

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ им. В.Г. ШУХОВА»**  
(БГТУ им. В.Г. Шухова)

УТВЕРЖДАЮ  
Директор института  
экономики и менеджмента  
/Дорошенко Ю.А./  
«20» мая 2021 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

дисциплины

**Рынок недвижимости**

направление подготовки:

**38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная  
инфраструктура**

Направленность программы (профиль):

**Управление жилищным фондом и многоквартирными домами**

Квалификация

**бакалавр**

Форма обучения

**очная**

**Институт экономики и менеджмента  
Кафедра маркетинга**

Белгород – 2021

Рабочая программа составлена на основании требований:

- по направлению подготовки 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура (уровень бакалавриата). Утвержден приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 7 июля 2020 г. N 765;
- плана учебного процесса БГТУ им. В.Г. Шухова, введенного в действие в 2021 году.

Составитель: К.Э.Н., доц.  (С.М. Микалут)  
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры **маркетинга**

«14» мая 2021 г., протокол № 10

Заведующий кафедрой: д.э.н., проф.  (Е.Д. Щетина)  
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

Рабочая программа согласована с выпускающей кафедрой **менеджмента и внешнеэкономической деятельностью**

Заведующий кафедрой: д.э.н., проф.  (А.С. Трошин)  
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

«14» мая 2021 г., протокол № 10

Рабочая программа одобрена методической комиссией института

«18» мая 2021 г., протокол № 9

Председатель: К.Э.Н., доц.  (Л.И. Журавлёва)  
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

## 1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Категория (группа) компетенций	Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине
Общепрофессиональные компетенции	<b>ОПК-3.</b> Способен использовать государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства для решения задач по сбору, обработке, хранению, предоставлению, размещению и использованию информации о жилищном фонде и коммунальной инфраструктуре, использовать современные информационные технологии и программные средства при решении профессиональных задач	<b>ОПК-3.1.</b> Использует государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства для решения задач по сбору, обработке, хранению, предоставлению, размещению и использованию информации о жилищном фонде	<p><b>Знания:</b> структуры ЖКХ, как совокупности отраслей, и вектор её развития, особенностей функционирования ЖКХ, принципов взаимодействия участников ЖКХ, структуры услуг ЖКХ, методов исследования и анализа рынка недвижимости и ЖКХ, основные отраслевые показатели функционирования ЖКХ, информационные системы учёта данных о ЖКХ</p> <p><b>Умения:</b> использовать представленные в государственной информационной системе ЖКХ данные для учёта и анализа результативности функционирования секторов отрасли, применять методы исследования статистических данных деятельности ЖКХ, использовать данные для принятия решений по развитию ЖКХ</p> <p><b>Навыки:</b> решение прикладных задач в области развития ЖКХ на основании представленных в государственной информационной системе ЖКХ данных, использование комплекса методов анализа деятельности субъектов отраслей ЖКХ</p>

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

**1. Компетенция ОПК-3.** Способен использовать государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства для решения задач по сбору, обработке, хранению, предоставлению, размещению и использованию информации о жилищном фонде и коммунальной инфраструктуре, использовать современные информационные технологии и программные средства при решении профессиональных задач

Данная компетенция формируется следующими дисциплинами.

Стадия	Наименования дисциплины
1	Основы маркетинга
2	Бухгалтерский и управленческий учёт
3	Становление и развитие жилищно-коммунального хозяйства

### 3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет **5 зач. единиц, 180 часов.**

Дисциплина реализуется в рамках практической подготовки:

Форма промежуточной аттестации **дифференцированный зачёт**

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр № 5
Общая трудоемкость дисциплины, час	180	180
<b>Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:</b>	64	64
лекции	32	32
лабораторные		
практические	32	32
групповые консультации в период теоретического обучения и промежуточной аттестации	(2)	(2)
<b>Самостоятельная работа студентов, включая индивидуальные и групповые консультации, в том числе:</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Курсовой проект		
Курсовая работа		
Расчетно-графическое задание		
Индивидуальное домашнее задание	9	9
Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям (лекции, практические занятия, лабораторные занятия)	48	48
Экзамен		

## 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.1. Наименование тем, их содержание и объём

#### Курс 3 Семестр 5

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объём на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям
<b>1. Особенности рынки недвижимости</b>					
1.1.	<b>Рынок недвижимости: сущность, типология, функции</b> (Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка и существенная составляющая национального богатства. Рынок недвижимости как сфера экономических отношений и взаимосвязанная система рыночных механизмов. Понятие национального рынка недвижимости. Характеристика основных функций рынка недвижимости: ценообразующей, регулирующей, коммерческой, санирующей, информационной, посреднической, стимулирующей, инвестиционной и др. Локализация рынка недвижимости и ее специфика в данном виде отраслевого рынка. Недостаточная степень открытости и ограниченное количество продавцов и покупателей рынка. Характеристика эластичности, спроса и предложения рынка недвижимости. Преимущества и недостатки рынка недвижимости. Циклы в развитии рынка недвижимости, их соотношение с экономическими циклами. Связь рынка недвижимости с рынками труда, капитала, товаров и услуг и др. Сегментирование рынка недвижимости. Развитие рынка недвижимости на международном уровне. Развитие отечественного рынка недвижимости: этапы, государственная политика, программы экономического и социального развития на рынке недвижимости)	2	2		3
1.2.	<b>Структура рынка недвижимости</b> (Уровни инфраструктуры рынка недвижимости: макроуровень (федеральный), региональный, локальный, объектный. Механизмы развития инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения различных подходов: инженерно-технологического, транзакционного, методологического (теории рыночной экономики), социального. Состав профессиональных участников рынка недвижимости: органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним, организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование, федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства и др. Состав не институциональных участников рынка недвижимости: предприниматели – юридические и физические лица, инвесторы, риэлторы, девелоперы, управляющие проектами и недвижимостью, оценщики, аналитики, участники фондового рынка недвижимости и др.)	2	2		3
1.3.	<b>Методология анализа рынка недвижимости</b> (Теоретические вопросы анализа рынка недвижимости Принципы методологии анализа рынка недвижимости. Типовые цели анализа рынка недвижимости. Задачи и этапы анализа. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка недвижимости. Создание и актуализация аналитических баз данных. Пространственный уровень анализа. Методы анализа рынка недвижимости. Эконометрические, графические, квалиметрические, рейтинговые, социологические и др. методы анализа рынка недвижимости. Методы прогнозирования на рынке недвижимости. Классификация методов прогнозирования по степени формализации. Показатели функционирования рынка недвижимости. Ценовая ситуация на рынке, объем операций на рынке (натуральный оборот), ёмкость рынка (денежный оборот), доходность объектов и др. показатели рынка недвижимости. Система индексов рынка не-	2	2		3

