

Рабочая программа дисциплины

Экономика и оценка недвижимости

<i>Направление подготовки</i>	Экономика
<i>Код</i>	38.03.01
<i>Направленность (профиль)</i>	Экономика предприятий и организаций
<i>Квалификация выпускника</i>	бакалавр

1. Перечень кодов компетенций, формируемых дисциплиной в процессе освоения образовательной программы

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Профессиональные	-	ПК-7

2. Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
ПК-7	Способен провести расчет стоимости движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости	ПК-7.1 Использует оптимальные методы анализа, оценки и расчета стоимости объектов движимого и недвижимого имущества ПК-7.2 Осуществляет расчеты стоимости машин и оборудования ПК-7.3 Владеет способами проведения расчета стоимости работ и услуг для объектов движимого и недвижимого имущества

3. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

3.1. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

Планируемые результаты обучения по дисциплине представлены дескрипторами (знания, умения, навыки).

Дескрипторы по дисциплине	Знать	Уметь	Владеть
Код компетенции	ПК-7		
	- методические материалы, регламентирующие порядок оценки стоимости движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости;	- провести расчет стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости	- навыками применения различных методов оценки движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости

4. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина «Экономика и оценка недвижимости» является дисциплиной части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана ОПОП.

Данная дисциплина взаимосвязана с другими дисциплинами, такими как «Статистика», «Экономика организации (предприятия)», «Налоги и налоговая система», «Аудит», «Страхование», «Оценка стоимости бизнеса».

В рамках освоения программы бакалавриата выпускники готовятся к решению задач профессиональной деятельности следующих типов: аналитический, организационно-управленческий, расчетно-экономический.

Профиль (направленность) программы установлена путем ее ориентации на сферу профессиональной деятельности выпускников: экономика предприятий и организаций.

5. Объем дисциплины

<i>Виды учебной работы</i>	<i>Формы обучения</i>	
	<i>Очная</i>	<i>Очно-заочная с применением ДОТ</i>
Общая трудоемкость: зачетные единицы/часы	6/216	6/216
Контактная работа:		
Занятия лекционного типа	16	4
Занятия семинарского типа	16	16
Промежуточная аттестация: экзамен	54	18
Самостоятельная работа (СРС)	130	178

6. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам / разделам с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

6.1. Распределение часов по разделам/темам и видам работы

6.1.1. Очная форма обучения

№ п / п	Раздел/тема	Виды учебной работы (в часах)						
		Контактная работа						Самост оательн ая работа
		Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа				
		Лекции	Иные учебные занятия	Практические занятия	Семинары	Лабораторные работы	Иные	
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	2			2			16
2.	Кредитование недвижимости.	2			2			16
3.	Экономика							16

	землепользования.	2			2			
4.	Оценка недвижимости.	2			2			16
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	2			2			16
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	2			2			16
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	2			2			16
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	2			2			18
	Промежуточная аттестация	54						
	Всего	16			16			130
	Итого	216						

6.1.2

Очно-заочная форма обучения с применением ДОТ

№ п/п	Раздел/тема	Виды учебной работы (в часах)						Самост оательн ая работа
		Контактная работа						
		Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа				
		Лекции	Иные учебные занятия	Практиче ские занятия	Семи нары	Лабора торные работы	Иные	
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.							20
2.	Кредитование недвижимости.	1						22
3.	Экономика землепользования.	1						24
4.	Оценка недвижимости.			4				24
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости							20
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости	1		4				20

	недвижимости							
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	1		4				24
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.			4				24
	Промежуточная аттестация	18						
	Всего	4		16				178
	Итого	216						

-

6.2 Программа дисциплины, структурированная по темам / разделам

6.2.1 Содержание лекционного курса

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание лекционного занятия
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Правовые основы недвижимости. Виды операций (сделок) с недвижимостью. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью
2.	Кредитование недвижимости.	Формы кредита. Границы и роль кредита. Возникновение и развитие ипотечного кредитования. Принципы залога. Виды залога. Развитие ипотеки в России. Особенности рынков ипотечного капитала.
3.	Экономика землепользования.	Особенности землепользования. О землепользовании в городе Москве (с изменениями на 27 декабря 2017 года). Условия землепользования в «Новой Москве». Особенности правового регулирования землепользования в г. Москве. Налогообложение недвижимости..
4.	Оценка недвижимости.	Виды стоимости недвижимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, утилизационная, восстановительная и специальная. Принципы оценки недвижимости
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Общая характеристика доходного подхода. Методы дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Остаточная стоимость. Методы капитализации дохода (прибыли).

