

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ
Декан дорожно-транспортного факультета

/ В.Л. Тюнин /



В.Л. Тюнин 2022 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«Управление недвижимостью»

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Профиль Городской кадастр

Квалификация выпускника бакалавр

Нормативный период обучения 4 года / 4 года и 11 м.

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2023

Автор программы

Ли С.А. / Ли С.А./

Заведующий кафедрой
Кадастра недвижимости,
землеустройства и геодезии

Трухина Н.И. / Трухина Н.И./

Руководитель ОПОП

Трухина Н.И. / Трухина Н.И./

Воронеж 2022

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Целью освоения дисциплины является теоретическое освоение основных ее разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач эффективного управления недвижимостью. Освоение дисциплины направлено на приобретение знаний и формирования у студентов навыков и умений аналитической деятельности в данной области, получения системного представления о роли, месте принципов и представлений об определении экономической, политической и социальной эффективности управления недвижимостью. Целью преподавания дисциплины является обучение студентов теории и практике управления недвижимостью, специфике управления отдельными видами недвижимости, обуславливаемого экономическими, правовыми и техническими особенностями недвижимости.

1.2. Задачи освоения дисциплины

Изучение основных положений управления, понятия управления земельными ресурсами и особенности системы управления недвижимостью. Формирование представлений о функциях и принципах управления, основных методах принятия управленческих решений, информационного обеспечения управления недвижимостью, а также эффективностью управления.

- знаний основных положений теории управления, используемых в управлении недвижимостью;
- понятия портфеля недвижимости, его характеристиках и принципах управления им;
- представления о целях и методах управления недвижимостью на отдельных этапах ее жизненного цикла;
- навыков организации деятельности по содержанию недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Управление недвижимостью» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Управление недвижимостью» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-6 - Способен разрабатывать мероприятия по рациональному использованию земельных ресурсов и недвижимости

ПК-7 - Способность организации процессов по управлению объектами недвижимости

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-6	Знать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы,

	нормативно-техническая документация по организации производства, труда и управления.
	Уметь осуществлять поиск, систематизацию, анализ, обработку и хранение информации из различных источников и баз данных
	Владеть навыком разработки землеустроительной документации по планированию и организации использования земельных ресурсов и недвижимости
ПК-7	Знать основные источники и нормативные документы в профессиональной сфере по управлению объектами недвижимости
	Уметь организовывать учет жилищного фонда и управлять объектами недвижимости
	Владеть навыками организации деятельности по управлению и реализации прав на объекты недвижимости.

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Управление недвижимостью» составляет 5 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		8
Аудиторные занятия (всего)	30	30
В том числе:		
Лекции	10	10
Практические занятия (ПЗ)	20	20
Самостоятельная работа	114	114
Курсовой проект	+	+
Часы на контроль	36	36
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость: академические часы	180	180
зач.ед.	5	5

заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		9
Аудиторные занятия (всего)	14	14
В том числе:		
Лекции	6	6
Практические занятия (ПЗ)	8	8
Самостоятельная работа	157	157

Курсовой проект	+	+
Часы на контроль	9	9
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость: академические часы	180	180
зач.ед.	5	5

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Определение, юридическое и экономическое понятия недвижимости	Исторический опыт управления недвижимостью (зарубежный и российский) и правовое регулирование недвижимостью. Определение недвижимости. Классификация недвижимости. Характеристики недвижимости. Основные понятия в управлении недвижимостью.	1	2	16	19
2	Недвижимость и ее жизненный цикл	Основные экономические характеристики. Жизненный цикл недвижимости. Жизненный цикл рынка недвижимости.	2	2	16	20
3	Процесс управления недвижимостью	Основные принципы управления. Типы организационных структур в классической теории управления. Экономическая система управления в современной школе управления.	2	2	16	20
4	Организация работы по управлению недвижимостью	Управление портфелем недвижимости. Управление развитием недвижимостью Оценка эффективности инвестиционных проектов	2	2	16	20
5	Налогообложение в сфере недвижимости	Основные понятия и определения в сфере налогообложения. Система налогообложения. Налоги и сборы в сфере недвижимости по уровням управления в стране.	1	4	16	21
6	Страхование недвижимости	Страхование юридических лиц, имеющих недвижимость.	1	4	17	22
7	Доверительное управление. Эксплуатация и содержание объектов недвижимости. Сервейинг	Доверительное управление недвижимостью (траст). Воспроизводственные мероприятия. Ведение документации при эксплуатации зданий и сооружений. Сервейинг	1	4	17	22
Итого			10	20	114	144