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям
	движимости. Особенности методики расчета индексов рынка недвижимости СЕРЕАН. Проект REPICEREAN. Технология мониторинга рынка недвижимости. Основные процедуры мониторинга рынка недвижимости. Особенности обработки данных при мониторинге различных сегментов рынка Анализ и оценка текущего состояния показателей. Анализ и оценка динамики показателей рынка недвижимости)				
<b>2. Операционная деятельность на рынке недвижимости</b>					
2.1.	<b>Операции на рынке недвижимости</b> (Правовые основы рынка недвижимости. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Федеральное и региональное законодательство, местные нормативные правовые акты. Виды земельных правонарушений и ответственность за нарушение земельного законодательства. Жилищное законодательство. Законодательство по приватизации и деприватизации жилья. Право собственности и вещные права на недвижимость. Объекты и субъекты прав на недвижимое имущество. Содержание права собственности на недвижимость. Вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследования, право пользования и др.). Ограничения прав. Виды и формы собственности на недвижимость)	2	2		3
2.2.	<b>Регулирование рынка недвижимости</b> (Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. Основные формы регулирования: государственное, биржевое, саморегулирование, общественное регулирование. Структура процесса регулирования рынка. Цели и принципы регулирования рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости. Структура государственной исполнительной власти в сфере недвижимости. Органы регулирования и контроля, их функции на рынке недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Прямое и косвенное регулирование. Принципы государственного регулирования. Функции государства на рынке недвижимости)	2	2		3
<b>3. Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости</b>					
3.1.	<b>Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования</b> (Понятие и признаки недвижимости и недвижимого имущества. Сущностные и частные признаки недвижимости. Недвижимость – специфический товар: полезность, фундаментальность, долговечность, стационарность, ограниченность, уникальность, экономическая ценность. Особенности недвижимости как объекта инвестирования: капиталоемкость, способность приносить текущий доход, защита капитала от инфляции, необходимость управления, ограниченность экономической жизни, принятие инвестиционных решений на основе стоимостной оценки)	2	2		3
3.2.	<b>Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке</b> (Понятие цены и стоимости, рыночная и нормативно рассчитываемая стоимость. Факторы, формирующие рыночную стоимость. Рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимость: понятие и сфера применения. Принципы стоимостной оценки недвижимости. Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки: сфера применения, преимущества и недостатки, этапы расчета рыночной стоимости)	4	4		6
<b>4. Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости</b>					
4.1.	<b>Особенности функционирования рынка недвижимости</b> (Рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара. Степень совершенности рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости: регламентация землепользования, контроль арендной платы, регистрация сделок, организация кадастрового учета)	4	4		6

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям
4.2.	<b>Законодательное регулирование операций с недвижимостью</b> (Законодательное регулирование операций с недвижимостью: Гражданский, Земельный, Жилищный, Лесной, Налоговый кодексы Российской Федерации. Правовой статус объектов недвижимости. Право владения, пользования и распоряжения. Вещные и обязательственные права. Регистрация прав на недвижимое имущество. Ограничения (обременения) прав на недвижимость. Понятия и виды сделок с недвижимым имуществом)	4	4		6
4.3.	<b>Принципы сегментации рынка недвижимости</b> (Понятие, принципы, цели и методы сегментации рынка недвижимости. Классификационные признаки объектов недвижимости: способ извлечения дохода, степень готовности объекта, территориальная принадлежность, форма собственности, вид сделок, функциональное назначение. Классификация жилой и коммерческой недвижимости)	4	4		6
4.4.	<b>Анализ рынка недвижимости</b> (Роль анализа рынка недвижимости в современном инвестиционном процессе. Принципы анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки. Структура анализа рынка. Принципы исследования рынка недвижимости. Рационализация процесса анализа рынка. Мониторинговое исследование рынка недвижимости: субъекты и задачи мониторинга. Принципы формирования информационных массивов: общие тенденции территориального рынка недвижимости, тенденции отдельных сегментов рынка недвижимости. Роль Интернет ресурсов)	4	4		6
<b>ВСЕГО:</b>		<b>32</b>	<b>32</b>		<b>48</b>

## 4.2. Содержание практических (семинарских) занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям
<b>Семестр № 5</b>				
1.	Особенности рынка недвижимости	1. Рынок недвижимости: сущность, типология, функции 2. Структура рынка недвижимости 3. Методология анализа рынка недвижимости	6	9
2.	Операционная деятельность на рынке недвижимости	4. Операции на рынке недвижимости 5. Регулирование рынка недвижимости	4	6
3.	Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости	6. Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования 7. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке	6	9
4	Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости	8. Особенности функционирования рынка недвижимости 9. Законодательное регулирование операций с недвижимостью 10. Принципы сегментации рынка недвижимости 11. Анализ рынка недвижимости	16	24
<b>ВСЕГО:</b>			<b>32</b>	<b>48</b>

### 4.3. Содержание лабораторных занятий

*Не предусмотрено учебным планом*

### 4.4. Содержание курсового проекта/работы

*Не предусмотрено учебным планом*

### 4.5. Содержание расчетно-графического задания, индивидуальных домашних заданий

Учебным планом предусмотрено выполнение ИДЗ.

Выполнение ИДЗ производится в соответствии с вариантом. ИДЗ представляет собой комплекс теоретических и практических заданий, где теоретическая часть – это обзор библиографических источников по теме исследования, а практическая часть – это комплекс задач, требующих разработки и решения.

**В рамках выполнения теоретической части РГЗ** учащийся по согласованию с научным руководителем должен выбрать и разработать одну из представленных ниже тем:

1. Основные этапы становления маркетингового консультирования за рубежом.
2. Особенности недвижимости как товара
3. Особенности недвижимости как объекта инвестирования
4. Виды прав собственности на объекты недвижимости
5. Понятие и виды сделок с недвижимостью
6. Налогообложение объектов недвижимости: современный порядок, льготы, переход на налогообложение единого объекта недвижимости
7. Риэлторская деятельность
8. Девелопмент недвижимости
9. Управление недвижимостью
10. Ипотека недвижимости
11. Особенности рынка недвижимости
12. Принципы сегментации рынка недвижимости
13. Методы анализа рынка недвижимости
14. Классификация торговой недвижимости
15. Классификация офисной недвижимости
16. Классификация гостиничной недвижимости
17. Классификация складской недвижимости
18. Классификация жилой недвижимости
19. Проблемы и факторы развития рынка недвижимости.
20. Жилищный фонд и приватизация.
21. Математические модели оценки рыночной стоимости недвижимости.
22. Приоритетные направления повышения эффективности оценки недвижимости в сельском хозяйстве.
23. Совершенствование государственного регулирования оценочной деятельности в сельском хозяйстве.
24. Теоретические основы экономической оценки объектов недвижимости в управлении недвижимым имуществом на муниципальном уровне.
25. Проблемы управления недвижимым имуществом на муниципальном уровне в современных условиях.
26. Применение доходного подхода в оценке гостиничных комплексов как недвижимых объектов.
27. Пути повышения эффективности использования недвижимости гостиничных комплексов.

сов.

28. Влияние приватизационных процессов на развитие отношений собственности в стране и сельскохозяйственной отрасли.

29. Анализ тенденций роста цен на недвижимость с помощью карт Кохонена.

30. Основные направления совершенствования налогообложения и кадастровой оценки недвижимости.

31. Обоснование необходимости реформирования системы налогообложения и развития кадастровой оценки недвижимости.

32. Влияние взаимодействия менеджеров и акционеров на эффективность управления корпоративной недвижимостью.

33. Модели и механизмы управления недвижимостью корпорации.

34. Формирование системы факторов для статистической оценки объектов рынка недвижимости Новосибирска.

35. Мониторинг рынка недвижимости.

36. Массовая оценка стоимости жилой недвижимости.

37. Обзор моделей, применяющихся в оценочной деятельности.

38. Анализ и оценка развития рынка жилья Новосибирской области.

39. Оценка использования потенциала регионального рынка жилья.

40. Эффективность рынка недвижимости региона.

41. Значение рынка недвижимости в экономическом развитии региона.

42. Анализ процесса стоимостной оценки объектов недвижимости.

43. Анализ специфики применения оценочных подходов на российском рынке недвижимости.

44. Механизм формирования инвестиционной стоимости объектов недвижимости.

45. Особенности монофункциональных городов на современном этапе.

46. Техника сравнительного подхода, базирующаяся на зонировании территории города.

47. Механизмы, основанные на экспертной (рыночной) оценке земли.

48. Земельно-оценочные показатели на основе дифференциальной ренты.

49. Экономико-правовое регулирование использования и оценки земли в городе.

50. Анализ рынка недвижимого имущества промышленных предприятий.

51. Влияние прогнозной стоимости на эффективность управления недвижимостью промышленного предприятия.

52. Управление развитием муниципального рынка недвижимости.

