимого имущества. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Недвижимая собственность. Физические характеристики недвижимости (стационарность, уникальность, долговечность) и их влияние на функционирование рынка недвижимости. Особенности недвижимости как экономического актива.

Раздел 2. Рынок недвижимости: понятия и основные характеристики

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Понятие рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости в зависимости от функционального назначения недвижимости, операций с недвижимостью. Профессиональная деятельность на рынке недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Трансакционные издержки на рынке недвижимости.

Раздел 3. Рынок недвижимости в системе рынков. Рынки «капиталов» и «товаров» на рынке недвижимости

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Рынок недвижимости в сравнении и во взаимодействии с «рынком капитала» и «рынком товаров» как подсистем рынка недвижимости. Цикличность развития рынка

недвижимости, взаимосвязь ее с цикличностью развития экономики. Особенности обращения объектов недвижимости как товара: пониженная ликвидность, непередаваемость физического компонента. Влияние экономической конъюнктуры и государственной политики на состояние рынка недвижимости.

Раздел 4. Этапы и основные направления анализа рынка недвижимости

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Анализ состояния рынка недвижимости включающий в себя анализ уровня цен на различные типы и объекты недвижимости, уровень арендной платы, срок экспозиции объектов на рынке, уровень затрат на строительство, количество строящихся объектов. Исследование факторов, определяющих состояние и тенденции развития рынка недвижимости. Анализ спроса и предложения на рынке недвижимости и их зависимость от потенциальной потребности населения в жилье и уровня доходов населения. Эластичность спроса и предложения на рынке недвижимости.

Раздел 5. Особенности формирования рынка недвижимости в России

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Факторы, определяющие специфику формирования рынка недвижимости: политическая нестабильность, сверхвысокие темпы инфляции, резкая дифференциация в доходах, неразвитость и нестабильность финансовой системы. Перераспределение имеющегося фонда недвижимости, как основная особенность рынка недвижимости в период становления рыночных отношений в России. Этапы становления рынка недвижимости в России.

Раздел 6. Брокерская (риэлтерская) фирма: функции и организация деятельности

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Основные виды сделок на рынке недвижимости: понятие сделки, сделки купли-продажи и аренды. Функции брокерской фирмы, как минимизатора совокупных издержек и рисков при совершении сделок с недвижимостью. Организация работы брокерской фирмы и особенности оплаты труда. Проблемы оценки эффективности деятельности брокерской фирмы: общие показатели деятельности фирмы (чистый доход, рентабельность, валовой доход на агента, коэффициент текущей самоокупаемости). Частные показатели при оценке деятельности фирмы (коэффициент удовлетворения заявок, коэффициент обновления заявок, стоимость одного обращения, коэффициент безубыточности).

Раздел 7. Развитие недвижимости (девелопмент).

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Понятие девелопмента. Основные этапы и участники развития недвижимости (собственник объекта развития, девелопер, государственные органы, инвесторы, проектные и строительные организации, профессиональные советники). Роль и функции девелопера как особого вида профессиональной деятельности на рынке недвижимости, состоящая в организации и управлении инвестиционным проектом.

Раздел 8. Управление недвижимостью.

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Понятие «управление недвижимостью» и его содержание. Задачи управления недвижимостью и способы их решения (особенности управления операционной и инвестиционной недвижимостью). Формирование доходов и расходов при управлении объектом недвижимости. Потенциальный валовой доход как показатель максимальной продуктивности объекта. Планирование дополнительных (прочих) доходов от сервисного бизнеса и аренды резервных, технических и вспомогательных элементов объекта. Прогноз арендного дохода в условиях неопределенности. Расчет рыночно обоснованных потерь дохода из-за недозагрузки и неплатежей. Эффективный валовой доход как доходная часть бюджета объекта. Понятия чистого операционного дохода, валовой прибыли и чистой прибыли для объекта недвижимости.

Раздел 9. Оценка недвижимости: основные принципы и методы.

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Определение оценки недвижимости. Виды стоимости недвижимости и сферы их применения. Понятие восстановительной стоимости, стоимости замещения, ликвидационной стоимости, страховой стоимости, инвестиционной стоимости, рыночной стоимости.

Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы полезности, замещения и ожидания, отражающие точку зрения пользователя. Принципы, связанные с объектами недвижимости: остаточной продуктивности земли, предельной продуктивности, возрастающего и уменьшающегося дохода, сбалансированности, экономического размера, экономического разделения. Принципы, связанные с рыночной средой: зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения.

