

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Таскаев Сергей Валерьевич
Должность: Ректор
Дата подписания: 01.04.2024 11:07:09
Уникальный программный ключ:
091934080198533507548610309888722373

2024-2025_38_04_04_ГМУ_ГУиМС-О_2024_rlx_Экономика недвижимости в сфере ГМУ

Проректор по учебной работе

утверждено 21.02.24

А.А. Саламатов

Ученым советом факультета управления

Протокол заседания № 8 от 25.01.2024

Председатель Ученого совета
факультета управления

согласовано

С. А. Головихин

Заседанием кафедры государственного и муниципального управления

Протокол заседания № 6 от 24.01.2024

Заведующий кафедрой

согласовано

И.Д. Колмакова

Автор (составитель)

Е.Г. Алпацкая

**Структура рабочей программы соответствует приказу ректора ФГБОУ ВО «ЧелГУ» от «13»
апреля 2021 г. № 247-1**



Рабочая программа дисциплины (модуля)*

Экономика недвижимости в сфере ГМУ

Направление подготовки (специальность)

38.04.04 Государственное и муниципальное управление

Направленность (профиль)

Государственное управление и местное самоуправление

Присваиваемая квалификация (степень)

Магистр

Форма обучения

очная

Год(ы) набора 2024

*Рабочая программа дисциплины (модуля) адаптирована для инклюзивного обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Челябинск 2024 г.



Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре ОПОП
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)
4. Объем дисциплины (модуля)
5. Структура и содержание дисциплины (модуля)
6. Фонд оценочных средств
 - 6.1. Перечень видов оценочных средств
 - 6.2. Типовые контрольные задания и иные материалы для текущей аттестации
 - 6.3. Типовые контрольные вопросы и задания для промежуточной аттестации
 - 6.4. Критерии оценивания
7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)
 - 7.1. Рекомендуемая литература
 - 7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
 - 7.3. Перечень информационных технологий
8. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)
9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)
10. Специальные условия освоения дисциплины обучающимися с инвалидностью и ограниченными возможностями здоровья



1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная цель изучения данной дисциплины – освоение теоретических, управленческих и нормативно-правовых основ, а также приобретение умений и навыков анализа опыта и практических инструментов управления объектами недвижимости, в том числе в сфере государственного и муниципального управления.

Задачи изучения дисциплины:

- 1) характеризовать основные понятия экономики недвижимости, в том числе оценки объектов недвижимости;
- 2) уяснить сущность и систематизировать нормативно-правовые основы экономики и управления объектами недвижимости в современной РФ, в том числе в сфере ГМУ;
- 3) дать характеристику основным подходам классификации объектов недвижимости;
- 4) познакомиться с основными принципами и критериями эффективности управления объектами недвижимости в сфере ГМУ;
- 5) рассмотреть различные подходы к оценке объектов недвижимости и оценить возможности и сферу их применения;
- 6) познакомиться с основными участниками рынка недвижимости и рассмотреть их функции;
- 7) получить представление об ипотеке и ее роли в оценке и экономике недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Цикл (раздел) ОПОП: Б1.В.05

2.1 Требования к предварительной подготовке обучающегося:

Экономика общественного сектора

Правовое обеспечение государственного и муниципального управления

2.2 Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:

Преддипломная практика

Территориальное планирование в муниципальном образовании

Финансы общественного сектора

Управление в государственном секторе

Разработка стратегической программы развития муниципального образования

Современные проблемы организации городского хозяйства

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

ПК-1: Способен планировать и организовывать работу органа публичной власти, разрабатывать организационную структуру, адекватную стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти

Знать:

- ПК-1.1. Знает и понимает методы правового обеспечения государственного и муниципального управления
- основные понятия и организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности, роль государства
 - экономическое содержание цены и видов стоимости недвижимости (и подходов к оценке стоимости), и факторов, на них влияющих, в том числе в государственном и муниципальном управлении
 - основные операции и сущность деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, в т.ч. государства (и их основные обязанности)
 - основные методы и критерии эффективности управления объектами недвижимости и государственного управления в данной сфере
 - порядок регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью

Уметь:

- применять основные экономические методы для оценки стоимости и управления недвижимостью, в том числе в государственной и муниципальной собственности
- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, земельные участки

Владеть:



ПК-1.3. Владеет навыками разработки адекватной стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти
- основной законодательной, методической и нормативной базой (федерального и регионального уровней), регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ, в том числе в сфере ипотечного кредитования
- подходами к оценке стоимости объектов недвижимости