53. Инфраструктурные и институциональные аспекты управления развитием регионального рынка недвижимости.

54. Анализ существующей законодательной базы для развития рынка недвижимости.

55. Особенности развития Новосибирского рынка недвижимости.

56. Опыт оценки рыночной стоимости недвижимости.

57. Спрос на недвижимость и ее факторы, определяющие его.

Учащийся также сам может предложить актуальную тему для разработки и соответствующую структуре и темам курса.

Содержание теоретической части ИДЗ должно быть подчинено плану, не быть перегруженным второстепенной информацией и не должно сводиться к переписыванию одного литературного источника. Должны быть представлены мнения и выводы различных авторов, цифровые материалы обязательно сопровождаются оформленными ссылками. Излагая материал, необходимо правильно использовать профессиональную терминологию. Изложение носит одновременно и исследовательский, и прикладной характер и должно представлять собой логический анализ с целью выхода на конкретные рекомендации. При написании данной части работы учащийся должен познакомиться с опытом решения рассматриваемой проблемы, приведенным в специальной литературе, методических пособиях и др.

**В рамках выполнения практической части ИДЗ** студенту предстоит провести анализ рынка недвижимости городов и районов Белгородской области. Город и район выбираются студентом

самостоятельно.

**Исследование рынка недвижимости** - вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Предметом исследования являются:

- 1) ценовая ситуация на рынке, включая оценку стоимости конкретных объектов;
- 2) конъюнктура спроса и предложения;
- 3) активность рынка, объем операций на рынке;
- 4) ликвидность объектов;
- 5) доступность объектов, состояние платежеспособного спроса;
- 6) эффективность инвестиций, в том числе конкретных инвестиционных проектов.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта. В контексте данной работы речь идет об исследовании рынка недвижимости с самыми общими целями – для выработки риэлторским сообществом, руководителями риэлторских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Для обеспечения комплексности исследования рассчитывается определенный набор показателей (индикаторов) состояния рынка, характеризующих:

– ценовую ситуацию: средние за период (например, среднемесячные) цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок (предложений), размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение цен в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений;

– конъюнктуру спроса и предложения: объем и структура спроса и предложения, соотношение спроса и предложения объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности заявок на покупку и продажу (аренду) объектов;

– активность рынка: число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, залога на вторичном и первичном рынках по фирме и по городу в целом, отношение этих величин к объему предложения, спроса, общему объему частных объектов различных видов в городе (доля объектов в рыночном обороте), дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок;

– ликвидность объектов: среднее за месяц время экспозиции проданных и непроданных объектов (время от момента выставления на продажу или последней корректировки цены до момента продажи и время от момента выставления на продажу до момента корректировки цены или снятия с продажи) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок, размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение времени в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений.

## 5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

### 5.1. Реализация компетенций

**1. Компетенция ОПК-3.** Способен использовать государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства для решения задач по сбору, обработке, хранению, предоставлению, размещению и использованию информации о жилищном фонде и коммунальной инфраструктуре, использовать современные информационные технологии и программные средства при решении профессиональных задач

Наименование индикатора достижения компетенции	Используемые средства оценивания
<b>ОПК-3.1.</b> Использует государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства для решения задач по сбору, обработке, хранению, предоставлению, размещению и использованию информации о жилищном фонде	Дифференцированный зачёт, защита ИДЗ, тестовый контроль, собеседование, устный / письменный опрос, выполнение практических заданий, сообщения (рефераты) по актуальным темам

### 5.2. Типовые контрольные задания для промежуточной аттестации

#### 5.2.1. Перечень контрольных вопросов (типовых заданий) для дифференцированного зачёта

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
1	Особенности рынка недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка и существенная составляющая национального богатства.</li> <li>2. Рынок недвижимости как сфера экономических отношений и взаимосвязанная система рыночных механизмов.</li> <li>3. Понятие национального рынка недвижимости.</li> <li>4. Характеристика основных функций рынка недвижимости: ценообразующей, регулирующей, коммерческой, санирующей, информационной, посреднической, стимулирующей, инвестиционной и др.</li> <li>5. Локализация рынка недвижимости и ее специфика в данном виде отраслевого рынка.</li> <li>6. Недостаточная степень открытости и ограниченное количество продавцов и покупателей рынка.</li> <li>7. Характеристика эластичности, спроса и предложения рынка недвижимости.</li> <li>8. Преимущества и недостатки рынка недвижимости.</li> <li>9. Циклы в развитии рынка недвижимости, их соотношение с экономическими циклами.</li> <li>10. Связь рынка недвижимости с рынками труда, капитала, товаров и услуг и др.</li> <li>11. Сегментирование рынка недвижимости.</li> <li>12. Развитие рынка недвижимости на международном уровне.</li> <li>13. Развитие отечественного рынка недвижимости: этапы, государственная политика, программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.</li> <li>14. Уровни инфраструктуры рынка недвижимости: макроуровень (федеральный), региональный, локальный, объектный.</li> <li>15. Механизмы развития инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения различных подходов.</li> <li>16. Состав профессиональных участников рынка недвижимости.</li> <li>17. Состав не институциональных участников рынка недвижимости.</li> <li>18. Теоретические вопросы анализа рынка недвижимости.</li> <li>19. Принципы методологии анализа рынка недвижимости.</li> <li>20. Типовые цели анализа рынка недвижимости.</li> </ol>

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
		21. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка недвижимости. 22. Создание и актуализация аналитических баз данных. 23. Пространственный уровень анализа. 24. Методы анализа рынка недвижимости. 25. Эконометрические, графические, квалиметрические, рейтинговые, социологические и др. методы анализа рынка недвижимости. 26. Методы прогнозирования на рынке недвижимости. 27. Классификация методов прогнозирования по степени формализации. 28. Показатели функционирования рынка недвижимости. 29. Ценовая ситуация на рынке, объем операций на рынке (натуральный оборот), емкость рынка (денежный оборот), доходность объектов и др. показатели рынка недвижимости. 30. Система индексов рынка недвижимости. 31. Особенности методики расчета индексов рынка недвижимости СЕРЕАН. 32. Проект REPICEREAN. 33. Технология мониторинга рынка недвижимости. 34. Основные процедуры мониторинга рынка недвижимости. 35. Особенности обработки данных при мониторинге различных сегментов рынка. 36. Анализ и оценка текущего состояния показателей. 37. Анализ и оценка динамики показателей рынка недвижимости.
2	Операционная деятельность на рынке недвижимости	38. Правовые основы рынка недвижимости. 39. законодательная основа имущественно-земельных отношений. 40. Федеральное и региональное законодательство, местные нормативные правовые акты. 41. Виды земельных правонарушений и ответственность за нарушение земельного законодательства. 42. Жилищное законодательство. 43. Законодательство по приватизации и деприватизации жилья. 44. Право собственности и вещные права на недвижимость. 45. Объекты и субъекты прав на недвижимое имущество. 46. Содержание права собственности на недвижимость. 47. Вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследования, право пользования и др.). 48. Ограничения прав. 49. Виды и формы собственности на недвижимость 50. Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. 51. Основные формы регулирования: государственное, биржевое, саморегулирование, общественное регулирование. 52. Структура процесса регулирования рынка. 53. Цели и принципы регулирования рынка недвижимости. 54. Государственное регулирование рынка недвижимости. 55. Структура государственной исполнительной власти в сфере недвижимости. 56. Органы регулирования и контроля, их функции на рынке недвижимости. 57. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. 58. Прямое и косвенное регулирование. 59. Принципы государственного регулирования. 60. Функции государства на рынке недвижимости
3	Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости	61. Понятие и признаки недвижимости и недвижимого имущества. 62. Сущностные и частные признаки недвижимости. 63. Недвижимость – специфический товар. 64. Особенности недвижимости как объекта инвестирования. 65. Понятие цены и стоимости, рыночная и нормативно рассчитываемая стоимость. 66. Факторы, формирующие рыночную стоимость. 67. Рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимость: понятие и сфера применения. 68. Принципы стоимостной оценки недвижимости. 69. Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки.
4	Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости	70. Рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара. 71. Степень совершенности рынка недвижимости. 72. Государственное регулирование рынка недвижимости: регламентация землепользования, контроль арендной платы, регистрация сделок, организация кадастрового учета 73. Законодательное регулирование операций с недвижимостью. 74. Правовой статус объектов недвижимости. 75. Право владения, пользования и распоряжения. 76. Вещные и обязательственные права. 77. Регистрация прав на недвижимое имущество. 78. Ограничения (обременения) прав на недвижимость.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
		79. Понятия и виды сделок с недвижимым имуществом 80. Понятие, принципы, цели и методы сегментации рынка недвижимости. 81. Классификационные признаки объектов недвижимости. 82. Классификация жилой и коммерческой недвижимости 83. Роль анализа рынка недвижимости в современном инвестиционном процессе. 84. Принципы анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки. 85. Структура анализа рынка. 86. Принципы исследования рынка недвижимости. 87. Рационализация процесса анализа рынка. 88. Мониторинговое исследование рынка недвижимости.