Методы оценки недвижимости.

Затратный подход в оценке недвижимости. Алгоритм применения затратного метода: оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания; определение износа

здания; определение текущей стоимости здания; определение стоимости земельного участка; определение стоимости всего объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и текущей стоимости здания. Сфера применения затратного метода.

Доходный подход, учитывающий ожидания типичного покупателя на получение доходов в будущем. Области применения и особые предпочтения в использовании. Понятия норм возврата капитала и дохода на капитал. Стоимость денег во времени и прикладные задачи финансового анализа. Методы прямой капитализации и капитализации нормой отдачи. Инструменты капитализации: мультипликаторы, коэффициенты капитализации, нормы отдачи (прибыли). Зависимость инструментов от уровня инфляции и рисков, методы определения. Примеры применения методов капитализации доходов для оценки объектов недвижимости.

Подход сравнительного анализа продаж объектов-аналогов как приближение к равновесной цене на рынке. Основополагающие принципы и рекомендуемые сферы применения подхода. Сбор и обработка информации о рынке и сделках с оцениваемым типом объектов, выбор объектов-аналогов и единиц сравнения. Анализ характеристик объекта оценки и условий сделки с ним, влияющих на цену продажи, выбор наиболее существенных характеристик и условий в качестве элементов сравнения при определении стоимости. Методы количественного и качественного анализа. Порядок и техника выполнения абсолютных и процентных корректировок цен продаж сравнимых объектов с учетом рыночной стоимости различий элементов сравнения. Согласование результатов, полученных после применения корректировок, статистическая обработка результатов или определение средневзвешенного значения искомой величины.

Согласование результатов оценки стоимости разными методами и составление отчета об оценке. Использование величины стоимости и данных об изменениях этой величины для анализа экономической эффективности управления объектом.

Раздел 10. Источники и методы финансирования.

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Собственные и заемные средства в финансировании развития недвижимости. Соотношение между собственными и заемными средствами. Источники и механизмы внешнего финансирования девелопмента в мировой практике. Основные отличия в международной и российской практике финансирования девелопмента. Краткосрочное и долгосрочное финансирование. Использование ценных бумаг при финансировании недвижимости. Особенности финансирования недвижимости в российских условиях: «долевое» участие в строительстве; выпуск облигаций жилищного займа; особенности

банковского кредитования; товарные кредиты и «зачеты».

Раздел 11. Ипотечное кредитование: характеристика и перспективы развития в России.

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Сущность и основные принципы ипотечного кредитования. Основные модели ипотеки: открытая (англо-американская); закрытая (германская). Понятие кредитного и процентного риска. Процедура андеррайтинга, как основной способ управления кредитными рисками. Основные коэффициенты, используемые при проведении андеррайтинга: коэффициент нагрузки платы за жилье; коэффициент общей долгосрочной нагрузки; коэффициент займа. Применение ипотечных кредитов с плавающей ставкой и кредитов с участием для снижения процентных рисков. Опыт и перспективы ипотечного кредитования в современной России. Программа ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге. Факторы законодательно-нормативного и социально-экономического характера, тормозящие развитие ипотеки.

Раздел 12. Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимым имуществом.

Цель: дать знания о..., дать представление о...

Место налогообложения недвижимости в налоговой системе. Основные подходы к налогообложению недвижимости: налоги на собственников недвижимости; налоги на доходы от сделок с недвижимостью. Основные характеристики налогообложения недвижимости в России: налоги с собственников недвижимости (земельный налог, налог на имущество физических лиц, налог на имущество предприятий); налоги с доходов, получаемых при совершении сделок с недвижимостью (налог на доходы физических лиц; налог с имущества, переходящего в порядке дарения; налог на прибыль; налог на добавленную стоимость).

7.2.1 Методические указания для выполнения контрольной работы

Образец контрольной работы

Темы для контрольной работы

Контрольная работа состоит из теоретического вопроса.

Теоретический вопрос предполагает развернутое изложение материала по существу конкретной темы на основе изучения литературных источников. При оценке выполнения работы большое значение придается самостоятельности в изложении материала и обосновании тех или иных пояснений.

ТЕМА 1. Сущность, классификация, признаки и характеристика объектов недвижимости.

Предмет и содержание экономики недвижимости. Понятие, признаки и свойства объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости, их качественная и количественная характеристика. Основные фонды как объекты недвижимости. Недвижимость как физическая, экономико – правовая и социальная категория. Свойства недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Роль и место недвижимости в рыночной системе.