6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	Метод накопления активов. Метод восстановительной стоимости и стоимости замещения. Износ. Периоды жизни здания и характеризующие их показатели. Метод расчета восстановительной стоимости.
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Условия применения сравнительного подхода. Этапы сравнительного подхода. Метод отраслевых коэффициентов. Метод рыка капиталов. Метод сделок. Метод парных продаж.
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Согласование результатов оценки. Структурирование по иерархии. Ос Основные положения оценки земельных участков. Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории особенности оценки земли.

6.2.2 Содержание практических занятий

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание практического занятия
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	Основные характеристики рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Управление рынком недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
2.	Кредитование недвижимости.	Основные этапы ипотечного кредитования. Методы ипотечного кредитования недвижимости. Виды кредитования недвижимости в особых целях.
3.	Экономика землепользования.	Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества. Налог на имущество физических лиц.
4.	Оценка недвижимости.	Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Технология оценки недвижимости: массовая оценка недвижимости; индивидуальная оценка недвижимости. Этапы оценки недвижимости. Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Этапы доходного подхода. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы. Способы возмещения инвестированного капитала: - метод Ринга; - метод Инвуда; - метод Хоскольда.
6.	Затратный (имущественный)	Информация, необходимая для применения затратного подхода.

	подход к оценке стоимости недвижимости	Преимущества затратного подхода. Недостатки затратного подхода. Этапы затратного подхода. Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод разбивки по профилю. Метод субподряда. Метод выделения затрат. Метод количественного обследования. Методы расчета затрат. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Корректировка сопоставимых продаж. Метод валового рентного мультипликатора. Преимущества сравнительного подхода. Недостатки сравнительного подхода.
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Повышение эффективности использования городских земель. Основные применяемые единицы сравнения земельных участков. Методы оценки земель.

6.2.3 Содержание самостоятельной работы

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание самостоятельной работы
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Правовые основы недвижимости. Виды операций (сделок) с недвижимостью. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью. Основные характеристики рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Управление рынком недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
2.	Кредитование недвижимости.	Формы кредита. Границы и роль кредита. Возникновение и развитие ипотечного кредитования. Принципы залога. Виды залога. Развитие ипотеки в России. Особенности рынков ипотечного капитала. Основные этапы ипотечного кредитования.

		Методы ипотечного кредитования недвижимости. Виды кредитования недвижимости в особых целях.
3.	Экономика землепользования.	Особенности землепользования. О землепользовании в городе Москве (с изменениями на 27 декабря 2020 года). Условия землепользования в «Новой Москве». Особенности правового регулирования землепользования в г. Москве. Налогообложение недвижимости. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества. Налог на имущество физических лиц.
4.	Оценка недвижимости.	Виды стоимости недвижимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, утилизационная, восстановительная и специальная. Принципы оценки недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Технология оценки недвижимости: массовая оценка недвижимости; индивидуальная оценка недвижимости. Этапы оценки недвижимости. Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Общая характеристика доходного подхода. Методы дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Остаточная стоимость. Методы капитализации дохода (прибыли). Этапы доходного подхода. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы. Способы возмещения инвестированного капитала: - метод Ринга; - метод Инвуда; - метод Хоскольда.
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	Метод накопления активов. Метод восстановительной стоимости и стоимости замещения. Износ. Периоды жизни здания и характеризующие их показатели. Метод расчета восстановительной стоимости. Информация, необходимая для применения затратного подхода. Преимущества затратного подхода. Недостатки затратного подхода. Этапы затратного подхода. Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод разбивки по профилю. Метод субподряда. Метод выделения затрат. Метод количественного обследования. Методы расчета затрат. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.

7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Условия применения сравнительного подхода. Этапы сравнительного подхода. Метод отраслевых коэффициентов. Метод рыка капиталов. Метод сделок. Метод парных продаж. Корректировка сопоставимых продаж. Метод валового рентного мультипликатора. Преимущества сравнительного подхода. Недостатки сравнительного подхода.
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Согласование результатов оценки. Структурирование по иерархии. Ос Основные положения оценки земельных участков. Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории особенности оценки земли. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Повышение эффективности использования городских земель. Основные применяемые единицы сравнения земельных участков. Методы оценки земель.