В результате освоения дисциплины обучающийся должен

3.1	Знать:
3.1.1	ПК-1.1. Знает и понимает методы правового обеспечения государственного и муниципального управления
3.1.2	- основные понятия и организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности, роль государства
3.1.3	- экономическое содержание цены и видов стоимости недвижимости (и подходов к оценке стоимости), и факторов, на них влияющих, в том числе в государственном и муниципальном управлении
3.1.4	- основные операции и сущность деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, в т.ч. государства (и их основные обязанности)
3.1.5	- основные методы и критерии эффективности управления объектами недвижимости и государственного управления в данной сфере
3.1.6	- порядок регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью
3.2	Уметь:
3.2.1	- применять основные экономические методы для оценки стоимости и управления недвижимостью, в том числе в государственной и муниципальной собственности
3.2.2	- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, земельные участки
3.3	Владеть:
3.3.1	ПК-1.3. Владеет навыками разработки адекватной стратегии, целям и задачам, внутренним и внешним условиям деятельности органа публичной власти
3.3.2	- основной законодательной, методической и нормативной базой (федерального и регионального уровней), регулирующей и регламентирующей управление недвижимостью в современной РФ, в том числе в сфере ипотечного кредитования
3.3.3	- подходами к оценке стоимости объектов недвижимости
3.3.4	

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Общая трудоемкость	2 ЗЕТ
Часов по учебному плану : 72 в том числе : аудиторные занятия : 42 самостоятельная работа : 25,7 : контактная работа: 46,3 ИКР:4,3	Виды контроля в семестрах: зачеты 2

5. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Литература
	Раздел 1. Рынок недвижимости, его экономические основы и участники			
1.1	Рынок недвижимости и ее экономические основы /Лек/	2	2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э1



1.2	Рынок недвижимости и ее экономические основы /Пр/	2	5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э1
1.3	Рынок недвижимости и ее экономические основы /Ср/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э1
1.4	Профессиональные участники рынка недвижимости /Лек/	2	2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
1.5	Профессиональные участники рынка недвижимости /Пр/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
1.6	Профессиональные участники рынка недвижимости /Ср/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
Раздел 2. Оценка недвижимости: сущность и основные подходы				
2.1	Оценка недвижимости: основные понятия /Лек/	2	2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
2.2	Оценка недвижимости: основные понятия /Пр/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3
2.3	Оценка недвижимости: основные понятия /Ср/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3
2.4	Подходы к оценке стоимости недвижимого имущества /Лек/	2	3	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
2.5	Подходы к оценке стоимости недвижимого имущества /Пр/	2	5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
2.6	Подходы к оценке стоимости недвижимого имущества /Ср/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
2.7	Оценка стоимости земельных участков /Лек/	2	2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
2.8	Оценка стоимости земельных участков /Пр/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
2.9	Оценка стоимости земельных участков /Ср/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э3 Э4
Раздел 3. Ипотечно-инвестиционный анализ и управление недвижимостью в ГМУ				
3.1	Ипотечно-инвестиционный анализ /Лек/	2	1	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э2
3.2	Ипотечно-инвестиционный анализ /Пр/	2	2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э2
3.3	Ипотечно-инвестиционный анализ /Ср/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э2



3.4	Методы и эффективность управления недвижимостью в ГМУ. Структура государственных и муниципальных активов /Лек/	2	2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э4
3.5	Методы и эффективность управления недвижимостью в ГМУ. Структура государственных и муниципальных активов /Пр/	2	4	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э4
3.6	Методы и эффективность управления недвижимостью в ГМУ. Структура государственных и муниципальных активов /Ср/	2	1,7	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Э4
Раздел 4. Иная контактная работа				
4.1	Индивидуальные консультации, текущий контроль /ИКР/	2	4,3	

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Перечень видов оценочных средств

Промежуточная аттестация:

Вопросы к зачету

Тест

Практические задания

Текущая аттестация:

Собеседование

Реферат (доклад)

6.2. Типовые контрольные задания и иные материалы для текущей аттестации

Вопросы для собеседования

Раздел 1. Рынок недвижимости, его экономические основы и участники

1. Определение недвижимости с экономической, юридической и географической точки зрения.
 2. Признаки и составляющие недвижимости.
 3. Классификация объектов недвижимости.
 4. Недвижимость как товар, ее характеристики.
 5. Рынок недвижимости, его компоненты, сегменты и факторы, на него влияющие.
 6. Виды сделок с недвижимостью.
 7. Экономическое понятие недвижимости.
 8. Цена и стоимость при оценке недвижимости.
 9. Виды стоимости при оценке недвижимости.
 10. Влияние различных факторов на оценку недвижимости.
 11. Предмет, методы экономики недвижимости.
 12. Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.
 13. Оценщик недвижимости как профессия.
 14. Риэлтерская деятельность и основные операции на рынке недвижимости.
 15. Организационные основы управления недвижимостью, в том числе в сфере государственного и муниципального управления.
 16. Государственное регулирование рынка недвижимости. Основные законы.
- Раздел 2. Оценка недвижимости: сущность и основные подходы
1. Экономические теории, используемые при оценке недвижимости.
 2. Принципы оценки недвижимости.
 3. Технология и этапы процесса оценки.
 4. Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода.
 5. Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости.
 6. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.
 7. Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала.
 8. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.
 9. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения.
 10. Поправки к стоимости сопоставимых объектов недвижимости. Согласование результатов оценки объекта недвижимости.
 11. Земля как товар. Цели оценки земли.
 12. Земельный рынок, состав земель.
 13. Техника остатка для оценки стоимости земли.