Критерии выставления оценки:

Оценка «отлично» выставляется при выполнении контрольной работы в полном объеме; работа отличается глубиной проработки всех разделов содержательной части, оформлена с соблюдением установленных правил; студент свободно владеет теоретическим материалом, безошибочно применяет его при решении задач, сформулированных в задании; на все вопросы дает правильные и обоснованные ответы, убедительно защищает свою точку зрения.

Оценка «хорошо» выставляется при выполнении контрольной работы в полном объеме; работа отличается глубиной проработки всех разделов содержательной части, оформлена с соблюдением установленных правил; студент твердо владеет теоретическим материалом, может применять его самостоятельно или по указанию преподавателя; на большинство вопросов даны правильные ответы, защищает свою точку зрения достаточно обосновано.

Оценка «удовлетворительно» выставляется при выполнении контрольной работы в основном правильно, но без достаточно глубокой проработки некоторых разделов; студент усвоил только основные разделы теоретического материала и по указанию преподавателя (без инициативы и самостоятельности) применяет его практически; на вопросы отвечает неуверенно или допускает ошибки, неуверенно защищает свою точку зрения.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, когда студент не может защитить свои решения, допускает грубые фактические ошибки при ответах на поставленные вопросы или вовсе не отвечает на них.

7.2.2. Методические указания по проведению доклада

Выбор темы доклада определяется студентами самостоятельно в соответствии с «Перечнем тем докладов» и утверждается преподавателем учебной дисциплины.

Структура доклада:

1. Введение;

2.Основная часть

3.Заключение;

Во введении автор должен показать актуальность избранной проблемы, степень ее разработанности и сформулировать те задачи, которые будут решаться в работе. В основной части излагается содержание доклада. Эту часть рекомендуется разделить на 2 - 4 вопроса, раскрывающих сущность проблемы. Увеличивать число вопросов не следует, так как это приведет к их поверхностной разработке или значительному превышению объема реферата. Изложение каждого вопроса надо четко ограничивать с тем, чтобы можно было ясно видеть, где начинается и где кончается их освещение. Третья часть работы – заключение, содержит краткие выводы. В заключении студент также может изложить собственные впечатления и мнения, указать те проблемные вопросы, которые остались невыясненными и заслуживают дополнительного исследования.

Этапы работы над докладом

Подготовку доклада целесообразно разделить на 6 следующих этапов:

1. выбор темы;
2. подбор и изучение литературы;
3. составление плана работы;
4. собрание и обработка фактического и практических материалов;
5. оформление раздаточного материала или презентации;
6. выступление с докладом.

Тему доклада следует выбирать из тех разделов учебной дисциплины, которые являются наиболее сложными для понимания или вызывают у студента научный интерес. Написание работы по таким темам поможет студентам более глубоко разобраться в сложных и трудных проблемах изучаемой дисциплины, ликвидировать пробелы, углубить знания по интересующей его проблеме и написать реферат творчески, высказав свое мнение по существу.

После выбора темы необходимо составить список литературы, подобрать ее и изучить. Начинать эту работу следует с исследования перечня рекомендованной литературы. При составлении библиографического указателя рекомендуется пользоваться источниками библиотеки учебного заведения: библиографическими каталогами, тематическими библиографиями, перечнями статей за год, опубликованных в последнем номере того или иного журнала. При этом главная задача студента - из огромной массы российской и зарубежной экономической литературы отобрать только те книги, журналы и статьи, в которых освещаются вопросы, относящиеся к выбранной теме доклада.

Изучение периодической литературы следует начинать с работ, опубликованных в

последние годы и наиболее полно раскрывающих вопросы доклада, а затем уже переходить и к более ранним изданиям. Такая последовательность изучения литературы обусловлена не только глубоким реформированием всех сторон нашей жизни в последнее десятилетие, но и тем, что экономическая наука - наука творческая, она, как и любая другая наука не может стоять на месте, постоянно развивается и обогащается новыми теоретическими положениями, выводами, концепциями.

При изучении литературы рекомендуется делать выписки из книг и статей основных положений, теоретических выводов, определений, доказательств, статистических данных и т. п.

После подбора и изучения литературы студент должен составить тщательно продуманный план доклада, который призван способствовать более полному раскрытию основных ее вопросов. План работы тесно связан с её структурой. Задача студента состоит в том, чтобы определить 3 - 4 вопроса основной ее части, соблюдая их взаимосвязь и последовательность изложения.