7. Текущий контроль по дисциплине (модулю) в рамках учебных занятий

В рамках текущего контроля преподаватель самостоятельно может проводить следующие мероприятия:

№ п/п	Контролируемые разделы (темы)	Наименование оценочного средства
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости	Опрос, проблемно-аналитическое задание, информационный проект. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи.
2.	Кредитование недвижимости	Опрос, проблемно-аналитическое задание, тестирование. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи.
3.	Экономика землепользования.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, исследовательский проект.
4.	Оценка недвижимости.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, мини-пресс-конференция, эссе. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи.
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Опрос, тестирование, исследовательский проект. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи.
6.	Затратный (имущественный)	Опрос, проблемно-аналитические задания, тестирование, мини-пресс-конференция.

	подход к оценке стоимости недвижимости	Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, исследовательский проект. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Опрос, письменный опрос, тестирование, информационный проект. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

8.1. Основная учебная литература

1. Ермошкин, Ю. В. Учёт и регистрация недвижимости: учебное пособие для преподавателей и студентов факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств, направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / Ю. В. Ермошкин, О. Н. Цаповская. — Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2023. — 176 с. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/149957.html>

2. Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости: учебное пособие / Н. И. Трухина, В. Н. Баринов, И. И. Чернышихина. — Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2021. — 188 с. — ISBN 978-5-4497-1054-3. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/108357.html>

3. Шмидт, И. В. Типология объектов недвижимости: учебник / И. В. Шмидт, А. А. Царенко. — Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2024. — 189 с. — ISBN 978-5-4497-2430-4. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/133661.html>

8.2. Дополнительная учебная литература:

1. Гончарова, М. А. Организационно-экономические основы управления недвижимостью: учебное пособие / М. А. Гончарова, В. А. Стурова. — Липецк: Липецкий государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2022. — 80 с. — ISBN 978-5-00175-142-7. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/126370.html>

2. Лазарева, О. С. Мониторинг земель и недвижимости: учебное пособие / О. С. Лазарева, О. Е. Лазарев, А. А. Артемьев. — Тверь: Тверской государственный технический университет, 2024. — 132 с. — ISBN 978-5-7995-1364-1. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/151175.html>

3. Придворова, М. Н. Правовое регулирование оборота недвижимости: учебное пособие / М. Н. Придворова. — Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2023. — 81 с. — ISBN 978-5-8265-2553-1. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/141072.html>

8.3. Периодические издания

1. Вестник государственного и муниципального управления
<https://www.iprbookshop.ru/103735.html>

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины (модуля)

1. Информационно-правовой портал «Гарант» <http://www.garant.ru>
2. Официальный сайт Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы – <http://ggi.mos.ru>
3. Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом – <http://www.rosim.ru>.
4. Сайт Федеральной налоговой службы <http://www.nalog.ru>
5. Справочно-правовая система «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru>
6. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости <http://www.kadastr.ru>
7. Электронно-библиотечная система IPR BOOKS <https://www.iprbookshop.ru>

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Успешное освоение данного курса базируется на рациональном сочетании нескольких видов учебной деятельности – лекций, семинарских занятий, самостоятельной работы. При этом самостоятельную работу следует рассматривать одним из главных звеньев полноценного высшего образования, на которую отводится значительная часть учебного времени.

При реализации программы с применением ДОТ:

Все виды занятий проводятся в форме онлайн-вебинаров с использованием современных компьютерных технологий (наличие презентации и форума для обсуждения).

В процессе изучения дисциплины студенты выполняют практические задания и промежуточные тесты. Консультирование по изучаемым темам проводится в онлайн режиме во время проведения вебинаров и на форуме для консультаций.

Самостоятельная работа студентов складывается из следующих составляющих:

1. работа с основной и дополнительной литературой, с материалами интернета и конспектами лекций;
2. внеаудиторная подготовка к контрольным работам, выполнение докладов, рефератов и курсовых работ;
3. выполнение самостоятельных практических работ;
4. подготовка к экзаменам (зачетам) непосредственно перед ними.