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Определение, юридическое и экономическое понятия недвижимости	Исторический опыт управления недвижимостью (зарубежный и российский) и правовое регулирование недвижимостью. Определение недвижимости. Классификация недвижимости. Характеристики недвижимости. Основные понятия в управлении недвижимостью.	1	1	22	24
2	Недвижимость и ее жизненный цикл	Основные экономические характеристики. Жизненный цикл недвижимости. Жизненный цикл рынка недвижимости.	1	1	22	24
3	Процесс управления недвижимостью	Основные принципы управления. Типы организационных структур в классической теории управления. Экономическая система управления в современной школе управления.	2	1	22	25
4	Организация работы по управлению недвижимостью	Управление портфелем недвижимости. Управление развитием недвижимостью Оценка эффективности инвестиционных проектов	1	2	22	25
5	Налогообложение в сфере	Основные понятия и определения в сфере	1	1	22	24

	недвижимости	налогообложения. Система налогообложения. Налоги и сборы в сфере недвижимости по уровням управления в стране.				
6	Страхование недвижимости	Страхование юридических лиц, имеющих недвижимость.	-	1	23	24
7	Доверительное управление. Эксплуатация и содержание объектов недвижимости. Сервейинг	Доверительное управление недвижимостью (траст). Воспроизводственные мероприятия. Ведение документации при эксплуатации зданий и сооружений. Сервейинг	-	1	24	25
Итого			6	8	157	171

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсового проекта в 8 семестре для очной формы обучения, в 9 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсового проекта: «Принятие управленческого решения по выбору наиболее экономически эффективного варианта использования объекта недвижимости из двух вариантов вложения инвестиций»

Введение

Раздел 1. Теоретическая часть.

Должно быть предусмотрено маркетинговое исследование сегмента рынка, к которому относится объект недвижимости.

Раздел 2. Описание объекта.

Должен включать подробное описание объекта, арендаторов, снимаемых арендаторами площадей и выбор для каждого арендатора арендных ставок.

Раздел 3. Расчет инвестиционной привлекательности вложения инвестиций в объект недвижимости

Этот раздел, в свою очередь, включает:

Расчет:

1. Расчет потенциального валового дохода.
2. Определение степени недозагрузки.
3. Расчет эффективного валового дохода.
4. Расчет эксплуатационных расходов: переменных и постоянных.
5. Принятие управленческого решения об управлении собственником или привлечения управляющей компании.

6. Определение капитальных вложений (сметной стоимости объекта, стоимости земельного участка (покупки или аренды), предпроектных и проектных работ и т. д.).

7. Расчет чистого операционного дохода с учетом уплаты налога.

Расчет показателей инвестиционной привлекательности проекта

1. Определение ставки дисконтирования.
2. Расчет коэффициентов дисконтирования.
3. Определение потока дохода денежных средств.

4. Определение дисконтированного потока дохода денежных средств.
5. Определение дисконтированного периода окупаемости.
6. Определение нормы рентабельности дисконтированных денежных потоков.
7. Определение чистой текущей стоимости.
8. Определение внутренней нормы прибыли.
9. Определение модифицированной ставки доходности.
10. Определение ставки доходности финансового менеджмента.
11. Изменение назначения объекта с учетом проведения ремонта или реконструкции, с целью увеличения дохода от аренды.
12. Составление локального сметного расчета проведения ремонтных работ (реконструкции).
13. Расчет показателей инвестиционной привлекательности объекта с учетом ремонта (реконструкции).
14. Вывод о целесообразности вложения инвестиций и выбор оптимального варианта.

Раздел 4 Графическая часть.

Содержит планы объекта с указанием арендаторов.

Курсовой проект включает в себя графическую часть и расчетно-пояснительную записку.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-6	Знать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация по организации производства, труда и управления.	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь осуществлять поиск, систематизацию, анализ, обработку и хранение информации из различных	Решение стандартных практических задач, написание курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

	источников и баз данных			
	Владеть навыком разработки землеустроительной документации по планированию организации использования земельных ресурсов и недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-7	Знать основные источники и нормативные документы в профессиональной сфере по управлению объектами недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь организовывать учет жилищного фонда и управлять объектами недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками организации деятельности по управлению реализацией прав на объекты недвижимости.	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 8 семестре для очной формы обучения, 9 семестре для заочной формы обучения по четырехбалльной системе:

- «отлично»;
- «хорошо»;
- «удовлетворительно»;
- «неудовлетворительно».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
ПК-6	Знать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация по организации производства, труда и управления.	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь осуществлять поиск, систематизацию, анализ, обработку и хранение	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	информации из различных источников и баз данных		ответы	во всех задачах		
	Владеть навыком разработки землеустроительной документации по планированию и организации использования земельных ресурсов и недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-7	Знать основные источники и нормативные документы в профессиональной сфере по управлению объектами недвижимости	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь организовывать учет жилищного фонда и управлять объектами недвижимости	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками организации деятельности по управлению и реализации прав на объекты недвижимости.	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типичные контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. Недвижимость это

1. Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

2. Любые объекты недвижимости.