Для подготовки доклада нужны не только литературные источники, но и статистические, нормативные материалы, на основе которых можно сделать обоснованные выводы о происходящих процессах и явлениях.

Выступление с докладом

Время 7-минутного доклада можно распределить следующим образом:

Вступление – не более 1 минуты. Излагаются актуальность выбранной темы.

Основная часть: анализ источников литературы, анализ статистической информации и примеров - 5-6 минут.

Заключение – не более 1-минуты.

Общая методика формирования пакета демонстрационных слайдов по материалам доклада

1. Разбейте доклад на ряд логически завершенных, цельных блоков. Воссоздайте логическую структуру доклада. Каждому логическому блоку должно соответствовать не менее одного слайда.

2. Сформулируйте краткой и ясной фразой главный смысл каждого логического блока. Впоследствии эта фраза будет выступать заголовком в соответствующем ему слайде.

3. В тексте доклада для каждого такого логического блока выделите ключевые тезисы, положения или данные. Оптимальным объемом считается 2-5 подобных фраз (соответственно, 10-15 слов).

4. Выпишите из текста доклада, или, в крайнем случае, сформулируйте сами основные выводы доклада.

5. Определите, какое количество демонстрационных слайдов необходимо, какие материалы они должны содержать. Стандартный набор слайдов включает:

- титульную страницу;
- не менее одного информационного слайда на каждый логический блок доклада;
- слайд (возможно несколько) с итогами и выводами доклада. В некоторых случаях потребуются также слайды с промежуточными выводами;
- заключительный слайд.

6. Подготовьте исходные данные для составления графического иллюстративного материала. В большинстве случаев достаточно бывает ограничиться круговыми и столбиковыми диаграммами, графиками. В исключительных случаях оправдано появление на слайдах простых рисунков и фотоматериалов.

7. Определите целесообразность применения и состав мультимедиа-эффектов. В частности, использования анимации для привлечения внимания аудитории к принципиально важным элементам демонстрируемого слайда.

Примерная тематика докладов-презентаций

1. Недвижимость и ее виды.
2. Рынок недвижимости.
3. Право собственности на недвижимость.
4. Управление недвижимостью.
5. Девелопмент.
6. Операции на рынке недвижимости.
7. Государственная регистрация прав на недвижимость.
8. Приватизация государственной и муниципальной недвижимости.
9. Ценообразование на рынке недвижимости.
10. Экономический оборот недвижимости, износ и амортизация.
11. Аренда недвижимости.
12. Рынок земельных участков.
13. Залог недвижимости и ипотечное кредитование.
14. Оценка стоимости недвижимости.
15. Коэффициент капитализации и методы его определения.
16. Мировые, европейские стандарты оценки недвижимости и российский опыт.
17. Налоги на недвижимое имущество и на операции с ним.
18. Финансовая математика и ее роль в оценке недвижимости.
19. Жилищная ипотека.

20. Традиционный ипотечно-инвестиционный анализ.
21. Портфель вложений в недвижимое имущество.
22. Оценка стоимости бизнеса.
23. Финансирование создания недвижимости.
24. Риелторская фирма: роль, функции, оценка деятельности.
25. Государственное регулирование условий приобретения и использования жилья за рубежом.
26. Зарубежный опыт в сфере управления недвижимостью.
27. Зарубежные системы регистрации недвижимости.
28. Земельный кадастр.
29. Страхование недвижимости.
30. Обзор зарубежного опыта страхования жилья.

Критерии оценки:

Оценка 5 «отлично» ставится, если выполнены все требования к докладу: 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 времени доклада, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

Оценка 4 «хорошо» ставится, если основные требования к докладу выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём времени доклада; на дополнительные вопросы даны неполные ответы.

Оценка 3 «удовлетворительно» ставится, если имеются существенные отступления от требований к докладу. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании доклада или при ответе на дополнительные вопросы; отсутствует вывод.

Оценка 2 «неудовлетворительно» ставится, если – тема доклада не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание

7.3 Методические указания по проведению промежуточного контроля

Промежуточный контроль проводится либо в форме тестирования, либо в форме устного опроса по двум теоретическим вопросам.