14. Различные методы и подходы при оценке стоимости земельного участка.
 15. Кадастровая оценка земель. Государственный кадастр объектов недвижимости.
- Раздел 3. Ипотечно-инвестиционный анализ и эффективность управления недвижимостью в ГМУ

1. Ипотека как ценная бумага и как правоотношение.
2. Виды инвестиций в недвижимость.
3. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Влияние финансирования на стоимость и цены.
4. Оценка эффективности привлечения заемных средств.
5. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.
6. Риски операций с объектами недвижимости
7. Сущность и основные критерии эффективности управления недвижимостью
8. Особенности оценки эффективности управления недвижимостью в ГМУ

Темы рефератов (докладов)

1. Оценка недвижимости, ее принципы. Стоимость, цена, затраты на объект недвижимости: соотношение понятий.
2. Экономические теории, используемые при оценке недвижимости.
3. Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода. Доход от различных видов недвижимости. Методы расчета капитализации (дохода).
4. Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.
5. Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.
6. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения. Поправки к стоимости сопоставимых объектов недвижимости. Согласование результатов оценки объекта недвижимости.
7. Земля как товар. Цели оценки земли. Земельный рынок, состав земель. Потребности, удовлетворяемые землей.
8. Методы оценки стоимости земли: техника остатка, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, рыночный подход (метод аллокации), метод разбивки и освоения земельного массива.
9. Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.
10. Оценщик недвижимости как профессия, его значение и особенности деятельности.
11. Риэлтерская деятельность и основные операции на рынке недвижимости. Развитие риэлтерской деятельности в РФ.
12. Государственное регулирование рынка недвижимости. Закон о государственной регистрации объектов недвижимого имущества и сделок с ним.
13. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды, различные способы погашения. Влияние финансирования на стоимость и цены.
14. Особенности и перспективы ипотеки в РФ. Закон об ипотеке.
15. Виды инвестиций в недвижимость. Риски операций с объектами недвижимости и возможности их преодоления.
16. Земельный рынок в современной РФ (1990-е – 2020 гг.): фактическое состояние.
17. Права на недвижимость: общественные и частные. Их виды и содержание. (необходим подробный обзор с привлечением правовых источников).
18. Становление рынка недвижимости в РФ (20-21 век).
19. Ипотечный рынок в Челябинске и Челябинской области.
20. Оценка эффективности привлечения заемных средств (по факторам: процентная ставка, срок, сумма кредита, особые условия кредитования). Ипотечная постоянная. Коэффициент покрытия долга. Показатели доходности объекта недвижимости.
21. Сервейинговая деятельность: сущность, особенности в современной РФ. примеры компаний и описание деятельности одной из них.
22. Ипотечно-инвестиционный анализ: сущность, традиционная техника проведения, использование на различных этапах реализации прав собственности (приобретение, использование, ликвидация).
23. Закон об оценочной деятельности в РФ: основные положения и видоизменения в последние 10-15 лет.
24. Земельный кодекс РФ: эволюция и современное состояние. Права и обязанности собственников земельных участков. Категории земель. Купля-продажа земельных участков.
25. Профессиональные объединения участников рынка недвижимости: национальная ассоциация девелоперов, российское общество оценщиков, российская гильдия риэлтеров, цели их деятельности и функции.
26. Технология и этапы процесса оценки. Ответственность и профессиональные требования к оценщику.
27. Кадастровая оценка земель: сущность и значение, основные параметры, фиксируемые в кадастре. Место земельных участков в государственном кадастре объектов недвижимости.
28. Единый государственный кадастр недвижимости: сущность, основные элементы и параметры, порядок ведения.
29. Права на землю, их возникновение и утрата. Государство и органы МСУ как собственники земли, особенности



предоставления государственной и муниципальной земли в аренду. (по актуальному Земельному кодексу РФ).