3. Жилые и коммерческие объекты.

2. Рынок недвижимости это

1. Рынок недвижимости — это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т. д.

2. Рынок недвижимости — это рынок товаров, обладающих различными характеристиками.

3. Рынок недвижимости — это рынок продавцов и покупателей.

3. Функции рынка недвижимости

1. Ценообразующая, санирования, информационная, посредническая, стимулирующая, инвестиционная, социальная.

2. Производственная, коммерческая, аналитическая, сбытовая.

3. Учет, стимулирование, перераспределение национального дохода, ценообразующая.

4. Предпринимательская сторона проекта относится к следующей фазе жизненного цикла:

1. Строительство;

2. Эксплуатация до момента полной окупаемости;

3. Эксплуатация при последующей наработке результатов на вложенные инвестиции.

5. Износ это

1. Потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимого имущества по любым причинам.

2. Утрата первоначальных технико-экономических и социальных качеств недвижимости под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил.

3. Постепенный перенос стоимости недвижимости в течение всего срока службы на получаемое в процессе использования благо (продукцию, услуги и др.).

6. Управление это

1. Процесс осуществления функций планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для формулирования и достижения поставленных целей.

2. Контроль за любыми процессами.

3. Мониторинг рынка недвижимости.

7. Девелопмент это

1. Выполнение строительных, инженерных, земляных и иных работ на поверхности, над или под землей или осуществление иных материальных изменений в использовании зданий или участков земли.

2. Управление объектами недвижимости.

3. Инвестирование денежных средств в объект недвижимости.

8. Процесс владения это

1. Компонент собственности, основанный на законе физический контроль над объектом, возможность иметь его у себя, содержать в своем хозяйстве, на балансе и т. д.

2. Применение объекта собственности в соответствии с его назначением по усмотрению и желанию пользователя или собственника, извлечение из объекта полезных свойств или дохода.

3. Всеобъемлющий, высший способ реализации отношений между объектом и субъектом собственности, т. е. это право решать, каким образом и кем может быть использован сам объект недвижимости и получаемый от него доход; определение юридической судьбы объекта собственности.

9. Главная задача управления недвижимостью

1. Получение максимально возможного дохода от использования объекта.
2. Получение максимальной выгоды при строительстве объекта.
3. Управление проектом.

10. Объектами управления выступают

1. Отдельные здания различного назначения (жилые, офисные, производственные, складские) и имущественные комплексы предприятий всех форм собственности, но и соответствующие их системы — весь жилой фонд (муниципальный, ЖСК, ведомственный, частный) страны или региона, земельный фонд, лесной фонд и др.

2. участники отношений недвижимости: собственники, владельцы и пользователи, арендаторы, инвесторы, профессиональные посредники (риэлтеры), уполномоченные государственные органы и организации инфраструктуры.

3. Коммерческая недвижимость.

11. Внутреннее управление это

1. Это регламентация деятельности каждой организации – участника рынка недвижимости ее собственными нормативными документами (уставом, правилами, положением, инструкциями).

2. Выражается в установлении государством и его уполномоченными органами, а также международными соглашениями норм и правил поведения каждого участника рынка недвижимости.

3. Управление объектом со стадии проектирования и до момента ввода объекта в эксплуатацию.

12. Рента это

1. Это регулярно получаемый доход (поток платежей) на капитал, имущество, землю, облигации государственных займов через равные интервалы времени.

2. Арендная плата за землю.

3. Процент, выплачиваемый по ипотечному кредитованию.

12. Сервейинг это

1. Это концепция системного анализа и управления, представляет собой реализованную систему подхода к развитию и управлению недвижимостью.

2. Процесс эксплуатации с этапами функционирования и развитие объекта недвижимости.

3. Процесс решения проблем в ходе достижения целей, выражающийся в получении, переработке и передаче информации.

13. Управление портфелем недвижимости

1. Совокупность процессов формирования и развития управленческих решений, обеспечивающих наивысшую отдачу и эффективность от проведения собственных стратегий и тактики по рациональному использованию активов.