Для правильной организации работы необходимо учитывать порядок изучения разделов курса, находящихся в строгой логической последовательности. Поэтому хорошее усвоение одной части дисциплины является предпосылкой для успешного перехода к следующей. Задания, проблемные вопросы, предложенные для изучения дисциплины, в том числе и для самостоятельного выполнения, носят междисциплинарный характер и базируются, прежде всего, на причинно-следственных связях между компонентами окружающего нас мира. В течение семестра, необходимо подготовить рефераты (проекты) с использованием рекомендуемой основной и дополнительной литературы и сдать рефераты для проверки преподавателю. Важным составляющим в изучении данного курса является решение ситуационных задач и работа над проблемно-аналитическими заданиями, что предполагает знание соответствующей научной терминологии и т.д.

Для лучшего запоминания материала целесообразно использовать индивидуальные особенности и разные виды памяти: зрительную, слуховую, ассоциативную. Успешному запоминанию также способствует приведение ярких свидетельств и наглядных примеров. Учебный материал должен постоянно повторяться и закрепляться.

При выполнении докладов, творческих, информационных, исследовательских проектов особое внимание следует обращать на подбор источников информации и методику работы с ними.

Для успешной сдачи экзамена (зачета) рекомендуется соблюдать следующие правила:

1. Подготовка к экзамену (зачету) должна проводиться систематически, в течение всего семестра.
2. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц до экзамена.
3. Время непосредственно перед экзаменом (зачетом) лучше использовать таким образом, чтобы оставить последний день свободным для повторения курса в целом, для систематизации материала и доработки отдельных вопросов.

На экзамене высокую оценку получают студенты, использующие данные, полученные в процессе выполнения самостоятельных работ, а также использующие собственные выводы на основе изученного материала.

Учитывая значительный объем теоретического материала, студентам рекомендуется регулярное посещение и подробное конспектирование лекций.

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

1. Операционные системы семейства Windows;
 2. Microsoft Office;
 3. Libre Office свободно распространяемый офисный пакет с открытым исходным кодом;
 4. Информационно-справочная система: Система КонсультантПлюс (КонсультантПлюс): веб версия;
 5. Информационно-правовое обеспечение Гарант: Электронный периодический справочник «Система ГАРАНТ» (Система ГАРАНТ): веб версия;
 6. Электронная информационно-образовательная система ММУ: <https://elearn.mmu.ru/>
- Перечень используемого программного обеспечения указан в п.12 данной рабочей программы дисциплины.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

12.1. Учебная аудитория для проведения учебных занятий, предусмотренных программой бакалавриата, оснащенная оборудованием и техническими средствами обучения.

Специализированная мебель:

Комплект учебной мебели (стол, стул) по количеству обучающихся; комплект мебели для преподавателя; доска (маркерная).

Технические средства обучения:

Компьютер в сборе для преподавателя, проектор, экран, колонки

Перечень лицензионного программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Операционные системы семейства Windows, антивирус Kaspersky Endpoint Security.

КонсультантПлюс веб версия, Гарант веб версия

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Яндекс Браузер, LibreOffice, МТС Линк, VLC Media Player

Подключение к сети «Интернет» и обеспечение доступа в электронную информационно-образовательную среду ММУ.

12.2. Помещение для самостоятельной работы обучающихся.

Специализированная мебель:

Комплект учебной мебели (стол, стул) по количеству обучающихся; комплект мебели для преподавателя; доска (маркерная).

Технические средства обучения:

Компьютер в сборе для преподавателя; компьютеры в сборе для обучающихся; колонки; проектор, экран.

Перечень лицензионного программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Операционные системы семейства Windows, Microsoft Office, антивирус Kaspersky Endpoint Security.

КонсультантПлюс веб версия, Гарант веб версия

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Яндекс Браузер, LibreOffice, МТС Линк, Notepad++, Pinta, GIMP, Inkscape, OpenShot, FreeCAD, LibreCAD, Jamovi, AnyLogic, Visual Studio, Unity

Для ДОТ:

Учебная аудитория для проведения всех видов занятий с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий, в том числе для занятий лекционного типа, семинарского типа; для проведения лабораторных работ, групповых и индивидуальных консультаций; для осуществления текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации; для выполнения курсового проектирования (курсовых работ).