### 5.2.2. Перечень контрольных материалов для защиты курсового проекта/ курсовой работы

*Не предусмотрено учебным планом*

### 5.3. Типовые контрольные задания (материалы) для текущего контроля в семестре

Текущий контроль в семестре проводится в форме устного опроса (персонального собеседования), решения задач, тестового контроля, чтения сообщений

### Типовые вопросы для проведения устного опроса (персонального собеседования)

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Вопросы для проведения устного/письменного опроса (персональных собеседований)
1	Особенности рынка недвижимости	1. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка и существенная составляющая национального богатства. 2. Рынок недвижимости как сфера экономических отношений и взаимосвязанная система рыночных механизмов. 3. Понятие национального рынка недвижимости. 4. Характеристика основных функций рынка недвижимости: ценообразующей, регулирующей, коммерческой, санирующей, информационной, посреднической, стимулирующей, инвестиционной и др. 5. Локализация рынка недвижимости и ее специфика в данном виде отраслевого рынка. 6. Недостаточная степень открытости и ограниченное количество продавцов и покупателей рынка. 7. Характеристика эластичности, спроса и предложения рынка недвижимости. 8. Преимущества и недостатки рынка недвижимости. 9. Циклы в развитии рынка недвижимости, их соотношение с экономическими циклами. 10. Связь рынка недвижимости с рынками труда, капитала, товаров и услуг и др. 11. Сегментирование рынка недвижимости. 12. Развитие рынка недвижимости на международном уровне. 13. Развитие отечественного рынка недвижимости: этапы, государственная политика, программы экономического и социального развития на рынке недвижимости. 14. Уровни инфраструктуры рынка недвижимости: макроуровень (федеральный), региональный, локальный, объектный. 15. Механизмы развития инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения различных подходов.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Вопросы для проведения устного/письменного опроса (персональных собеседований)
		16. Состав профессиональных участников рынка недвижимости. 17. Состав не институциональных участников рынка недвижимости. 18. Теоретические вопросы анализа рынка недвижимости. 19. Принципы методологии анализа рынка недвижимости. 20. Типовые цели анализа рынка недвижимости. 21. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка недвижимости. 22. Создание и актуализация аналитических баз данных. 23. Пространственный уровень анализа. 24. Методы анализа рынка недвижимости. 25. Эконометрические, графические, квалитетрические, рейтинговые, социологические и др. методы анализа рынка недвижимости. 26. Методы прогнозирования на рынке недвижимости. 27. Классификация методов прогнозирования по степени формализации. 28. Показатели функционирования рынка недвижимости. 29. Ценовая ситуация на рынке, объем операций на рынке (натуральный оборот), емкость рынка (денежный оборот), доходность объектов и др. показатели рынка недвижимости. 30. Система индексов рынка недвижимости. 31. Особенности методики расчета индексов рынка недвижимости СЕРЕАН. 32. Проект REPICEREAN. 33. Технология мониторинга рынка недвижимости. 34. Основные процедуры мониторинга рынка недвижимости. 35. Особенности обработки данных при мониторинге различных сегментов рынка. 36. Анализ и оценка текущего состояния показателей. 37. Анализ и оценка динамики показателей рынка недвижимости.
2	Операционная деятельность на рынке недвижимости	38. Правовые основы рынка недвижимости. 39. законодательная основа имущественно-земельных отношений. 40. Федеральное и региональное законодательство, местные нормативные правовые акты. 41. Виды земельных правонарушений и ответственность за нарушение земельного законодательства. 42. Жилищное законодательство. 43. Законодательство по приватизации и деприватизации жилья. 44. Право собственности и вещные права на недвижимость. 45. Объекты и субъекты прав на недвижимое имущество. 46. Содержание права собственности на недвижимость. 47. Вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследования, право пользования и др.). 48. Ограничения прав. 49. Виды и формы собственности на недвижимость. 50. Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. 51. Основные формы регулирования: государственное, биржевое, саморегулирование, общественное регулирование. 52. Структура процесса регулирования рынка. 53. Цели и принципы регулирования рынка недвижимости. 54. Государственное регулирование рынка недвижимости. 55. Структура государственной исполнительной власти в сфере недвижимости. 56. Органы регулирования и контроля, их функции на рынке недвижимости. 57. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. 58. Прямое и косвенное регулирование. 59. Принципы государственного регулирования. 60. Функции государства на рынке недвижимости
3	Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости	61. Понятие и признаки недвижимости и недвижимого имущества. 62. Сущностные и частные признаки недвижимости. 63. Особенности недвижимости как объекта инвестирования. 64. Понятие цены и стоимости, рыночная и нормативно рассчитываемая стоимость. 65. Факторы, формирующие рыночную стоимость. 66. Рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимость

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Вопросы для проведения устного/письменного опроса (персональных собеседований)
		67. Принципы стоимостной оценки недвижимости. 68. Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки.
4	Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости	69. Рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара. 70. Степень совершенности рынка недвижимости. 71. Государственное регулирование рынка недвижимости: регламентация землепользования, контроль арендной платы, регистрация сделок, организация кадастрового учета 72. Законодательное регулирование операций с недвижимостью. 73. Правовой статус объектов недвижимости. 74. Право владения, пользования и распоряжения. 75. Вещные и обязательственные права. 76. Регистрация прав на недвижимое имущество. 77. Ограничения (обременения) прав на недвижимость. 78. Понятия и виды сделок с недвижимым имуществом 79. Понятие, принципы, цели и методы сегментации рынка недвижимости. 80. Классификационные признаки объектов недвижимости. 81. Классификация жилой и коммерческой недвижимости 82. Роль анализа рынка недвижимости в современном инвестиционном процессе. 83. Принципы анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки. 84. Структура анализа рынка. 85. Принципы исследования рынка недвижимости. 86. Рационализация процесса анализа рынка. 87. Мониторинговое исследование рынка недвижимости.