6.3. Типовые контрольные вопросы и задания для промежуточной аттестации

Примерные вопросы к зачету

1. Определение, признаки и составляющие недвижимости.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Недвижимость как товар, ее характеристики.
4. Рынок недвижимости, его компоненты, сегменты и факторы, на него влияющие.
5. Виды сделок с недвижимостью.
6. Экономическое понятие недвижимости. Цена и стоимость при оценке недвижимости.
7. Виды стоимости при оценке недвижимости. Влияние различных факторов на оценку недвижимости.
8. Предмет, методы экономики недвижимости.
9. Экономические теории, используемые при оценке недвижимости.
10. Принципы оценки недвижимости.
11. Технология и этапы процесса оценки.
12. Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода.
13. Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости.
14. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.
15. Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала.
16. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.
17. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения.
18. Поправки к стоимости сопоставимых объектов недвижимости. Согласование результатов оценки объекта недвижимости.
19. Земля как товар. Цели оценки земли.
20. Земельный рынок, состав земель.
21. Техника остатка для оценки стоимости земли.
22. Различные методы и подходы при оценке стоимости земельного участка.
23. Кадастровая оценка земель. Государственный земельный кадастр.
24. Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.
25. Оценщик недвижимости как профессия.
26. Риэлтерская деятельность.
27. Основные операции на рынке недвижимости.
28. Организационные основы управления недвижимостью, в том числе в сфере государственного и муниципального управления.
29. Государственное регулирование рынка недвижимости.
30. Виды инвестиций в недвижимость.
31. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Влияние финансирования на стоимость и цены.
32. Оценка эффективности привлечения заемных средств.
33. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.
34. Риски операций с объектами недвижимости
35. Сущность и основные критерии эффективности управления недвижимостью
36. Особенности оценки эффективности управления недвижимостью в ГМУ

Примеры тестовых вопросов

1. Какой классификации объектов недвижимости НЕ существует?
 - а) по назначению;
 - б) по стоимости;
 - в) по масштабу;
 - г) по капитальности.
2. Недвижимость как участок земли, включая пространство над ним и недра, а также строения и все то, что неотделимо от земли – это трактовка недвижимости:
 - а) экономическая;
 - б) правовая;
 - в) физическая;
 - г) это общее определение недвижимости.
3. Сервитут, ипотека, аренда, доверительное управление – это:
 - а) вещные права на недвижимость;



- б) права собственности на недвижимость в материальной форме;
в) права частной собственности на недвижимость;
г) ограничения (обременения) прав на недвижимость.
4. Более низкая ликвидность недвижимости связана с:
а) уникальностью и неоднородностью ее объектов;
б) капиталоемкостью (высокими затратами на приобретение);
в) низкими доходами населения;
г) верно а) и б).
5. «Исторический» факт, отражающий сумму, которая была уплачена за аналогичный объект недвижимости в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах – это:
а) стоимость объекта недвижимости;
б) цена объекта недвижимости;
в) затраты на объект недвижимости;
г) альтернативная стоимость объекта недвижимости.
6. Утрата полезности, а следовательно, снижение стоимости недвижимости под действием различных сил – это:
а) износ;
б) накопленный износ;
в) темп износа;
г) сумма износа.
7. Принцип ожидания относится к следующей группе принципов оценки недвижимости:
а) принципы, основанные на представлениях пользователя;
б) принципы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости;
в) принципы, связанные с рыночной средой;
г) экономические принципы.
8. Принцип, согласно которому стоимость недвижимости определяется через наиболее приемлемое и возможное использование, которое обеспечивает самую высокую стоимость на дату оценки – это принцип:
а) альтернативности;
б) замещения;
в) наилучшего и наиболее эффективного использования;
г) эффективности.
9. Преобладающая на рынке арендная плата по аналогичным объектам недвижимости – это:
а) контрактная рента;
б) экономическая рента;
в) рыночная рента;
г) действительный (эффективный) валовый доход.
10. Подход, при котором стоимость объекта недвижимости определяется исходя из прогнозируемого потока будущих выгод от эксплуатации или прироста стоимости объекта недвижимости (возможной перепродажи) – это подход:
а) расходный (бухгалтерский);
б) затратный;
в) доходный;
г) рыночный (сравнительный).
11. Максимальным периодом товарности обладает следующий вид товаров (объектов обмена):
а) потребительские товары первой необходимости;
б) потребительские товары длительного пользования;
в) объекты недвижимости;
г) земля.
12. Выберите характеристики рынка недвижимости:
а) высокая стандартизированность единиц товара;
б) слабая взаимозаменяемость единиц товара;
в) доступ к информации затруднен;
г) большое число продавцов и покупателей.
13. Наибольшее количество прав предоставляет следующий способ использования недвижимости:
а) аренда;
б) приобретение в собственность (владение);
в) найм (социальный найм), т.е. пользование;
г) распоряжение.
14. Мера издержек, необходимы для создания (строительства) объекта недвижимости, сходного с оцениваемым, - это:
а) стоимость объекта недвижимости;
б) цена объекта недвижимости;