2. Управление рисками в недвижимости.

3. Управление стадией строительства.

14. Заказчик это

1. Физическое или юридическое лицо, которое организывает строительство, реконструкцию или ремонт по поручению застройщика, осуществляет технический надзор, контролирует качество выполнения работ и показатели выполнения работ, контролирует сроки строительства, контролирует денежные потоки.

2. Это инженерно – строительная организация, которая выполняет строительные работы по реализации проекта, заключает договор с субподрядными организациями, несет ответственность за качество строительства и сроки строительства.

3. Лица, которые должны перечислять налоги в соответствующий бюджет.

15. Объект налогообложения это

1. Это имущество или объект недвижимости, прибыль от сделки с объекта недвижимости, или иное экономическое основание, с которым связано возникновение обязанности по уплате налога.

2. Это обязательный взнос, уплата которого является одним из условия совершения государственными или иными уполномоченными органами и должностными лицами юридически значимых действий в интересах плательщика сбора. Сбор- это разовая оплата.

3. Это юридические и физические лица, которые обязательно выплачивают соответствующие налоги и сборы в суммах и сроках, предусматривающие законодательными актами.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Под залог объекта недвижимости выдана ссуда 2,85 млн.руб. Общий срок погашения 6 мес., процентная ставка 11% годовых. Необходимо определить ежемесячные расходы должника за весь срок погашения ссуды РМТ, суммы процентных платежей.

а) ежемесячные расходы должника = 650 085; суммы процентных платежей = 1 050 51;

б) ежемесячные расходы должника = 490 074; суммы процентных платежей = 90 445;

в) ежемесячные расходы должника = 520 050; суммы процентных платежей = 270 303;

2. Под залог объекта недвижимости выдана ссуда 2,85 млн.руб. Общий срок погашения 6 мес., процентная ставка 10% годовых. Необходимо определить ежемесячные расходы должника за весь срок погашения ссуды РМТ, а также остаток долга на начало 4, 5 и 8-ого месяцев.

а) ежемесячные расходы должника = 488 388; остаток долга на начало 4 = 896 446; 5=408 058; 8= 0

б) ежемесячные расходы должника = 522 500; остаток долга на начало 4 = 1 282 500; 5 = 760 000; 8= 180 000;

в) ежемесячные расходы должника = 510 352; остаток долга на начало

4 = 808 592; 5 = 298 240; 8 = 0;

3. Под залог объекта недвижимости выдана ссуда 1,54 млн.руб. Общий срок погашения 7 мес., процентная ставка 8% годовых. Необходимо определить ежемесячные расходы должника за весь срок погашения ссуды РМТ, суммы процентных платежей.

а) ежемесячные расходы должника = 250 546; суммы процентных платежей = 56 085;

б) ежемесячные расходы должника = 375 568; суммы процентных платежей = 108 897;

в) ежемесячные расходы должника = 225 935; суммы процентных платежей = 41 547;

4. Под залог объекта недвижимости выдана ссуда 1,36 млн.руб. Общий срок погашения 6 мес., процентная ставка 9% годовых. Необходимо определить ежемесячные расходы должника за весь срок погашения ссуды РМТ, а также остаток долга на начало 3, 4 и 7-ого месяцев.

а) ежемесячные расходы должника = 232 664; остаток долга на начало 3 = 662 038; 4=429 384; 7= 0

б) ежемесячные расходы должника = 522 500; остаток долга на начало 3 = 1 657 500; 4 = 760 000; 7= 180 000;

в) ежемесячные расходы должника = 510 352; остаток долга на начало 3 = 808 592; 4 = 298 240; 7= 0;

5. Строительная компания собирается приобрести оборудование за 97000 руб. Обучение работника обойдется в 5000 руб. Эксплуатационные расходы на оборудование оцениваются в 12500 руб. в год. Компания будет экономить 36500 руб. в год на использовании нового оборудования. Его срок службы 7 лет, после чего оно может быть продано за 57800 руб. (амортизация и налоги в расчет не берутся). Ставка дисконтирования 9%. Определить Чистый дисконтированный доход ЧДД и внутреннюю норму доходности ВНД.

а) ЧДД= 38 250 ВНД= 20,6%

б) ЧДД = 45 223 ВНД = 21,9%

в) ЧДД = 42 042 ВНД = 19,6%

6. Определить стоимость офисной недвижимости, обеспечивающий поток доходов в течение 8 лет 250 ден.ед. Предполагаемая безрисковая ставка (доходность ценных бумаг) 6%, норма отдачи на инвестиции 15%.

