

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета  Панфилов Д.В.
«31» августа 2021 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины

«Экономика и управление недвижимостью (продвинутый уровень)»

Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Программа Городской кадастр

Квалификация выпускника Магистр

Нормативный период обучения 2 года / 2 года и 4 м.


Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2021


Автор программы


/Трухина Н.И./

Заведующий кафедрой
Кадастра недвижимости,
землеустройства и геодезии


/Баринов В.Н./

Руководитель ОПОП


/Баринов В.Н./

Воронеж 2021

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Формирование личного научного и практического мировоззрения в сфере экономики и управления недвижимостью, а также развитие способности у магистрантов направления "Землеустройство и кадастры" принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности по вопросам связанным с развитием рынка недвижимости, инвестиционными процессами, а также управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- определять факторное пространство, оказывающее влияние на стоимость объектов недвижимости;
- показать функциональные особенности развития рынка недвижимости;
- раскрыть методологию оценки недвижимости, основные подходы и методы;
- рассмотреть основные принципы и теоретические аспекты управления земельными ресурсами и объектами недвижимости и их информационное обеспечение;
- показать особенности управления недвижимостью на тактическом, оперативном и стратегическом уровнях, особенности управления портфелем недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Экономика и управление недвижимостью(продвинутый уровень)» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Экономика и управление недвижимостью(продвинутый уровень)» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-3 - Способность к анализу и определению методов информационного обеспечения землеустройства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами и объектами недвижимости

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-3	Знать Актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) информационного обеспечения

	землеустройства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, стоимостную оценку недвижимости
	Уметь Составлять научно-технические отчеты научных исследований, применять на практике подходы и методы стоимостной оценки недвижимости, использовать полученную достоверную информацию для принятия решений по эффективному управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости
	Владеть Анализом и определением методов информационного обеспечения землеустройства, регулирования земельных отношений, стоимостной оценкой стоимости недвижимости, управлением земельными ресурсами и объектами недвижимости

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Экономика и управление недвижимостью(продвинутый уровень)» составляет 5 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	54	54
В том числе:		
Лекции	18	18
Практические занятия (ПЗ)	36	36
Самостоятельная работа	99	99
Курсовой проект	+	+
Часы на контроль	27	27
Виды промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	180	180
зач.ед.	5	5

заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	12	12

В том числе:		
Лекции	6	6
Практические занятия (ПЗ)	6	6
Самостоятельная работа	159	159
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	Особенности функционирования рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости	Специфические черты и структура рынка недвижимости. Связь рынка недвижимости с рынком капитала. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды.	4	3	16	13
2	Стоимостная оценка недвижимости	Стоимостная оценка недвижимости. Затратный, доходный, и сравнительный подходы к оценке недвижимости. Информационное обеспечение в оценке недвижимости. Уровни детерминированности информации. Анализ наиболее эффективного использования.	4	3	16	26
3	Риски на рынке недвижимости	Инвестиционный риск и система управления рисками. Классификация рисков инвестирования в недвижимость. Методы качественного и количественного учета рисков. Методы управления рисками.	4	3	16	26
4	Организационно-правовой механизм управления земельными ресурсами РФ	Организация структуры управления и выработка управленческих решений.	2	6	16	24
5	Особенности управления недвижимостью. Процесс управления недвижимостью в процессе воспроизводства	Основные принципы управления недвижимостью. Методы управления. Теория управления и принятия решений. Традиционная (классическая), бихевиористская (неоклассическая), теория системного подхода. Уровни управления стратегическое (генеральное целевое планирование, долгосрочное планирование), тактическое (среднесрочное планирование), оперативное (краткосрочное). Управление недвижимостью в процессе воспроизводства.	2	6	9	26
6	Современные модели принятия решений по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости	Современные модели принятия решений по управлению недвижимостью: кривая опыта, инвестиционных решений. Жизненный цикл объекта недвижимости. Определение состава показателей эффективности системы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.	1	6	17	25
7	Управление портфелем недвижимости	Состав портфеля недвижимости. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости.	1	3	9	13

		Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью. Рост стоимости портфеля как основа выбора альтернативных стратегий				
Итого			18	36	99	153