- в) затраты на объект недвижимости;
г) альтернативная стоимость объекта недвижимости.
15. Ежегодное уменьшение стоимости объекта недвижимости в процентном выражении – это:
а) износ;
б) накопленный износ;
в) темп износа;
г) сумма износа.
16. Снижение полезности (привлекательности) объекта недвижимости из-за изнашивания, разрушения, увеличения стоимости обслуживания – это:
а) функциональный износ;
б) экономический (внешний) износ;
в) бухгалтерский износ;
г) физический износ.
17. Экономическая стабилизация и экономический рост, снижение инфляции – это следующая группа факторов развития рынка недвижимости:
а) социальные;
б) финансовые;
в) связанные с государственным регулированием экономики;
г) макроэкономические.
18. Верно/неверно:
Потребительская стоимость – это ценность объекта недвижимости для конкретного потребителя в конкретных условиях, а меновая стоимость – сумма денег, которую можно было бы получить если выставить объект недвижимости на продажу.
19. Стоимость недвижимости как экономического блага определяется затратами (количеством) труда, затраченного на его производство – это:
а) теория ренты;
б) теория предельной полезности;
в) трудовая теория стоимости;
г) экономическая теория стоимости.
20. Классификация объектов недвижимости на постройки (здания) и сооружения – это классификация:
а) по масштабу;
б) по назначению;
в) по готовности к использованию;
г) по объекту оценки.

Примеры практических заданий

Задание 1.

Потребительская стоимость – это ценность объекта недвижимости для конкретного потребителя в конкретных условиях, а меновая стоимость – сумма денег, которую можно было бы получить если выставить объект недвижимости на продажу.

Верно ли утверждение?

Задание 2.

Верно ли, что девелопер обращается с объектом недвижимости в периоде создания (строительства, реконструкции).

Задание 3.

Входят ли услуги по оценке недвижимости в состав риэлтерской деятельности?

Задание 4.

К какой группе принципов оценки недвижимости относится принцип вклада (дополнительности)?

Задание 5.

Какой принцип оценки стоимости описан в данном случае? Стоимость объекта недвижимости создается с учетом будущих преимуществ, вытекающих из прав собственности на данный объект и имеющих выражение в денежной форме.

6.4. Критерии оценивания

Требования (критериальные показатели) к уровням освоения программы

«зачтено» - 61-100 б;

«незачтено» ~ 60 и менее.

«Зачтено» выставляется студенту, обнаружившему знание основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляющемуся с выполнением заданий,



предусмотренных программой. «Зачтено» выставляется студентам, показавшим высокие результаты по итогам обеих аттестаций (50 баллов и выше), либо содержательно и верно ответившим на зачетный вопрос. Эти студенты могут допускать незначительные неточности в ответе на зачете и при выполнении зачетных заданий, но обладают необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.

«Незачтено» выставляется студенту, обнаружившему существенные пробелы в знаниях основной учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий. Как правило, «незачтено» ставится студентам, не готовившимся к семинарским занятиям.

Критерии оценки теста

Оценка	Незачтено	Зачтено
Набранная сумма баллов (% выполненных заданий) (маж – 100)	Менее 60	60-100

Критерии оценки на собеседовании (зачете)

Критерии:

1. Владение понятийным аппаратом

"Зачтено" - Владеет понятийным аппаратом, умеет использовать его при анализе экономических явлений, может допускать неточности при его использовании.

"Незачтено" - Допускает ошибки в использовании понятий курса (раздела, темы). Не владеет основными понятиями по предмету.

2. Владение фактическим материалом по теме

"Зачтено" - Знание и свободное владение фактическим материалом по теме. Незначительные неточности в его изложении.

"Незачтено" - Испытывает существенные затруднения в изложении фактического материала или не владеет им вообще.

3. Знание принципов принятия и реализации решений в конкретных ситуациях.

"Зачтено" - Достаточно глубоко знает принципы принятия и реализации решений. Допускает незначительные ошибки при определении принципов принятия решений.

"Незачтено" - Испытывает значительные затруднения при определении принципов принятия решений. Отсутствуют знания основных принципов принятия решений.

4. Умение выявлять и анализировать проблемы экономического характера в конкретных ситуациях.

"Зачтено" - Умеет выявлять и анализировать проблемы и предлагает способы их решения. Умеет оценивать результат.

Допускает отдельные неточности при анализе и выявлении проблем и предложении решений.

"Незачтено" - Испытывает значительные трудности при анализе фактического материала и формировании решения проблем.

Не умеет анализировать и выявлять проблемы экономического характера в конкретных ситуациях.

5. Логичность изложения материала.

"Зачтено" - Свободное владение речью, логичность и последовательность в изложении материала. Может испытывать отдельные затруднения в логичности и последовательности.