а) 22 353,4 д.е

б) 21 321,5 д.е.

в) 20 852,4 д.е.

7. Сколько составит цена участка земли, приносящего в год 2 млн. руб. дохода при затратах в 1 млн. руб. и ставке процента, равной 10%.

- а) 12 млн. руб
- б) 10 млн. руб
- в) 20 млн. руб

8. Определите текущую стоимость объекта. Текущая стоимость здания составляет \$500000. Коэффициент капитализации для здания равен 15%, для земельного участка – 8%. Чистый операционный доход от использования объекта равен \$100000 в год.

- а) 800 000
- б) 825 500
- в) 812 500

9. Достаточно ли положить на счет 4 500 000 рублей для приобретения через 5 лет квартиры стоимостью 8 000 000 рублей, если банковский процент составляет 9% в год?

- а) 6 923 808 недостаточно
- б) 8 323 758 достаточно
- в) 8 012 500 достаточно

10. Определить стоимость земельного участка, если проектные затраты на сооружение объекта составляют 50 млн. руб., продолжительность полезной жизни 40 лет, ЧОД 937 млн. руб., ставка дохода на инвестиции 15%, ставка капитализации для земли 22%.

- а) 5 123,3 млн. руб
- б) 4 219,3 млн. руб
- в) 3 154,5 млн. руб

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Капитальные вложения с первоначальными затратами в 250 тыс. руб. дают ежегодную чистую прибыль 70 тыс. руб. в течении 8 лет. Текущая стоимость предполагается из расчета 13% годовых. Определить чистый дисконтированный доход ЧДД, индекс рентабельности PI и внутреннюю норму доходности ВНД.

- а) ЧДД = 84,82 тыс. руб; PI=1,34; ВНД = 25,21%
- б) ЧДД = 80,75 тыс. руб; PI=1,16; ВНД = 21,16%
- в) ЧДД = 81,85 тыс. руб; PI=1,23; ВНД = 23,63%

2. Имеются два взаимоисключающих инвестиционных проекта. Выберите лучший из двух инвестиционных проектов, определив ЧДД и ВНД.

Инвестиционный проект, руб.	Период			Коэффициент дисконтирования
	0	1	2	
А	-8 500	0	14 000	7
Б	-9 000	6 900	6 900	7

- а) ЧДД_а = 3 680; ВНД_а = 30%; ЧДД_б = 3 420; ВНД_б = 34,2%; Лучше Б
- б) ЧДД_а = 3 540; ВНД_а = 28%; ЧДД_б = 3 357; ВНД_б = 35,5%; Лучше А

в) ЧДД_а = 3 420; ВНД_а = 16%; ЧДД_б = 3 540; ВНД_б = 18,3%; Лучше Б

3. Имеются два взаимоисключающих инвестиционных проекта. Выберите лучший из двух инвестиционных проектов, определив ЧДД и ВНД.

Инвестиционный проект, руб.	Период			Коэффициент дисконтирования
	0	1	2	
А	-7 500	0	12 000	5
Б	-8 000	5 762	5 762	5

а) ЧДД_а = 3 680; ВНД_а = 29,8%; ЧДД_б = 3 420; ВНД_б = 28,75%; Лучше Б

б) ЧДД_а = 3 420; ВНД_а = 23,75%; ЧДД_б = 2 717; ВНД_б = 29,8%; Лучше Б

в) ЧДД_а = 3 420; ВНД_а = 16%; ЧДД_б = 3 540; ВНД_б = 18,3%; Лучше А

4. Компания по изготовлению металлических дверей собирается усовершенствовать оборудование и должна выбрать один из вариантов, используя при этом показатели чистого дисконтированного дохода ЧДД и внутренней нормы доходности ВНД при ставке Дисконтирования 7%:

Проект 1. Потратить 31 100руб. сейчас и получить 67 800руб. через 10 лет.

Проект 2. Потратить 31 100руб. сейчас и получить 60 600руб. через 5 лет.

а) ВНД_а = 8,84%; ВНД_б = 15,25%; Лучше Б

б) ВНД_а = 10,75%; ВНД_б = 15,25%; Лучше Б

в) ВНД_а = 7,45%; ВНД_б = 12,53%; Лучше А

5. Рассчитать модифицированную ставку доходности MIRR для инвестиционного проекта на основании следующих исходных данных: Величина безрисковой ликвидной ставки - 4 %, процентная ставка для расчета круговой ставки составляет 8 %, ставка дисконтирования - 12

Показатели	Период, год						
	0	1	2	3	4	5	6
Денежный поток, руб.	-800 000	-600 000	720 000	760 000	840 000	970 000	1 030 000

а) 34,47

б) 36,21

в) 32,13

6. Строительная компания предполагает при сравнении двух проектов использовать 13% ставку дисконтирования.