## Типовые вопросы для проведения тестирования

### Раздел 1. Особенности рынка недвижимости

1. Верно ли определение: «Рынок недвижимости – это система экономических отношений между участниками рынка по поводу купли-продажи недвижимости, сдачи в аренду, доверительного управления, ипотеки и т.д.»
  - а) да
  - б) нет
2. Сколько групп участников рынка недвижимости?
  - а) 5
  - б) 4
  - в) 2
3. Перечислите участников рынка недвижимости?
  - а) Государственные органы, Покупатели, Продавцы
  - б) Покупатели, Продавцы, Государственные органы, Профессиональные участники
  - в) Покупатели, Продавцы, Посредники
4. К какому участнику рынка относится «Комитет по управлению имуществом и Арбитражный суд»?
  - а) Посредники
  - б) Государственные органы
  - в) Продавцы
5. Является ли недвижимость долговечным товаром?
  - а) Да
  - б) Нет
  - в) Частично
6. Какие стадии жизненного цикла присущи искусственной недвижимости?
  - а) Создание, Эксплуатация, Ликвидация
  - б) Создание, Эксплуатация, Устаревание, Ликвидация
  - в) Создание, Устаревание, Спад, Ликвидация
7. Высокая стоимость и длительный жизненный цикл, Высокий пороговый уровень капитала для вхождения на рынок недвижимости – эти факторы являются ли особенностями недвижимости как товара?
  - а) Являются, но первый

- б) Являются
  - в) Не являются
8. Какие виды конкуренции существуют в основных особенностях рынка недвижимости?
    - а) Монополистическая и Олигополическая конкуренция, Контроль за ценами, Лояльность рынка
    - б) Монополистическая и Олигополическая конкуренция, Контроль за ценами низкий, Вступление на рынок затруднено из-за высокого порогового значения начального капитала
    - в) Контроль за ценами, Борьба за лидерство, Выход на международный уровень
  9. Выделяет ли в отдельную отрасль «Операции с недвижимым имуществом» классификатор отраслей народного хозяйства РФ?
    - а) Выделяют
    - б) Не выделяют
  10. Рынок недвижимости – это:
    - а) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
    - б) комплекса отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;
    - в) а и б.
  11. Рынок недвижимости характеризуется:
    - а) спросом и предложением;
    - б) ценой и инфраструктурой;
    - в) всем перечисленным.
  12. Рынок недвижимости является частью рыночного пространства:
    - а) да;
    - б) нет;
    - в) не имеет отношения к рыночному пространству.
  13. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение:
    - а) уменьшается;
    - б) увеличивается;
    - в) не изменяется.

## Раздел 2. Операционная деятельность на рынке недвижимости

14. Предложение – это:
  - а) количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;
  - б) количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени;
  - в) ничего из перечисленного.
15. Основной причиной несоответствия ожиданий собственников и покупателей является:
  - а) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременной массовой информации о непрерывно возрастающем спросе;
  - б) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости;
  - в) непрерывно возрастающий спрос.
16. При пересыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:
  - а) повышение активности;
  - б) рынок не изменяется;
  - в) спад.
17. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:
  - а) постепенно растет;
  - б) постепенно снижается;
  - в) не изменяется.
18. Высоколиквидные товары могут быстро переходить:
  - а) из натурально-вещественной формы в денежную;
  - б) из денежной формы в натурально-вещественную;
  - в) а и б.
19. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

- а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
  - б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
  - в) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.
20. К институциональным участникам относятся:
- а) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
  - б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
  - в) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
  - г) а, б, в.
21. К неинституциональным участникам относятся:
- а) предприниматели;
  - б) инвесторы;
  - в) риэлторы, девелоперы;
  - г) а, б, в.
22. Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки совершаемые с данными объектами недвижимости:
- а) впервые;
  - б) не впервые.
23. К неинституциональным участникам не относятся:
- а) предприниматели;
  - б) инвесторы;
  - в) вузы.
24. К институциональным участникам не относятся:
- а) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
  - б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
  - в) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
  - г) риэлторы.

### Раздел 3. Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости

25. На рынке недвижимости сформировались и активно действуют:
- а) два сектора;
  - б) три сектора;
  - в) четыре сектора.
26. Экономическими субъектами не являются:
- а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
  - б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
  - в) здания и сооружения.
27. Федеральная регистрационная служба относится:
- а) к институциональным участникам;
  - б) неинституциональным участникам;
  - в) другое.
28. Организации в Петербурге, которые занимаются контролем и государственной оценкой объектов недвижимости:
- а) Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН);
  - б) Российское общество оценщиков (РОО);
  - в) Институт независимых оценщиков, Лига независимых оценщиков;
  - г) верны все варианты.
29. Рынок недвижимости – это:
- а) рынок неограниченных ресурсов, продавцов и покупателей;
  - б) рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей;
  - в) ничто из перечисленного.
30. Рынок недвижимости схож:
- а) с рынком товаров;
  - б) рынком инвестиций;
  - в) рынком услуг;
  - г) это интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг.

31. Объект недвижимости нуждается в коммунальном обслуживании, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране:
- постоянно;
  - время от времени;
  - не нуждается.
32. Неоднородность недвижимости является:
- одним из родовых признаков;
  - признаком, определяющим существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа даже в пределах одной местности;
  - все перечисленное.

#### Раздел 4. Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости

33. Сущность объекта недвижимости как товара:
- триедина;
  - двуедина;
  - ничто из перечисленного.
34. Услуга – это:
- результат взаимодействия исполнителя с потребителем;
  - собственная деятельность исполнителя по удовлетворению потребностей потребителей;
  - а и б.
35. Услуга характеризуется:
- неотделимостью от производителя, неосязаемостью;
  - несохраняемостью и непостоянством качества;
  - а и б.
36. Транзакционный подход к рынку недвижимости заключается в снижении затрат:
- на получение пятен застройки;
  - на доступ участников рынка к необходимым ресурсам;
  - а, б.
37. Социальный подход к рынку недвижимости предполагает:
- эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и потреблением полезных свойств объектов недвижимости;
  - создание новых объектов недвижимости;
  - развитие законодательной и нормативной базы.
38. Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации:
- на национальном уровне;
  - региональном уровне;
  - а и б.
39. Нижняя граница цены определяется:
- доходом застройщика;
  - уровнем затрат на строительство;
  - ценой за землю.
40. Под инфраструктурой понимают:
- совокупность отраслей хозяйства, обслуживающих производство и обеспечивающих условия жизнедеятельности рассматриваемого объекта;
  - систему чего-либо;
  - а, б.

### Типовые практические задания для решения

#### Раздел 1. Особенности рынка недвижимости

**Задача 1.** Требуется оценить объект недвижимости производственного назначения. С этой целью по сборникам УПВС определены прямые затраты на строительство здания-аналога и с помощью индекса цен на строительно-монтажные работы пересчитаны на дату оценки. В результате они составляют 900 руб. за 1 куб м расчетного объема здания. Оцениваемое здание имеет отличия от аналога, которые выражаются поправочным коэффициентом, равным 0,85. Косвенные затраты при строительстве зданий, подобных оцени-

ваемому, составляют 7% от прямых затрат. Прибыль предпринимателя для рыночных условий, отражающих сложившийся на дату оценки инвестиционный климат в строительном секторе, составляет 18% от прямых затрат. Стоимость права аренды участка земли, на котором расположено здание, установлена в размере 850 тыс. руб. Определить рыночную стоимость оцениваемого объекта, если его расчетный объем составляет 2900 куб. м, а накопленный износ - 26 %.

**Задача 2.** Необходимо оценить промышленное здание с железнодорожным подъездом (веткой), полностью огороженное, с одной загрузочной дверью. При анализе были выявлены следующие продажи:

1. Объект продан в этом году по цене 195 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку;
2. Объект продан год назад за 180 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку и две загрузочные двери;
3. Объект продан в этом году за 195 тыс. долл., полностью огорожен.

Известно, что железнодорожная ветка стоит 1500 долл.; загрузочная дверь - 1000 долл.; ограждение - 5000 долл. Прирост стоимости составляет 5% в год.

**Задача 3.** Определить чистый операционный доход владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:

- общая площадь объекта 1300 м<sup>2</sup>;
- площадь, занятая собственником 90 м<sup>2</sup>;
- арендная площадь 1200 м<sup>2</sup>, из них 300 м<sup>2</sup> сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м<sup>2</sup> (контрактная арендная плата);
- рыночная арендная ставка - 360 у.е. за м<sup>2</sup>;
- платежи по договору страхования 1950 у.е.;
- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;
- коммунальные платежи 7700 у.е.;
- расходы на уборку помещений 4500 у.е.;
- затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;
- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет;
- депозитная ставка надежного банка 12%;
- норма потерь от недозагрузки 10%;
- норма потерь от неплатежей 3%;
- налоговые платежи - 4600 у. е.;
- доход от прачечной составляет 0 у. е. в год.