"Незачтено" - Материал в значительной степени излагается бессистемно и с нарушением логических связей. Отсутствие логики в изложении материала

Для получения оценки "зачтено" необходим уровень "зачтено" по не менее, чем четырем критериям.

Критерии оценки и требования к реферату (докладу) для текущей аттестации

Выполнение реферата является необходимым условием допуска студента заочного отделения к экзамену. Студенты очного отделения готовят доклады (презентации) к практическим занятиям (семинарам).

Примерный план:

1) Введение, цель, актуальность темы работы

2) Характеристика основных понятий (сущности проблемы).

3) Основная часть (непосредственное раскрытие темы работы).

4) Заключение и основные выводы.

5) Список используемых источников (не менее 8, из которых не менее 4 актуальных периодических изданий или интернет-источников).

Объем работы 23-25 страниц, титул и текст оформляется как обычно для письменных работ (правила оформления см. на сайте). Тема выбирается на сессии (распределение у старосты группы).

Обязательно использование новых фактических, нормативно-правовых и статистических данных, источников электронных библиотечных систем, наличие и грамотное оформление ссылок на источники в работе.



Уровень оригинальности работы по системе «Антиплагиат» - не менее 30%.

Работа оценивается в зависимости от соответствия ее содержания перечисленным требованиям. Для студентов- заочников реферат засчитывается как один экзаменационный вопрос.

Работа, выполненная в форме доклада, оформляется как презентация с иллюстративным материалом, объемом не менее 15 слайдов, с приложением списка источников. План презентации тот же, что и контрольной работы.

Доклад на практическом занятии оценивается максимум в 5 баллов (текущей аттестации).

Критерии оценивания практического задания

15-20 баллов выставляется обучающемуся, если предложенное решение обосновано и аргументировано; студент четко следует теориям, понятиям экономики недвижимости и логично излагает свои мысли; верно определены последствия принятого решения, необходимые расчеты выполнены без ошибок;

10-14 баллов выставляется студенту, если он предлагает решение, но не достаточно полно его аргументирует; не по всем позициям находит обоснование; допускает не точное употребление понятий и методов анализа экономики недвижимости, не всегда доходчиво излагает свои мысли; не очень четко представляет последствия предложенного решения, необходимые расчеты выполнены без ошибок, но экономический или социальный смысл полученных показателей студент затрудняется объяснить;

4-9 баллов выставляется студенту, если предложенное им решение не аргументировано, не основано на известных теориях и методах анализа, допущены принципиальные ошибки; не обосновано принятое решение и его последствия, необходимые расчеты выполнены с ошибками;

0-3 балла ставится студенту, если он не способен предложить решение и объяснить его с применением управленческих категорий.

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

7.1. Рекомендуемая литература

7.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Ресурс
Л1.1	Милкова О. И.	Экономика недвижимости: учебное пособие (https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621739)	Йошкар-Ола : Поволжский государственный технологический университет, 2021	ЭБС
Л1.2	Талонов А. В., Атаманова Н. А., Воронцов В. Б., Шарипов Ф. Ф., Туфлина О. Э., Чернявский А. С., Никифорова Е. В., Шаракин В. С.	Управление недвижимостью: учебник для вузов (https://urait.ru/bcode/510885)	Москва : Юрайт, 2023	ЭБС
Л1.3	Бердникова В. Н.	Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов (https://urait.ru/bcode/512402)	Москва : Юрайт, 2023	ЭБС

7.1.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Ресурс
Л2.1	Алпацкая Е. Г.	Экономика недвижимости: учебное пособие	Челябинск : Издательство Челябинского государственног о университета, 2016	

7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

Э1	О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023). – http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
----	--



Э2	Об ипотеке (залоге недвижимости) Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) – http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/
Э3	Об оценочной деятельности в Российской Федерации Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022). http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
Э4	О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/

7.3 Перечень информационных технологий

7.3.1 Программное обеспечение

LMS Moodle

MS Office365

7.3.2 Профессиональные базы данных и информационно-справочные системы

1. Электронная библиотека диссертаций [Электронный ресурс] : официальный сайт / Российская государственная библиотека. – Москва : Рос. гос. б-ка, 2003 – Доступ к полным текстам из читальных залов библиотеки ЧелГУ: <http://diss.rsl.ru/>
2. eLIBRARY.RU [Электронный ресурс] : научная электронная библиотека [научной периодики на русском языке]. — Москва, [1999 –]. – Доступ к полным текстам после регистрации из сети ЧелГУ. – Режим доступа: <http://elibrary.ru/defaultx.asp>.
3. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] : официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru>, свободный.

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Для реализации дисциплины используются учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы.