Ауд. 520а (виртуальные учебные аудитории: ауд. 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, Вебинарная 1, Вебинарная 2, Вебинарная 3):

Специализированная мебель:

- столы для преподавателей;

- стулья для преподавателей;

Технические средства обучения:

- компьютеры персональные для преподавателей с выходом в сети Интернет;

- наушники;

- вебкамеры;

- колонки;

- микрофоны

13. Образовательные технологии, используемые при освоении дисциплины

Для освоения дисциплины используются как традиционные формы занятий – лекции (типы лекций – установочная, вводная, текущая, заключительная, обзорная; виды лекций – проблемная, визуальная, лекция конференция, лекция консультация); и семинарские (практические) занятия, так и активные и интерактивные формы занятий - деловые и ролевые игры, решение ситуационных задач и разбор конкретных ситуаций.

На учебных занятиях используются технические средства обучения мультимедийной аудитории: компьютер, монитор, колонки, настенный экран, проектор, микрофон, пакет программ Microsoft Office для демонстрации презентаций и медиафайлов, видеопроектор для демонстрации слайдов, видеосюжетов и др. Тестирование обучаемых может осуществляться с использованием компьютерного оборудования университета.

При реализации программы с применением ДОТ:

Все виды занятий проводятся в форме онлайн-вебинаров с использованием современных компьютерных технологий (наличие презентации и форума для обсуждения).

В процессе изучения дисциплины студенты выполняют практические задания и промежуточные тесты. Консультирование по изучаемым темам проводится в онлайн режиме во время проведения вебинаров и на форуме для консультаций.

13.1. В освоении учебной дисциплины используются следующие традиционные образовательные технологии:

- чтение проблемно-информационных лекций с использованием доски и видеоматериалов;
- семинарские занятия для обсуждения, дискуссий и обмена мнениями;
- контрольные опросы;
- консультации;
- самостоятельная работа студентов с учебной литературой и первоисточниками;
- подготовка и обсуждение рефератов (проектов), презентаций (научно-исследовательская работа);
- тестирование по основным темам дисциплины.

13.2. Активные и интерактивные методы и формы обучения

Из перечня видов: (*«мозговой штурм», анализ НПА, анализ проблемных ситуаций, анализ конкретных ситуаций, инциденты, имитация коллективной профессиональной деятельности, разыгрывание ролей, творческая работа, связанная с освоением дисциплины, ролевая игра, круглый стол, диспут, беседа, дискуссия, мини-конференция и др.*) используются следующие:

- диспут
- анализ проблемных, творческих заданий, ситуационных задач
- ролевая игра;
- круглый стол;
- мини-конференция
- дискуссия
- беседа.

13.3. Особенности обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ)

При организации обучения по дисциплине учитываются особенности организации взаимодействия с инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья (далее – инвалиды и лица с ОВЗ) с целью обеспечения их прав. При обучении учитываются особенности их психофизического развития, индивидуальные возможности и при необходимости обеспечивается коррекция нарушений развития и социальная адаптация указанных лиц.

Выбор методов обучения определяется содержанием обучения, уровнем методического и материально-технического обеспечения, особенностями восприятия учебной информации студентами-инвалидами и студентами с ограниченными возможностями здоровья и т.д. В образовательном процессе используются социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе.

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

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Автономная некоммерческая организация высшего образования
«МОСКОВСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Экономика и оценка недвижимости

<i>Направление подготовки</i>	Экономика
<i>Код</i>	38.03.01
<i>Направленность (профиль)</i>	Экономика предприятий и организаций
<i>Квалификация выпускника</i>	бакалавр

1. Перечень кодов компетенций, формируемых дисциплиной в процессе освоения образовательной программы

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Профессиональные	-	ПК-7

2. Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
ПК-7	Способен провести расчет стоимости движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости	ПК-7.1 Использует оптимальные методы анализа, оценки и расчета стоимости объектов движимого и недвижимого имущества ПК-7.2 Осуществляет расчеты стоимости машин и оборудования ПК-7.3 Владеет способами проведения расчета стоимости работ и услуг для объектов движимого и недвижимого имущества

3. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

3.1. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

Планируемые результаты обучения по дисциплине представлены дескрипторами (знания, умения, навыки).