В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму - 80000 у.е. под 12% годовых на 25 лет. В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 у.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

## Раздел 2. Операционная деятельность на рынке недвижимости

**Задача 4.** Необходимо оценить бизнес-центр на основе следующей информации:

- 1) Данные, характеризующие деятельность оцениваемого бизнес-центра;
  - арендная площадь бизнес-центра - 1500 кв.м, вся площадь сдается в аренду по рыночной ставке;
  - рыночная арендная ставка составляет 4500 руб. за 1 кв.м в год;
  - количество заключенных договоров аренды - 65;
  - норма потерь от недозагрузки арендной площади - 10%;
  - норма потерь от неплатежей за аренду - 5%;
  - операционные расходы - 40 % от действительного валового дохода;
  - расстояние до центра города - 25 км;
  - финансирование деятельности бизнес-центра осуществляется за счет собственных средств.
- 2) Рыночные данные по сопоставимым с оцениваемым объектам (таблица 2)

**Требуется:**

- выбрать из перечисленных в пункте 1 данные, необходимые для оценки стоимости бизнес-центра;

- рассчитать на основе приведённых в пункте 2 данных недостающий показатель (его значение принять равным моде);
- определить рыночную стоимость бизнес-центра.

**Задача 5.** Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения.

Определить:

- 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
- 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
- 3) величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

**Задача 6.** Оценить влияние финансового леведреджа на ставку дохода на собственный капитал инвестора, который рассматривает возможность покупки объекта недвижимости стоимостью – 2 700 000 у.е. Инвестор рассчитывает взять кредит на 10 лет на сумму 2 500 000 у.е. под 15% годовых с ежемесячными платежами. Ожидается, что чистый операционный доход от этого объекта составит 500 000 тыс. долларов.

Определить, является ли данный финансовый леведредж положительным? Будет ли леведредж положительным, если ставка по кредиту измениться до 12%?

### Раздел 3. Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости

**Задача 7.** Определите стоимость продажи земельного участка с улучшениями, если стоимость восстановления 2300 тыс. руб., стоимость участка 450 тыс. руб., эффективный возраст улучшений 15 лет, срок экономической жизни 50 лет.

**Задача 8.** Оцените эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продажи, если стоимость продажи 1550 тыс. руб., стоимость участка 410 тыс. руб., стоимость восстановления 1220 тыс. руб. Срок экономической жизни здания 90 лет.

**Задача 9.** Оцените срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 2430 тыс. руб., стоимость участка 560 тыс. руб., стоимость восстановления 2540 тыс. руб. Эффективный возраст улучшений (здания) 40 лет.

**Задача 10.** Определите стоимость продажи земельного участка с улучшениями, если стоимость восстановления 2300 тыс. руб., стоимость участка 450 тыс. руб., эффективный возраст улучшений 15 лет, срок экономической жизни 50 лет.

**Задача 11.** Оцените эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продажи, если стоимость продажи 1550 тыс. руб., стоимость участка 410 тыс. руб., стоимость восстановления 1220 тыс. руб. Срок экономической жизни здания 90 лет.

**Задача 12.** Оцените срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 2430 тыс. руб., стоимость участка 560 тыс. руб., стоимость восстановления 2540 тыс. руб. Эффективный возраст улучшений (здания) 40 лет.

### Примерные темы докладов (сообщений)

1. Современное состояние и перспективы развития земельного рынка России.
2. Современное состояние и перспективы развития земельного рынка крупнейшего города (на примере города).
3. Современное состояние и перспективы развития земельного рынка муниципального об-

разования (на примере любого муниципального образования).

4. Современное состояние и перспективы развития рынка производственных зданий России.
5. Современное состояние и перспективы развития рынка производственных зданий крупнейшего города (на примере города).
6. Современное состояние и перспективы развития рынка производственных зданий муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
7. Современное состояние и перспективы развития рынка жилья в России.
8. Современное состояние и перспективы развития рынка жилья крупнейшего города (на примере города).
9. Современное состояние и перспективы развития рынка жилья муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
10. Современное состояние и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости в России.
11. Современное состояние и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости крупнейшего города (на примере города).
12. Современное состояние и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
13. Исследование структурных изменений жилищного фонда России.
14. Исследование структурных изменений жилищного фонда крупнейшего города (на примере города).
15. Исследование структурных изменений жилищного фонда муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
16. Современное состояние и перспективы развития рынка элитного жилья в России.
17. Современное состояние и перспективы развития рынка элитного жилья крупнейшего города (на примере города).
18. Современное состояние и перспективы развития рынка элитного жилья муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
19. Современное состояние и перспективы развития рынка жилья бизнес-класса в России.
20. Современное состояние и перспективы развития рынка жилья бизнес-класса крупнейшего города (на примере города).
21. Современное состояние и перспективы развития рынка жилья бизнес-класса муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
22. Современное состояние и перспективы развития рынка массового жилья в России.
23. Современное состояние и перспективы развития рынка массового жилья крупнейшего города (на примере города).
24. Современное состояние и перспективы развития рынка массового жилья муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
25. Исследование процессов развития первичного рынка жилья крупнейшего города (на примере Екатеринбурга).
26. Исследование процессов развития первичного рынка жилья муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
27. Исследование процессов развития вторичного рынка жилья крупнейшего города (на примере города).
28. Исследование процессов развития вторичного рынка жилья муниципального образования (на примере любого муниципального образования).
29. Современное состояние и перспективы развития загородной недвижимости в России.
30. Современное состояние и перспективы развития загородной недвижимости (на примере окрестностей города).
31. Современное состояние и перспективы развития загородной недвижимости (на примере окрестностей любого муниципального образования).
32. Современное состояние и перспективы развития социального найма жилья в России.

33. Современное состояние и перспективы развития социального найма жилья в крупнейшем городе (на примере города).
34. Современное состояние и перспективы развития социального найма жилья в муниципальном образовании (на примере любого муниципального образования).
35. Современное состояние и перспективы развития коммерческого найма жилья в России.
36. Современное состояние и перспективы развития коммерческого найма жилья в крупнейшем городе (на примере города).
37. Современное состояние и перспективы развития коммерческого найма жилья в муниципальном образовании (на примере любого муниципального образования).
38. Современное состояние и перспективы развития аренды жилья в России.
39. Современное состояние и перспективы развития аренды жилья в крупнейшем городе (на примере города).
40. Современное состояние и перспективы развития аренды жилья в муниципальном образовании (на примере любого муниципального образования).
41. Современное состояние и перспективы развития аренды земельных участков в России.
42. Современное состояние и перспективы развития аренды земельных участков в крупнейшем городе (на примере города).
43. Современное состояние и перспективы развития аренды земельных участков в муниципальном образовании (на примере любого муниципального образования).
44. Современное состояние и перспективы развития ипотеки жилья в России.
45. Современное состояние и перспективы развития ипотеки жилья в крупнейшем городе (на примере города).
46. Современное состояние и перспективы развития ипотеки жилья в муниципальном образовании (на примере любого муниципального образования).
47. Экономическая эффективность действующего объекта недвижимости (на примере объекта административно-офисного назначения, торгового объекта, промышленного, складского, жилого и др.).
48. Развитие (девелопмент) объекта недвижимости (на примере объектов различного назначения).
49. Экономическое обоснование варианта наиболее эффективного использования земельного участка (под различные виды использования).
50. Оценка экономической эффективности современной градостроительной политики.
51. Влияние современной политики в сфере земельных отношений на развитие рынка недвижимости муниципального образования.
52. Факторы повышения инвестиционной привлекательности объекта недвижимости (на примере объектов различного назначения).
53. Экономическое обоснование проектов девелопмента (редевелопмента) городских земель (объектов недвижимости).
54. Экономическое обоснование разработки концепции развития объекта недвижимости (на примере объектов различного назначения).
55. Экономический механизм развития рынка недвижимости крупнейшего города.
56. Экономическая эффективность создания комфортной среды в современном городе.
57. Экономические аспекты изъятия городских земель для государственных и муниципальных нужд.
58. Экономический механизм повышения эффективности использования городских земель.
59. Экономические факторы формирования спроса (предложения) на объекты недвижимости различного назначения.
60. Макроэкономические факторы, влияющие на развитие локального (регионального) рынка недвижимости (возможно, выделение конкретного фактора).
61. Экономические аспекты формирования эффективной системы налогообложения недвижимости.
62. Экономические аспекты формирования рынка арендного жилья.