Учебные аудитории укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения - ноутбуками, проекторами, экранами, колонками, стационарными мультимедийными кафедрами.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (презентаций)

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с подключением к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Для обеспечения качественного освоения материала дисциплины студенты должны посещать учебные занятия, владеть материалом лекций (знать основные понятия и формулы, их экономический смысл), уметь применять формулы в решении задач. Студенты, обнаружившие хорошие результаты по итогам практических занятий, в том числе в выполнении текущих контрольных работ (50 баллов и выше), допускаются к итоговому тесту Moodle, состоящему из тестовых вопросов по всем разделам курса. При его выполнении на 60 баллов и выше студент получает оценку на зачете в зависимости от результата. Также необходимо самостоятельно осваивать материал курса по учебникам и учебным пособиям, поскольку знание основных понятий и формул по теме является залогом успешного их применения на практических занятиях при решении задач. В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья большое значение имеет индивидуальная работа. Она проводится в форме консультаций (еженедельных), где происходит дополнительное разъяснение материала с теми обучающимися, которые в этом заинтересованы.

Индивидуальные консультации по предмету является важным фактором, способствующим индивидуализации обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся инвалидом или обучающимся с ограниченными возможностями здоровья.

Обучение по дисциплине «Экономика недвижимости» предполагает изучение курса на аудиторных занятиях (лекции и практические занятия) и самостоятельной работы студентов. Практические занятия дисциплины «Экономика недвижимости» предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий. С целью успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важнейшей формой организации учебного процесса, поскольку:

- знакомит с новым учебным материалом;
- разъясняет учебные элементы, трудные для понимания;
- систематизирует учебный материал;



ориентирует в учебном процессе.

Подготовка к лекции заключается в следующем:

- внимательно прочитайте материал предыдущей лекции;
- узнайте тему предстоящей лекции (по тематическому плану, по информации лектора);
- ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- постарайтесь уяснить место изучаемой темы в своей профессиональной подготовке;
- запишите возможные вопросы, которые вы зададите лектору на лекции.

Подготовка к практическим занятиям:

- внимательно прочитайте материал лекций относящихся к данному семинарскому занятию, ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- выпишите основные термины;
- ответьте на контрольные вопросы по практическим занятиям, готовьтесь дать развернутый ответ на каждый из вопросов;
- уясните, какие учебные элементы остались для вас неясными и постарайтесь получить на них ответ заранее (до практического занятия) во время текущих консультаций преподавателя;
- готовиться можно индивидуально, парами или в составе малой группы, последние являются эффективными формами работы;
- рабочая программа дисциплины в части целей, перечня знаний, умений, терминов и учебных вопросов может быть использована вами в качестве ориентира в организации обучения.

Подготовка к зачету. К зачету необходимо готовиться целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине. В самом начале учебного курса познакомьтесь со следующей учебно-методической документацией:

- программой дисциплины;
- перечнем знаний и умений, которыми студент должен владеть;
- контрольными мероприятиями;
- учебником, учебными пособиями по дисциплине, а также электронными ресурсами;
- перечнем экзаменационных вопросов.

После этого должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине. Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и семинарских занятиях позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи зачета.

На самостоятельной работе студентам прививается практика работы с нормативной, специальной литературой, а также навыки самостоятельного научного поиска и исследовательской работы. Такие занятия помогают осуществлять обратную связь и оказать практическую помощь студентам при подготовке к семинарским занятиям, написанию контрольных, курсовых и других видов научных работ.

В случае применения при обучении дисциплины электронного обучения, дистанционных образовательных технологий общение обучающихся и преподавателя осуществляется в режиме реального времени (личные сообщения в moodle, электронная почта) или отложенного времени (система дистанционного обучения Moodle, форумы в Moodle, электронная почта).

Большую часть времени обучающиеся самостоятельно работают с учебно-методическими материалами. Студенты имеют возможность консультироваться с преподавателем по всем вопросам, возникающим в ходе самостоятельной работы посредством электронной почты, форумов в Moodle.

Доступ обучающегося к учебным ресурсам в режиме отложенного времени, самостоятельной работы осуществляется через сеть Интернет в удобном для него месте, времени и темпе.

При обучении лиц с ограниченными возможностями здоровья электронное обучение, дистанционные образовательные технологии предусматривают возможность приема-передачи информации в доступных для них формах.

Реализация дисциплины с применением электронного обучения, дистанционных образовательных технологий (далее – ЭО, ДОТ) осуществляется на основании «Положения о реализации основных и дополнительных образовательных программ с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Челябинский государственный университет», «Положения о порядке зачета обучающимися по основным профессиональным образовательным программам высшего образования в ФГБОУ ВО «ЧелГУ» результатов освоения в организациях, осуществляющих образовательную деятельность, учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей), практик, дополнительных образовательных программ» посредством электронной информационно-образовательной среды ФГБОУ ВО «ЧелГУ». В исключительных случаях (форс-мажор и т.п.) при реализации образовательной деятельности с применением ЭО, ДОТ могут применяться компоненты, не входящие в перечень электронной информационно-образовательной среды.



10. СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ОБУЧАЮЩИМИСЯ С ИНВАЛИДНОСТЬЮ И ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

Освоение дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с использованием специальных технических средств и голо информационных технологий, предоставляемых Ресурсным учебно-методическим центром по обучению инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья ЧелГУ по запросу обучающегося.

1. Мобильные специальные технические средства для лиц с нарушениями зрения: портативный компьютер с вводом/выводом шрифтом Брайля с синтезатором речи «EIBraile-W14J G2»; ноутбуки с программной экранного доступа NVDA; электронные увеличители для удаленного просмотра; видеоувеличители портативные; тифлоплеер; цифровые диктофоны.

2. Мобильные специальные технические средства для лиц с нарушениями слуха: система свободного звукового поля со встроенной совместимостью с FM-устройствами; радиоклассы «Сонет-PCM» с передатчиком, заушным индуктором и индукционной петлей; система информационная для слабослышащих переносная «Исток» А2 со встроенным плеером – звуковым информатором; документ-камера; программируемые слуховые аппараты индивидуального пользования.

3. Ассистивные информационные технологии: программное обеспечение экранного доступа с синтезом речи NVDA; программы экранного увеличения; программы речевого синтеза для компьютеров и ноутбуков; программы речевого синтеза для мобильных устройств; экранная клавиатура; экранная лупа.

При необходимости для обучающихся с нарушениями зрения на рабочих местах для проведения практических или лабораторных занятий устанавливается специальное программное обеспечение (программа речевой навигации NVDA, речевые синтезаторы, экранные лупы).

В учебные аудитории обеспечивается беспрепятственный доступ для обучающихся инвалидов и обучающихся с ограниченными возможностями здоровья. В каждой аудитории, где обучаются инвалиды и лица с ограниченными возможностями здоровья, предусматривается соответствующее количество мест для обучающихся с учетом нарушений их здоровья.

Для освоения дисциплины инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья предоставляется доступ к печатным источникам, имеющимся в научной библиотеке ЧелГУ, с помощью специальных технических средств; доступ к электронным источникам, представленным в форме электронного документа в фонде научной библиотеки ЧелГУ или электронно-библиотечных системах, с помощью специальных технических и программных средств (рабочее место для незрячего пользователя с программным обеспечением экранного доступа с синтезом речи NVDA, рабочее место с компьютерным роллером и клавиатурой Clevy с большими кнопками и с разделяющей клавиши накладкой).

Учебно-методические материалы для обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

Для лиц с нарушениями зрения:

- в печатной форме увеличенным шрифтом,
- в форме электронного документа,
- в форме аудиофайла,
- в печатной форме шрифтом Брайля.

Для лиц с нарушениями слуха:

- в печатной форме,
- в форме электронного документа.

Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:

- в печатной форме,
- в форме электронного документа,
- в форме аудиофайла.

Данный перечень может быть конкретизирован в зависимости от контингента обучающихся.

Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья освоение дисциплины может быть частично или полностью осуществлено с использованием дистанционных образовательных технологий (Moodle, Adobe Connect Pro и пр.).

В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья используется индивидуальная работа. Под индивидуальной работой подразумевается две формы взаимодействия с преподавателем: индивидуальная учебная работа (консультации), т.е. дополнительное разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала с теми обучающимися, которые в этом заинтересованы, и индивидуальная воспитательная работа. Индивидуальные консультации направлены на индивидуализацию обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся инвалидом или обучающимся с ограниченными возможностями здоровья.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине обеспечивается выполнение следующих дополнительных требований в зависимости от



индивидуальных особенностей, обучающихся:

- а) инструкция по порядку проведения процедуры оценивания предоставляется в доступной форме (устно, в письменной форме, в письменной форме шрифтом Брайля, устно с использованием услуг сурдопереводчика);
- б) доступная форма предоставления заданий оценочных средств (в печатной форме, в печатной форме увеличенным шрифтом, в печатной форме шрифтом Брайля, в форме электронного документа, задания зачитываются ассистентом, задания предоставляются с использованием сурдоперевода);
- в) доступная форма предоставления ответов на задания (письменно на бумаге, набор ответов на компьютере, письменно шрифтом Брайля, с использованием услуг ассистента, устно).

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предусматривается использование технических средств, необходимых им в связи с их индивидуальными особенностями. Эти средства могут быть предоставлены ЧелГУ или могут использоваться собственные технические средства. При необходимости инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на задания, процедура оценивания результатов обучения по дисциплине может проводиться в несколько этапов.

Проведение процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья допускается с использованием дистанционных образовательных технологий.