Проект 1. При инвестировании 30 000руб. сейчас и получить 15 000руб. в год в течение 6 лет.

Проект 2. При инвестировании 20 000руб. сейчас и получить 13 000руб. в год в течение 3 лет.

Выберите наиболее эффективный вариант капиталовложений на основании показателей внутренней нормы доходности ВНД. (заданные ставки для пропорции 13% и 60%).

- а) $ВНД_a = 29,42\%$; $ВНД_b = 31,87\%$; Лучше Б
- б) $ВНД_a = 31,87\%$; $ВНД_b = 28,17\%$; Лучше А
- в) $ВНД_a = 28,17\%$; $ВНД_b = 19,53\%$; Лучше А

7. Компания по изготовлению металлических дверей собирается усовершенствовать оборудование и должна выбрать один из вариантов, используя при этом показатели чистого дисконтированного дохода ЧДД и внутренней нормы доходности ВНД при ставке Дисконтирования 9%:

Проект А. Потратить 42 500руб. сейчас и получить 80 800руб. через 10 лет.

Проект Б. Потратить 42 500руб. сейчас и получить 60 500руб через 5 лет.

- а) $ВНД_a = 9,37\%$; $ЧДД_a = 2\ 618,3$; $ВНД_b = 10,38\%$; $ЧДД_b = 2\ 709,1$ Лучше Б
- б) $ВНД_a = 3,87\%$; $ЧДД_a = 4\ 618,3$; $ВНД_b = 8,17\%$; $ЧДД_b = 5\ 709,1$ Лучше Б
- в) $ВНД_a = 12,17\%$; $ЧДД_a = 3\ 015,3$; $ВНД_b = 11,53\%$; $ЧДД_b = 2\ 897,4$ Лучше А

8. Необходимо найти ЧОД исходя из представленных данных. В жилом комплексе насчитывается 50 квартир. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 15 000 д.е. Все арендные договоры заключены на год. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 40 %. Вознаграждение управляющего - 360 000 д.е. в год. Постоянные расходы 7 % от ЭВД, переменные - 9 %. В резерв на замещение отчисляется 3 % от ЭВД.

- а) 4 056 541
 - б) 4 014 000
 - в) 4 132 641
9. Осуществите выбор лучшего из следующих инвестиционных проектов.

Инвестиционный проект, тыс. руб.	Период					
	0	1	2	3	4	5
А	-800	-100	100	100	100	1100
Б	-800	-264	264	264	264	264

Рассчитав для этого ставку доходу финансового менеджмента FMRR:

Величина безрисковой ликвидной ставки 3%, процентная ставка для расчета круговой ставки составляет 10%.

- а) 9,37 и 3,01 Лучше А
- б) 10,26 и 12,48 Лучше Б
- в) 16,15 и 5,17 Лучше А

10. При заданном денежном потоке, представленном в таблице, определить ставку дохода финансового менеджмента и ставку доходности проекта PI:

Показатели	Период					
	0	1	2	3	4	5
Денежный поток, д.е	-1550	-750	+1550	+1850	+1850	+2150

Величина безрисковой ликвидной ставки - 6 %, процентная ставка для расчета круговой ставки составляет 10%, ставка дисконтирования – 12%