## 5.4. Описание критериев оценивания компетенций и шкалы оценивания

При промежуточной аттестации в форме зачета используется следующая шкала оценивания: зачтено, не зачтено.

Критериями оценивания достижений показателей являются:

Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине	Критерий оценивания
<p><b>ОПК-3.</b> Способен использовать государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства для решения задач по сбору, обработке, хранению, предоставлению, размещению и использованию информации о жилищном фонде и коммунальной инфраструктуре, использовать современные информационные технологии и программные средства при решении профессиональных задач</p> <p>ОПК-3.1. Использует государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства для решения задач по сбору, обработке, хранению, предоставлению, размещению и использованию информации о жилищном фонде</p>	
<b>Знания</b>	Знание терминов, определений и понятий, используемых в теории и практике анализа рынка недвижимости
	Знание структуры рынка недвижимости и тенденций его развития
	Знание особенностей функционирования рынка недвижимости и учёта жилищного фонда
	Знание принципов взаимодействия участников рынка недвижимости
	Знание структуры услуг рынка недвижимости
	Знание методов исследования и анализа рынка недвижимости
	Знание основных показателей функционирования рынка недвижимости
	Знание информационных систем учёта данных о ЖКХ
<b>Умения</b>	Умение использовать представленные в государственной информационной системе ЖКХ данные для учёта и анализа результативности функционирования рынка недвижимости
	Умение применять методы исследования статистических данных о рынке недвижимости
	Умение использовать данные для принятия решений по развитию рынка недвижимости
<b>Навыки</b>	Способность решать прикладные задачи в области развития рынка недвижимости основываясь на данных, представленных в государственной информационной системе ЖКХ
	Способность использовать комплекс прикладных методов для анализа результативности деятельности субъектов рынка недвижимости для определения условий его развития

Оценка преподавателем выставляется интегрально с учётом всех показателей и критериев оценивания.

Оценка сформированности компетенций по показателю **Знания**

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	2	3	4	5
Знание терминов, определений и понятий, используемых в теории и практике анализа рынка недвижимости	Не знает термины, определения и понятия, которые используются в теории и практике анализа рынка недвижимости	Знает только базовые термины, определения и понятия, которые используются в теории и практике анализа рынка недвижимости	Знает термины, определения и понятия, которые используются в теории и практике анализа рынка недвижимости	Знает термины, определения и понятия, которые используются в теории и практике анализа рынка недвижимости, способен

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	2	3	4	5
				самостоятельно их сформулировать
Знание структуры рынка недвижимости и тенденции его развития	Не знает структуры рынка недвижимости и тенденции его развития	Знает только базовые элементы структуры рынка недвижимости и тенденций его развития	Знает структуру рынка недвижимости и общие тенденции его развития	Знает структуру рынка недвижимости, а также закономерности, тенденции и условия перспективного развития, способен самостоятельно делать выводы о перспективе его дальнейшего развития
Знание особенностей функционирования рынка недвижимости	Не знает особенности функционирования рынка недвижимости	Знает только базовые условия и общие особенности функционирования рынка недвижимости	Знает особенности функционирования рынка недвижимости, но не может самостоятельно делать вывод о условиях его дальнейшего развития	Знает особенности функционирования рынка недвижимости, может самостоятельно делать выводы о условиях его дальнейшего развития и совершенствования
Знание принципов взаимодействия участников рынка недвижимости	Не знает принципы взаимодействия участников рынка недвижимости	Знает только базовые принципы взаимодействия участников рынка недвижимости	Знает принципы взаимодействия участников рынка недвижимости, но не способен самостоятельно сделать выводы о развитии дальнейшего сотрудничества	Знает принципы взаимодействия участников рынка недвижимости, способен самостоятельно сделать выводы о их развитии
Знание структуры услуг рынка недвижимости	Не знает структуры услуг рынка недвижимости	Знает лишь базовые услуги рынка недвижимости	Знает структуры услуг рынка недвижимости, но испытывает трудности в определении вектора и принципов их перспективного развития	Знает структуру услуг рынка недвижимости, может самостоятельно сделать вывод и субъектности и объектности процесса, а также определить вектор и условия развития
Знание методов исследования и анализа рынка недвижимости	Не знает методы исследования и анализа рынка недвижимости	Знает лишь базовые методы исследования и анализа рынка недвижимости	Знает методы исследования и анализа рынка недвижимости, но делает незначительные ошибки при их использовании	Знает методы исследования и анализа рынка недвижимости, самостоятельно делает вывод по полученным результатам
Знание основных показателей функционирования рынка недвижимости	Не знает показатели функционирования рынка недвижимости	Знает лишь базовые показатели функционирования рынка недвижимости	Знает лишь показатели функционирования рынка недвижимости, но затрудняется в их сопоставлении	Знает лишь показатели функционирования рынка недвижимости, способен самостоятельно их сопоставить и сделать вывод выводы
Знание информационных систем учёта данных о рынке недвижимости	Не знает информационных систем учёта данных о рынке недвижимости	Знает информационные системы учёта данных о рынке недвижимости лишь отчасти	Знает основные информационные системы учёта данных о рынке недвижимости	Знает большинство существующих информационных систем учёта данных о рынке недвижимости

### Оценка сформированности компетенций по показателю Умения

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	2	3	4	5
Умение использовать представленные в государственной информационной системе ЖКХ данные для учёта и анализа результативности	Не умеет использовать представленные в государственной информационной системе ЖКХ данные для учёта и анализа результа-	Умеет лишь частично использовать представленные в государственной информационной системе ЖКХ данные для учёта и	Умеет использовать представленные в государственной информационной системе ЖКХ данные для учёта и анализа результа-	Умеет использовать представленные в государственной информационной системе ЖКХ данные для учёта и анализа результа-

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	2	3	4	5
функционирования рынка недвижимости	тивности функционирования рынка недвижимости	анализа результативности функционирования рынка недвижимости	тивности функционирования рынка недвижимости, но испытывает трудности с формулировкой выводов	тивности функционирования рынка недвижимости, способен самостоятельно делать выводы и принимать взвешенные управленческие решения
Умение применять методы исследования статистических данных о рынке недвижимости	Не умеет применять методы исследования статистических данных о рынке недвижимости	Умеет лишь частично применять методы исследования статистических данных о рынке недвижимости	Умеет применять методы исследования статистических данных деятельности о рынке недвижимости, но допускает неточности в суждениях	Умеет применять методы исследования статистических данных деятельности о рынке недвижимости, способен самостоятельно делать выводы
Умение использовать данные для принятия решений по развитию рынка недвижимости	Не умеет использовать данные для принятия решений по развитию рынка недвижимости	Умеет использовать лишь общие данные для принятия решений по развитию рынка недвижимости	Умеет использовать данные для принятия решений по развитию рынка недвижимости, но допускает ошибки в интерпретации значений отдельных показателей	Умеет использовать данные для принятия решений по развитию рынка недвижимости, самостоятельно интерпретирует значения показателей