Дескрипторы по дисциплине	Знать	Уметь	Владеть
Код компетенции	ПК-7		
	- методические материалы, регламентирующие порядок оценки стоимости движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости;	- провести расчет стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости	- навыками применения различных методов оценки движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости

3.2. Критерии оценки результатов обучения по дисциплине

Шкала оценивания	Индикаторы достижения	Показатели оценивания результатов обучения
ОТЛИЧНО/ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент глубоко и всесторонне усвоил материал, уверенно, логично, последовательно и грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы, - на основе системных научных знаний делает квалифицированные выводы и обобщения, свободно оперирует категориями и понятиями.
	Умеет:	- студент умеет самостоятельно и правильно решать учебно-профессиональные задачи или задания, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагать свое решение, используя научные понятия, ссылаясь на нормативную базу.
	Владеет:	- студент владеет рациональными методами (с использованием рациональных методик) решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; - При решении продемонстрировал навыки - выделения главного, - связкой теоретических положений с требованиями руководящих документов, - изложения мыслей в логической последовательности, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
ХОРОШО/ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент твердо усвоил материал, достаточно грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы, - затрудняется в формулировании квалифицированных выводов и обобщений, оперирует категориями и понятиями, но не всегда правильно их верифицирует.
	Умеет:	- студент умеет самостоятельно и в основном правильно решать учебно-профессиональные задачи или задания, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагать свое решение, не в полной мере используя научные понятия и ссылки на нормативную базу.
	Владеет:	- студент в целом владеет рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; - При решении смог продемонстрировать достаточность, но не глубинность навыков - выделения главного, - изложения мыслей в логической последовательности. - связки теоретических положений с требованиями руководящих документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений,

		процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО /ЗАЧЕНО	Знает:	- студент ориентируется в материале, однако затрудняется в его изложении; - показывает недостаточность знаний основной и дополнительной литературы; - слабо аргументирует научные положения; - практически не способен сформулировать выводы и обобщения; - частично владеет системой понятий.
	Умеет:	- студент в основном умеет решить учебно-профессиональную задачу или задание, но допускает ошибки, слабо аргументирует свое решение, недостаточно использует научные понятия и руководящие документы.
	Владеет:	- студент владеет некоторыми рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; При решении продемонстрировал недостаточность навыков - выделения главного, - изложения мыслей в логической последовательности. - связи теоретических положений с требованиями руководящих документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО/ НЕ ЗАЧЕНО	Знает:	- студент не усвоил значительной части материала; - не может аргументировать научные положения; - не формулирует квалифицированных выводов и обобщений; - не владеет системой понятий.
	Умеет:	студент не показал умение решать учебно-профессиональную задачу или задание.
	Владеет:	не выполнены требования, предъявляемые к навыкам, оцениваемым “удовлетворительно”.

При ответе на вопросы в рамках прохождения промежуточной аттестации (зачет/зачет с оценкой/экзамен) допускается вольная формулировка ответа, по смыслу раскрывающая содержание ответа, указанного в фонде оценочных средств, в качестве верного ответа.

4. Типовые контрольные задания и/или иные материалы для проведения промежуточной аттестации, необходимые для оценки достижения компетенции, соотнесенной с результатами обучения по дисциплине

8 СЕМЕСТР ПК-7

1. Понятие «недвижимое имущество» впервые сформулировано в ...

- а) каноническом праве
- б) **римском праве**
- в) английском праве

Ответ: римском праве

2. В дореволюционной России понятие «недвижимое имущество» было применено

- а) **в Указе Петра I**
- б) в Указе Екатерины II
- в) в Указе Павла I

Ответ: в Указе Петра I

3. Какие из перечисленных признаков относятся к родовым (сущностным) характеристикам недвижимости:

- а) **общественное значение**
- б) функциональное назначение
- в) **степень неподвижности**
- г) **долговечность**

Ответ: общественное значение, степень неподвижности, долговечность

4. Фиксчерс – это:

- а) **лифт в здании**
- б) лестничная площадка в доме
- в) отдельная комната в доме
- г) общий коридор

Ответ: лифт в здании

5. ЧЕТЛ – это ...