- а) 30,32% ; 1,76
- б) 30,32% ; 3,76
- в) 32,30%; 2,76

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

Не предусмотрено учебным планом

7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену

1. Определение недвижимости.
2. Классификация недвижимости.
3. Классификация видов и подвидов объектов недвижимости.
4. Нормативно-правовое регулирование недвижимости
5. Государственное регулирование управления недвижимостью
6. Основные операции (сделки) с недвижимостью
7. Характеристики, которыми обладает недвижимость.
8. Основные понятия в управлении недвижимостью (в широком и узком смысле). Раскрыть три аспекта деятельности по управлению недвижимостью.
9. Представить общую схему управления процессами.
10. Управление недвижимостью как особый вид предпринимательской деятельности.
11. Модели экономического анализа недвижимости
12. Управление недвижимостью на стратегическом, тактическом и оперативном уровне. Формирование стратегии
13. Внешнее и внутреннее управление недвижимостью. Отличительные свойства двух основных систем управления.
14. Исторический опыт управления недвижимостью.
15. Основные экономические характеристики недвижимости как экономического блага, как товара и источника дохода.
16. Жизненный цикл объекта недвижимости.
17. Организация управления жилой недвижимостью
18. Содержание, текущий и капитальный ремонт объекта недвижимости
19. Жизненный цикл рынка недвижимости.
20. Определение рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости
21. Принципы управления рынком недвижимости.
22. Особенности рынка недвижимости в России.
23. Общая закономерность функционирования недвижимости во времени (концепция сервейинга).
24. Цели, задачи и инструменты системного сервейинга.
25. Система оценок и риски в сервейинге.
26. Основные принципы управления классической школы (функциональный, линейный, линейно-штабной, матричный, плоский).
27. Неоклассическая школа управления (бихевиористская).
28. Теория системного подхода как современная школа управления.
29. Управление портфелем недвижимости. Стратегический треугольник управления жилищным комплексом.

30. Основное различие и взаимосвязь между управлением недвижимостью как объектом и управлением портфелем недвижимости
31. Составляющие управления портфелем недвижимости
32. Участники процесса застройки.
33. Основные понятия и определения в сфере налогообложения.
34. Какие функции выполняет система налогообложения и ее классификация
35. Функции системы налогообложения и ее классификация
36. Налоги и сборы в сфере недвижимости по уровням управления в стране.
37. Страхование юридических лиц, имеющих недвижимость.
38. Доверительное управление недвижимостью.
39. Воспроизводственные мероприятия в сфере недвижимости.
40. Ведение документации при эксплуатации зданий и сооружений.

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Экзамен проводится по билетам, каждый из которых содержит 2 вопроса и задачу.

1. Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент не ответил ни на 1 вопрос, задача не решена. Студент демонстрирует непонимание вопроса. У студента нет ответа на вопрос.

2. Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент ответил на 1 вопрос, задача не решена. Студент демонстрирует частичное понимание вопроса. Студентом представлен ответ только на часть вопроса.

3. Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент ответил на 2 вопроса, задача не решена. Студент демонстрирует полное понимание вопроса. На вопрос студентом представлен недостаточно развернутый (углубленный) ответ.

4. Оценка «Отлично» ставится, если студент ответил на 2 вопроса, задача решена, демонстрирует полное понимание вопроса. На вопрос студентом представлен развернутый (углубленный) ответ из нескольких литературных источников.

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Определение, юридическое и экономическое понятия недвижимости	ПК-6, ПК-7	Тест, требования к курсовому проекту, экзамен
2	Недвижимость и ее жизненный цикл	ПК-6, ПК-7	Тест, требования к курсовому проекту, экзамен
3	Процесс управления недвижимостью	ПК-6, ПК-7	Тест, требования к курсовому проекту, экзамен

4	Организация работы по управлению недвижимостью	ПК-6, ПК-7	Тест, требования к курсовому проекту, экзамен
5	Налогообложение в сфере недвижимости	ПК-6, ПК-7	Тест, требования к курсовому проекту, экзамен
6	Страхование недвижимости	ПК-6, ПК-7	Тест, требования к курсовому проекту, экзамен

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Управление градостроительными отношениями в муниципальных образованиях: проблемные вопросы и способы совершенствования/Кулешов А.М., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Вязов Г.Б.// Воронеж, Издательско-полиграфический центр "Научная книга" 2018. С.182

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 // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/108357.html>. — Режим доступа: для авторизир. пользователей

3. Экономические методы управления имуществом комплексом:

учебное пособие / Н.И. Трухина, В.Я.Мищенко, О.К. Мещерякова // Воронеж : [б. и.], 2003 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2003).

4. Экономика и управление недвижимостью : Учебник для вузов / Под общ. ред. Грабового П.Г. - Смоленск : Смоллин Плюс; М.: АСВ, 2012. - 566 с. - ISBN 5-88984-080-0. - ISBN 5-93093-020-1 : 100-00.