### Оценка сформированности компетенций по показателю Навыки

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	2	3	4	5
Способность решать прикладные задачи в области развития рынка недвижимости основываясь на данных, представленных в государственной информационной системе ЖКХ	Не способен решать прикладные задачи в области развития рынка недвижимости основываясь на данных, представленных в государственной информационной системе ЖКХ	Способен решать лишь простые прикладные задачи в области развития рынка недвижимости основываясь на данных, представленных в государственной информационной системе ЖКХ	Способен решать прикладные задачи, связанные с организацией взаимодействия, координацией и управлением поведением участников цепей поставок, но допускает незначительные ошибки	Способен решать сложные прикладные задачи, связанные с организацией взаимодействия, координацией и управлением поведением участников цепей поставок
Способность использовать комплекс прикладных методов для анализа результативности деятельности субъектов рынка недвижимости для определения условий его развития	Не способен использовать комплекс прикладных методов для анализа результативности деятельности субъектов рынка недвижимости для определения условий его развития	Способен лишь частично использовать комплекс прикладных методов для анализа результативности деятельности субъектов рынка недвижимости для определения условий его развития	Способен использовать комплекс прикладных методов для анализа результативности деятельности субъектов рынка недвижимости для определения условий его развития, но допускает незначительные ошибки	Способен использовать комплекс прикладных методов для анализа результативности деятельности субъектов рынка недвижимости для определения условий его развития,

## 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

### 6.1. Материально-техническое обеспечение

№	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Учебная аудитория для проведения лекционных занятий	Специализированная мебель; переносной мультимедийный проектор, переносной экран, ноутбук
2	Учебная аудитория для проведения практических занятий, консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации.	Специализированная мебель; переносной мультимедийный проектор, переносной экран, ноутбук
3	Читальный зал библиотеки для самостоятельной работы	Специализированная мебель; компьютерная техника, подключенная к сети «Интернет», имеющая доступ в электронную информационно-образовательную среду

### 6.2. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

№	Перечень лицензионного программного обеспечения.	Реквизиты подтверждающего документа
1.	Microsoft Windows 10 Корпоративная	Соглашение Microsoft Open Value Subscription V6328633. Соглашение действительно с 02.10.2017 по 31.10.2023). Договор поставки ПО 0326100004117000038-0003147-01 от 06.10.2017
2.	Microsoft Office Professional Plus 2016	Соглашение Microsoft Open Value Subscription V6328633. Соглашение действительно с 02.10.2017 по 31.10.2023
3.	Kaspersky Endpoint Security «Стандартный Russian Edition»	Сублицензионный договор № 102 от 24.05.2018. Срок действия лицензии до 19.08.2020 Гражданско-правовой Договор (Контракт) № 27782 «Поставка продления права пользования (лицензии) Kaspersky Endpoint Security от 03.06.2020. Срок действия лицензии 19.08.2022г.
4.	Google Chrome	Свободно распространяемое ПО согласно условиям лицензионного соглашения
5.	Mozilla Firefox	Свободно распространяемое ПО согласно условиям лицензионного соглашения

### 6.3. Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов

1. **Микалут, С.М.** Рынок недвижимости : конспект лекций для студентов очной и заочной формы обучения направления подготовки бакалавриата 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура профиль подготовки: Управление жилищным фондом и многоквартирными домами / С.М. Микалут. – Белгород : Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2018 – 51 с.

Кол-во страниц: 51

2. **Рынок недвижимости : методические указания** к выполнению расчётно-графических заданий и рекомендации к самостоятельной работе студентов очной и заочной формы обучения направления подготовки 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура профиль «Управление жилищным фондом и многоквартирными домами» / С.М. Микалут, Е.Д. Денисова. – Белгород : Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2018 – 29 с.

3. **Асаул, А.Н.** Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы [Электронный ресурс] : монография / А.Н. Асаул, Д.А. Гордеев, Е.И. Ушакова. — Электрон. дан. — Санкт-

Петербург : АНО Институт проблем экономического возрождения, 2008. — 260 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/41090>. — Загл. с экрана.

4. **Горемыкин, В.А.** Экономика недвижимости : учеб. для бакалавров / В. А. Горемыкин. - 7-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юрайт, 2012. - 926 с.

5. **Игнатенко, А.С.** Рынок недвижимости: специфичность потребительских характеристик [Электронный ресурс] / А.С. Игнатенко, Т.Н. Михайлова. — Электрон. дан. — Москва : Изда-тельский дом "Дело" РАНХиГС, 2016. — 44 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/74909>. — Загл. с экрана.

6. **Казакова, Н.А.** Маркетинговый анализ : учеб. пособие для студентов, обучающихся по направлению "Экономика" (степень - бакалавр) и специальностям/профилям "Бухгалтер. учет, анализ и аудит", "Финансы и кредит", "Мировая экономика" : электронно-библиотечная система znanium.com / Н. А. Казакова. - Москва : "ИНФРА-М", 2014. - 239 с.

7. **Лигай, Г.А.** Рынок недвижимости и ипотека : учебно-методический комплекс / Г.А. Лигай, К.М. Лигай. - Москва : Евразийский открытый институт, 2008. - 279 с. - ISBN 978-5-374-00088-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=93142> (11.11.2017).

#### **6.4. Перечень интернет ресурсов, профессиональных баз данных, информационно-справочных систем**

1. Портал «Индикаторы рынка недвижимости» [<http://www.irm.ru>]
2. Сайт компании «Промышленные земли». Промышленное землепользование и индустриальная недвижимость [<http://promzem.ru>]
3. Сайт "Недвижимость в России" [[www.realty.ru](http://www.realty.ru)]
4. Информационно-аналитическое агентство "Тригон" [[www.trigon.ru](http://www.trigon.ru)]
5. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY [[www.rway.ru](http://www.rway.ru)]
6. База предложений по коммерческой недвижимости в г. Москве [[www.747.ru](http://www.747.ru)]
7. Сайт агентства недвижимости "Континет-недвижимость" [[www.rierty.ru](http://www.rierty.ru)]
8. Сайт агентства недвижимости "БЕСТ-недвижимость" [[www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru)]
9. Сайт агентства недвижимости "МИАН" [[www.mian.ru](http://www.mian.ru)]
10. Сайт агентства недвижимости "Миэль" [[www.miel.ru](http://www.miel.ru)]
11. Сайт по недвижимости Москвы и Подмосковья [[www.foreman.ru](http://www.foreman.ru)]
12. Сайт по аренде и продаже квартир и офисов в Москве [[www.an-kom.ru](http://www.an-kom.ru)]
13. Сайт Центра коммерческой недвижимости [[www.ckn.ru](http://www.ckn.ru)]
14. База данных РБК-Недвижимость [[www.realty.rbc.ru](http://www.realty.rbc.ru)]
15. Сайт Московской городской службы недвижимости [[www.mgsn.ru](http://www.mgsn.ru)]
16. Сайт агентства коммерческой недвижимости "Мегаполис" [[www.mega-mgu.ru](http://www.mega-mgu.ru)]
17. Сайт рынка недвижимости Москвы и Подмосковья [[www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru)]
18. Независимый информационный портал коммерческой недвижимости [[www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)]
19. Сайт по недвижимости Москвы и Подмосковья [[www.foreman.ru](http://www.foreman.ru)]
20. Сайт «Недвижимость в России» [[www.realty.ru](http://www.realty.ru)]

## 7. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Рабочая программа утверждена на 20\_\_\_\_ /20\_\_\_\_ учебный год  
без изменений / с изменениями, дополнениями

Протокол № \_\_\_\_\_ заседания кафедры от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ Щетинина Е.Д.  
подпись, ФИО

Директор института \_\_\_\_\_ Дорошенко Ю.А.  
подпись, ФИО