- а) **любой набор прав и интересов, не составляющих в сумме полное (абсолютное) право собственности на недвижимость или ее составные части**
- б) движимые предметы, прикрепленные к земле или размещенные в зданиях и сооружениях так, что они стали неотъемлемой частью объекта недвижимости
- в) нет верного ответа

Ответ: любой набор прав и интересов, не составляющих в сумме полное (абсолютное) право собственности на недвижимость или ее составные части

6. В амортизационные группы включены следующие объекты недвижимости:

- а) земля
- б) **здания и сооружения**
- в) природные объекты
- г) многолетние насаждения

Ответ: здания и сооружения

7. Цели управления недвижимым имуществом:

- а) **экономические и нестоимостные**
- б) получение прибыли
- в) только удовлетворение личных потребностей
- г) благотворительные

Ответ: экономические и нестоимостные

8. Кадастровый номер объекта недвижимости устанавливается на срок:

- а) 15 лет
- б) 5 лет

в) его существования

Ответ: его существования

9. Датой госрегистрации прав на недвижимость считается день:

а) подачи заявления

б) **внесения записи о правах в ЕГРПН**

в) госрегистрации договора купли-продажи

Ответ: внесения записи о правах в ЕГРПН

10. Кадастровому учету не подлежат следующие объекты, включенные в состав недвижимого имущества:

а) **воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания**

б) объекты, не завершённые строительством

в) земельные участки

Ответ: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания

11. Государственный кадастровый учет прав осуществляются с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов в течение ... рабочих дней. Укажите ответ цифрами.

Ответ: 5

12. Государственная регистрация ипотеки производится по месту нахождения ...

а) объекта недвижимости

б) **собственника объекта недвижимости**

в) доверительного лица

Ответ: собственника объекта недвижимости

13. Балансовая стоимость объекта недвижимости – это стоимость:

а) **на момент ввода в эксплуатацию**

б) инвентаризационная

в) остаточная

Ответ: на момент ввода в эксплуатацию

14. Инвентаризационная стоимость здания равна стоимости:

а) балансовой минус сумма износа

б) рыночной

в) остаточной

г) **восстановительной минус сумма износа**

Ответ: восстановительной минус сумма износа

15. Доходный подход при оценке недвижимости основан на определении:

а) затрат на воспроизводство объекта

б) стоимости аналогичных объектов

в) **ожидаемых доходов от использования объектов оценки**

г) восстановительной стоимости объекта

Ответ: ожидаемых доходов от использования объектов оценки

16. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

а) **площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду**

б) общую площадь объекта

в) оба ответа верны

Ответ: площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду

17. Какой вид износа можно определить методом срока жизни?

- а) функциональный
- б) **физический**
- в) внешний

Ответ: физический

18. При продаже недвижимости, находящейся в собственности граждан до 3 лет, имущественный налоговый вычет предоставляется в размере ...

- а) **до 2 млн. руб.**
- б) до 3 млн. руб.
- в) до 5 млн. руб.

Ответ: до 2 млн. руб.

19. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?

- а) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- б) **для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде**
- в) оба ответа верны

Ответ: для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

20. Налоговая база земельного участка – это ...

- а) рыночная стоимость
- б) **кадастровая стоимость**
- в) нормативная стоимость

Ответ: кадастровая стоимость

21. Установите соответствие между факторами стоимости недвижимости и их воздействием на стоимость:

	Факторы стоимости недвижимости		Воздействие факторов на стоимость
1	Местоположение	А	Уменьшает стоимость из-за устаревания или повреждений
2	Физический износ	Б	Определяет возможное использование объекта (жилое, коммерческое и т.д.)
3	Экономическая ситуация	В	Влияет на спрос и предложение на рынке
4	Зонирование территории	Г	Главный фактор, влияющий на привлекательность объекта

Заполните соответствующие буквы под цифрами:

	2	3	4
1			

Ответ: 1Г, 2А, 3В, 4В

22. Установите соответствие между методами оценки недвижимости и их характеристиками:

	Свойства земли		Характеристика
1	Сравнительный подход	А	Основан на анализе рыночных цен аналогичных объектов
2	Доходный подход	Б	Учитывает стоимость воспроизводства или замещения объекта
3	Затратный подход	В	Оценивает недвижимость по ее способности генерировать доход
4	Метод капитализации доходов	Г	Определяет стоимость через перевод будущих доходов в текущую стоимость

Заполните соответствующие буквы под цифрами:

1	2	3	4

Ответ: 1А, 2В, 3Б, 4Г