5. Коланьков С.В. Управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебник/ Коланьков С.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019.— 202 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78735.html>.— ЭБС «IPRbooks»

6. Липски С.А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ Липски С.А.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Ар Медиа, 2019.— 306 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>.— ЭБС «IPRbooks»

7. Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 2. Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга [Электронный ресурс]: практикум/ — Электрон. текстовые данные.— М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 263 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62633.html>.— ЭБС «IPRbooks»

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

Лицензионное программное обеспечение

1. MicrosoftOfficeWord 2013/2007
2. MicrosoftOfficeExcel 2013/2007
3. MicrosoftOfficePowerPoint 2013/2007
4. MicrosoftOfficeOutlook 2013/2007
5. MicrosoftOfficeOutlookBuisness 2013/2007
6. MicrosoftOfficeOfficePublisher 2013/2007
7. ABBYYFineReader 9.0
8. Windows Professional 8.1 (7 и 8) Single Upgrade MVL A Each Academic (многопользовательскаялицензия)

Бесплатное программное обеспечение

1. 7zip
2. AdobeAcrobatReader
3. AdobeFlashPlayerNPAPI
4. AdobeFlashPlayerPPAPI
5. PDF24Creator
6. WinDjView

7. Moodle
8. FoxitReader

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Образовательный портал ВГТУ
Адрес ресурса: <http://www.edu.ru/>
2. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
Адрес ресурса: <http://minstroyrf.ru/>.
3. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации
Адрес ресурса: <https://www.minfin.ru/ru/?fu11version=1>
4. Официальный сайт Министерства промышленности и торговли Российской Федерации
Адрес ресурса: <http://government.ru/department/54/events/>
5. Официальный сайт Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации (Минтруд России)
Адрес ресурса <http://government.ru/department/237/events/>
6. Официальный сайт Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)
Адрес ресурса: <http://government.ru/department/85/events/>
7. Российская национальная библиотека
Адрес ресурса: <http://www.nlr.ru/> .
8. Публичная кадастровая карта
Адрес ресурса: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Информационные справочные системы

1. <http://window.edu.ru>
2. <https://wiki.cchgeu.ru/>
3. <http://www.consultant.ru/>
4. <https://e.lanbook.com/>
5. <http://www.iprbookshop.ru/>
6. <https://urait.ru/>

Современные профессиональные базы данных

1. EastView
Адрес ресурса: <https://dlib.eastview.com/>
2. AcademicSearchComplete
Адрес ресурса: <http://search.ebscohost.com/>
3. MININGINTELLIGENCE& TECHNOLOGY —
Информационно-аналитический портал
Адрес ресурса: <http://www.infomine.com/>
4. АК&М — экономическое информационное агентство
Адрес ресурса: <http://www.akm.ru/>
5. Bloomberg -Информационно-аналитическое агентство
Адрес ресурса: <https://www.bloomberg.com/europe>
6. Университетская информационная система Россия – тематическая

электронная библиотека и база для исследований и учебных курсов в области экономики, управления, социологии, лингвистики, философии, филологии, международных отношений и других гуманитарных наук.

Адрес ресурса: uisrussia.msu.ru

7. Старая техническая литература

Адрес ресурса: http://retrolib.narod.ru/book_e1.html

8. Стройпортал.ру

Адрес ресурса: <https://www.stroyportal.ru/>

9. Строительный портал — социальная сеть для строителей.

«Мы Строители»

Адрес ресурса: <http://stroitelnii-portal.ru/>

11. Государственная система правовой информации – официальный интернет-портал правовой информации

Адрес ресурса: <http://pravo.gov.ru/>

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Лекционная аудитория, оборудованная экраном для показа слайдов через проектор, персональный компьютер с предустановленным лицензионным программным обеспечением не ниже Windows XP, Office 2007, которое позволяет работать с видео-аудио материалами, создавать и демонстрировать презентации, с выходом в сеть Интернет

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

По дисциплине «Управление недвижимостью» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовой проект.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков управления и расчета инвестиционной привлекательности вложения инвестиций в объект недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсового проекта изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсового проекта должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсового проекта, защитой курсового проекта.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки,

	<p>обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.</p>
<p>Практическое занятие</p>	<p>Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.</p>
<p>Самостоятельная работа</p>	<p>Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
<p>Подготовка к промежуточной аттестации</p>	<p>Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед экзаменом, экзаменом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.</p>

8 Лист регистрации изменений

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
1	Актуализирована образовательная программа и учебный план в ее составе в связи с вступлением в силу приказа Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации «Об утверждении профессионального стандарта «Градостроитель» от 18.01.2023 № 27н и признании утратившими силу приказов Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации «Об утверждении профессионального стандарта «Градостроитель» от 17 марта 2016 г. № 110н и профессионального стандарта «Специалист по управлению жилищным фондом», утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 11 апреля 2014 г. № 233н. Профессиональный стандарт «Специалист по управлению жилищным фондом», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 11 апреля 2014 г. № 233н заменен профессиональным стандартом «Специалист по работе с инвестиционными проектами» от 16.04.2018 № 239н	31.08.2023	