7.3.1 Методические указания по тестированию

Тестирование – одна из форм текущего контроля, цель выполняемой работы

заключается в осуществлении контроля как знаний студента, для достижения цели сформированы варианты, включающие тестовые задания по разделам дисциплины и расчетные задачи. Примеры тестов представлены в пункте 5.2 настоящей рабочей программы. Подготовку к тестированию следует начинать с повторения соответствующего раздела учебника, учебных пособий по данной теме и конспектов лекций прочитанных ранее. Приступать к выполнению работы без изучения основных положений и понятий науки, не следует, так как в этом случае студент, как правило, плохо ориентируется в материале, не может отграничить смежные вопросы и сосредоточить внимание на основных, первостепенных проблемах рассматриваемой темы. Кроме рекомендованной специальной литературы, можно использовать любую дополнительную литературу, которая необходима для верных ответов на тестовые задания.

Образцы тестов к зачету:

Верны ли следующие утверждения?

1. Площадь земельного участка характеризует экономические свойства недвижимости.
2. Издержки содержания недвижимости определяют ее как экономический объект.
3. Земля как место обитания людей отражает ее материальные свойства.
4. Ликвидность предприятия определяет правовые свойства недвижимости.
5. Право аренды является экономической характеристикой недвижимости.
6. Космическая станция согласно ГК РФ относится к движимым вещам.
7. Ландшафт характеризует социальные свойства земельного участка.
8. Недвижимость как товар определяет возможность получения дохода.
9. Лифт в многоэтажном здании относится к движимым вещам.
10. Сдача недвижимости в аренду означает реализацию права пользования.
11. Способность недвижимости приносить владельцу доход характеризует ее как капитал.
12. Недвижимость имеет высокую ликвидность.
13. Права собственности регулируются статьями Конституции РФ.
14. Недвижимость в балансе предприятия отражается в пассиве, в разделе «Собственный капитал».
15. Получение прибыли от недвижимости есть реализация права владения.

Критерии выставления оценки:

- оценка «зачтено»: 55% правильных ответов на тестовые задания;
- оценка «не зачтено»: менее 55% правильных ответов на тестовые задания.

Тест проводится с ограничением времени на весь тест, время тестирования 45 мин. Таймер студенту выставлять.

Разрешается вернуться к предыдущему вопросу для исправления.

Студенту разрешается проводить тест одновременно 2 раза (фиксируется последний результат).

В последующие дни тестирование можно проводить по той же схеме, пока студент не получит положительную оценку.

7.3.2 Методические указания по проведению зачета

Промежуточный контроль проводится в виде зачета в форме устного опроса по двум теоретическим вопросам

Перечень вопросов к зачету

31. Понятие недвижимости. Физические, экономические, правовые и социальные свойства недвижимости.
32. Недвижимость как товар и как капитал. Право собственности на недвижимость.
33. Земля – базовая недвижимость. Сервитут. Инвестиционная и операционная недвижимость.
34. Жизненный цикл недвижимости как экономического объекта.
35. Экономические особенности недвижимости, вызывающие цикличность движения.
36. Понятие о сроках физической, экономической жизни, эффективном возрасте недвижимости.
37. Износ и амортизация недвижимости.
38. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
39. Государственная регистрация прав на недвижимость.
40. Рынок недвижимости и его участники.
41. Особенности недвижимости как товара.
42. Особенности рынка недвижимости.
43. Цикличность движения рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости.
44. Роль рынка недвижимости в реальной экономике.
45. Приватизация как основа создания национального рынка недвижимости.
46. Модели и способы приватизации.
47. Этапы создания рынка недвижимости и основные тенденции развития.
48. Спрос и предложение на рынке недвижимости. Факторы, влияющие на спрос.
49. Цена на недвижимость в зависимости от ожидаемой доходности. Практические способы установления цен на недвижимость.
50. Цели анализа рынка недвижимости. Источники информации и потребители информации.
51. Сегментация рынка по объектам недвижимости и ее покупателям.

52. Позиционирование. Определение емкости рынка недвижимости.
53. Основные секторы отрасли недвижимости.
54. Субъекты, действующие в секторах отрасли недвижимости и выполняемые ими функции.
55. Виды сделок с недвижимостью и условия их действительности.
56. Сделки оспоримые по суду и ничтожные.
57. Функции риелторской фирмы и организация ее работы.
58. Деление фирм на мелкие, средние, крупные.
59. Финансово-промышленные группы.
60. Оценка затрат, доходов и эффективность риелторской фирмы.

К вопросам к зачету прилагаются критерии выставления оценки по дисциплине:

- **оценка «зачтено»:** выставляется в случае полного, правильного и уверенного изложения студентом учебного материала и ответов на дополнительные вопросы;

- **оценка «не зачтено»:** выставляется в случае:

– отказа студентом от ответа на заданный вопрос с указанием, либо без указания причин;

– невозможности изложения студентом учебного материала;

– допущения студентом существенных ошибок при изложении учебного материала;

– скрытое или явное использование студентом при подготовке к ответу нормативных источников, основной и дополнительной литературы, конспектов лекций и иного вспомогательного материала, кроме случаев специального указания или разрешения преподавателя;

– невозможность студента дать ответы на дополнительные вопросы преподавателя.

Любой из указанных недостатков или их совокупность могут служить основанием для выставления студенту «не зачтено».

8. Информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

При осуществлении образовательного процесса по дисциплине используются:

- лекции-визуализации

- на практических занятиях выступления студентов с докладами (рефератами) сопровождаются соответствующими слайд-презентациями;

- для работы с нормативно-правовыми актами в ходе практических занятий используется выход через Интернет на электронные ресурсы СПС Консультант Плюс (<http://www.consultant.ru/>) или СПС Гарант (<http://www.garant.ru/>);

- организация взаимодействия преподавателя со студентами для осуществления консультационной работы по подготовке к семинарским (практическим) занятиям и подбору необходимой литературы, помимо консультаций в филиале, осуществляется посредством электронной почты

| Тема (раздел) дисциплины | Образовательные и информационные технологии | Перечень программного обеспечения и информационных справочных систем |
|--|--|--|
| Недвижимость как объект рыночных отношений | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Рынок недвижимости : понятие и основные характеристик и | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Рынок недвижимости в системе рынков. Рынки «капиталов» и «товаров» на рынке недвижимости | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия, практическая задача | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Этапы и основные направления анализа рынка недвижимости | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Особенности формирования рынка недвижимости в России | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |

| | | |
|---|---|--|
| Брокерская (риэлтерская) фирма: функции и организация деятельности | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Развитие недвижимости (девелопмент) | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Управление недвижимостью | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Оценка недвижимости : основные принципы и методы | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Источники и методы финансирования недвижимости | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Ипотечное кредитование: характеристик а и перспективы развития в России | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |
| Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимым имуществом | Лекции, лекции-визуализации, практические занятия | 1. Пакет офисных программ MS Office, OpenOffice (табличный редактор, текстовый редактор, программа для создания презентаций). 2. Справочная правовая система КонсультантПлюс. 3. Справочная правовая система «ГАРАНТ». 4. Пакет программ «Презентация». |

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Материально-техническое обеспечение программы соответствует действующим санитарно-техническим и противопожарным правилам и нормам и обеспечивает проведение всех видов лекционных, практических занятий и самостоятельной работы бакалавров.

Учебный процесс обеспечен аудиториями, комплектом лицензионного программного обеспечения, библиотекой РГГМУ.

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа – укомплектована специализированной (учебной) мебелью, презентационной переносной техникой (проектор, экран, ноутбук).

Учебная аудитория для проведения занятий практического типа - укомплектована специализированной (учебной) мебелью, презентационной переносной техникой (проектор, экран, ноутбук).

Учебная аудитория для курсового проектирования (выполнения курсовых работ) - укомплектована специализированной (учебной) мебелью.

Учебная аудитория для групповых и индивидуальных консультаций - укомплектована специализированной (учебной) мебелью, презентационной переносной техникой (проектор, экран, ноутбук).

Учебная аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации - укомплектована специализированной (учебной) мебелью, презентационной переносной техникой (проектор, экран, ноутбук), служащей для представления учебной информации.

Помещение для самостоятельной работы – укомплектовано специализированной (учебной) мебелью, оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет".

1. Лекционные занятия:

- a. комплект электронных презентаций/слайдов,
- b. презентационная техника (проектор, экран, компьютер/ноутбук),
- c. пакеты ПО Microsoft Office.

2. Практические занятия:

- a. комплект электронных презентаций/слайдов,
- b. презентационная техника (проектор, экран, компьютер/ноутбук),
- c. пакеты ПО Microsoft Office.

10. Особенности освоения дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется на основе адаптированной рабочей программы с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся (обучающегося).

При определении формы проведения занятий с обучающимся-инвалидом учитываются рекомендации, содержащиеся в индивидуальной программе реабилитации инвалида, относительно рекомендованных условий и видов труда.

При необходимости для обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья создаются специальные рабочие места с учетом нарушенных функций и ограничений жизнедеятельности.