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего , час
1	Особенности функционирования рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости	Специфические черты и структура рынка недвижимости. Связь рынка недвижимости с рынком капитала. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды.	2	-	13	14
2	Стоимостная оценка недвижимости	Стоимостная оценка недвижимости. Затратный, доходный, и сравнительный подходы к оценке недвижимости. Информационное обеспечение в оценке недвижимости. Уровни детерминированности информации. Анализ наиболее эффективного использования.	2	-	26	28
3	Риски на рынке недвижимости	Инвестиционный риск и система управления рисками. Классификация рисков инвестирования в недвижимость. Методы качественного и количественного учета рисков. Методы управления рисками.	2	-	26	28
4	Организационно-правовой механизм управления земельными ресурсами РФ	Организация структуры управления и выработка управленческих решений.	-	1	26	28
5	Особенности управления недвижимостью. Процесс управления недвижимостью в процессе воспроизводства	Основные принципы управления недвижимостью. Методы управления. Теория управления и принятия решений. Традиционная (классическая), бихевиористская (неоклассическая), теория системного подхода. Уровни управления стратегическое (генеральное целевое планирование, долгосрочное планирование), тактическое (среднесрочное планирование), оперативное (краткосрочное). Управление недвижимостью в процессе воспроизводства.	-	2	28	30
6	Современные модели принятия решений по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости	Современные модели принятия решений по управлению недвижимостью: кривая опыта, инвестиционных решений. Жизненный цикл объекта недвижимости. Определение состава показателей эффективности системы управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.	-	2	27	29
7	Управление портфелем недвижимости	Состав портфеля недвижимости. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости. Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью. Рост стоимости портфеля как основа выбора альтернативных стратегий	-	1	13	14
Итого			6	6	159	171

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

5.3 Перечень практических работ

1. Особенности функционирования рынка недвижимости.
Структура рынка недвижимости

2. Стоимостная оценка недвижимости

3. Риски на рынке недвижимости

4. Ипотечно-инвестиционный анализ. Ипотека недвижимости.

Виды ипотечных кредитов

5. Особенности управления земельными ресурсами и объектами недвижимости. Процесс управления недвижимостью в процессе воспроизводства

6. Современные модели принятия решений по управлению недвижимостью

Управление портфелем недвижимости

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

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсового проекта в 3 семестре для очной формы обучения, в 3 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика теоретической части курсового проекта:

1. «Правовое регулирование оценочной деятельности в РФ, федеральные стандарты оценки»

2. «Информационное обеспечение в оценке недвижимости, проблемы, связанные с информацией»

3. «Инвестиции в недвижимость, особенности оценки земли и других объектов недвижимости, обремененных ипотечным кредитом»

4. «Базовые концепции оценки: теория продельной полезности, спроса и предложения, концепция дохода»

5. «Оценка предприятия как имущественного комплекса с целью залога»

6. «Российское общество оценщиков: уникальные разработки по оценке недвижимости в РФ»

7. «Особенности оценки земельных участков»

8. «Техническая экспертиза объектов капитального строительства»

9. «Инструменты инвестирования в недвижимость, учет факторов риска при оценке недвижимости»

10. «Современное компьютерное программное обеспечение в оценке земельных ресурсов и объектов недвижимости»

Задачи, решаемые при выполнении курсового проекта.

В процессе выполнения курсового проекта изучается теоретическая часть дисциплины и выполняется практический расчет. Тема теоретического вопроса согласно индивидуальному заданию. В процессе выполнения курсового проекта осуществляется освоение компетенций ПК-3.

Практическая часть включает расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (по вариантам).

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-3	Знать Актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) информационного обеспечения землеустройства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами и объектами недвижимости	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Тест	Выполнение работ в срок, предусмотренных в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь Организовывать проведение патентных исследований, экспериментов и испытаний, анализировать результаты научных исследований	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Тест	Выполнение работ в срок, предусмотренных в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть Мониторингом рынка новых разработок, методов, методик и технологий (в том числе информационно-телекоммуникационных) в области землеустройства	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Тест	Выполнение работ в срок, предусмотренных в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 3 семестре для очной формы обучения, 3 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-3	Знать Актуальные проблемы и тенденции развития	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70%

землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) информационного обеспечения землеустройства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами и объектами недвижимости					правильных ответов
Уметь Организовывать проведение патентных исследований, экспериментов и испытаний, анализировать результаты научных исследований	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 Мониторингом рынка новых разработок, методов, методик и технологий (в том числе информационно-телекоммуникационных) в области землеустройства	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 (типовые 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. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости:
 - а) сметная стоимость объекта недвижимости;
 - б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости;
 - в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.
2. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:
 - а) профессиональные участники рынка недвижимости;
 - б) продавцы (арендодатели);
 - в) все перечисленное.
3. Рынок недвижимости характеризуется:
 - а) видами объектов недвижимости и сделок с ними;
 - б) спросом и предложением;
 - в) покупательской способностью населения.
4. Что является показателем ликвидности объекта недвижимости:
 - а) наличие/отсутствие прибыли от объекта недвижимости;
 - б) срок его эксплуатации предыдущим владельцем;
 - в) срок его экспонирования на рынке.
5. Что не является физической характеристикой объекта недвижимости:

- а) площадь участка;
 - б) сервитут;
 - в) возраст здания.
6. Элементом субъектной структуры рынка недвижимости является:
- а) риэлторы как субъекты рынка недвижимости;
 - б) покупатель как неинституциональный участник рынка недвижимости;
 - в) судебная система как институциональный участник рынка недвижимости.
7. Инфраструктура рынка недвижимости - это:
- а) покупатели и продавцы;
 - б) заказчики, строители и управляющие объектами недвижимости;
 - в) институциональные и неинституциональные участники рынка.
8. Что означает методологический подход к формированию инфраструктуры рынка недвижимости в РФ?
- а) рынок недвижимости рассматривается с точки зрения специалистов по теории рыночной экономики;
 - б) рынок недвижимости рассматривается с точки зрения общественных деятелей;
 - в) рынок недвижимости рассматривается с точки зрения профессиональных деятелей.
9. К ресурсам рынка недвижимости не относится:
- а) стоимость объекта недвижимости;
 - б) полезные свойства объекта недвижимости;
 - в) земельные участки.
10. Совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения, - это:
- а) жилищное законодательство;
 - б) жилищное право;
 - в) жилищные отношения.
11. Какую функцию выполняют гражданско-правовые способы защиты прав собственности на землю:
- а) восстановительную;
 - б) компенсационную;
 - в) все перечисленное.
12. Главным принципом при использовании земли является:
- а) охрана земли;
 - б) рекультивация нарушенных земель;
 - в) соблюдение интересов проживающего на данном участке населения.
13. Кто не может приватизировать имущество?
- а) физические лица;
 - б) коммерческие организации;
 - в) органы местного самоуправления.
14. Что не является земельным правонарушением?
- а) снятие и хранение плодородного слоя почв;

б) устранение межевых знаков границ земельного участка;
в) строительство здания, строения, сооружения в прибрежной защитной полосе водного объекта.

15. Что понимается под ценой объекта недвижимости:

а) сметная стоимость объекта недвижимости;
б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости;
в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.

16. Анализ вариантов наилучшего использования земельного участка как незастроенного под коммерческое использование имущественного комплекса включает

А) разумное использование потенциала местоположения участка, юридическая правомочность

Б) наличие будущего спроса на объект на рынке недвижимости

В) физическая возможность возведения на данном участке рассматриваемого здания, финансовая обоснованность

Г) все ответы верны

17. Какой метод оценки предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений:

а) сравнения продаж, б) переноса, в) остатка для земли.

18. При необходимости определения стоимости земельного участка, пригодного для разбиения на отдельные участки, применяется метод:

а) сравнения продаж, б) переноса, в) затрат на освоение.

19. Рыночная стоимость земельного участка

А) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи

Б) наиболее вероятная цена по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции

В) все ответы неверны

20. При определении наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

А) физические возможности для предполагаемого использования

Б) правовая обоснованность предполагаемого использования

В) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости

Г) финансовая осуществимость предполагаемого использования

Д) все вышеперечисленное

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Утверждение о том, что создание дополнительных улучшений увеличивает стоимость объекта недвижимости, базируется на принципе:

а) вклада;

б) схожести;

в) предвидения.

2. Определить текущую стоимость накопления известных равновеликих взносов при заданной процентной ставке и периоде накопления позволяет функция:

а)будущая стоимость аннуитета;

б)дисконтирование;

в)текущая стоимость аннуитета.

3. Действительный валовой доход отличается от потенциального валового дохода:

а)на сумму потерь от недоиспользования, величину операционных расходов и расходов по обслуживанию долга;

б) сумму потерь от недоиспользования и величину операционных расходов;

г)сумму потерь от недосдачи площадей и преждевременного ухода арендатора с рынка.

4. Как определяется чистый операционный доход?

а)вычитанием операционных расходов из величины действительного валового дохода;

б)вычитанием операционных расходов из величины потенциального валового дохода.

5. При определении стоимости объекта недвижимости доходным подходом методом прямой капитализации:

а) чистый операционный доход рассчитывается за один временной период;

б) чистый операционный доход рассчитывается исходя из предполагаемого использования недвижимости за ряд прогнозных лет.

6. Правильная (логическая) последовательность реализации элементов управленческого процесса – это

А) управленческие действия, управленческая ситуация, управленческое решение

Б) управленческая ситуация, управленческое решение

В) Все ответы верны

7. Группа решений, выделенная по временному признаку

А) стратегические и тактические

Б) долгосрочные и краткосрочные

В) индивидуальные и коллегиальные

8. К основным видам предпринимательской деятельности на рынке недвижимости не относят

А) страхование

Б) кадастр объектов недвижимости

В) Все ответы неверны

9. Государственное регулирование рынка недвижимости может осуществляться

- А) путем косвенного воздействия
- Б) с участием широких слоев населения
- В) с привлечением профессиональных участников

10. К методам управления и работы с персоналом относят

- А) административные, экономические, социально-психологические
- Б) экономические, политические, социальные
- В) Все ответы неверны

11. Экономические методы управления персоналом включают составляющие

- А) развитие системы премирования, дополнительных форм заработной платы
- Б) планирование социального развития персонала, ориентация на рыночную конкуренцию
- В) Все ответы неверны

12. Реализуя контракт, управляющий недвижимостью реализует цель:

- А) обеспечение текущей доходности объекта недвижимости
- Б) увеличение капитальной стоимости объекта недвижимости
- В) Все ответы неверны

13. Участниками договора доверительного управления не являются:

- А) учредители управления
- Б) выгодоприобретатель
- В) орган местного самоуправления

14. Управление - это

- А) систематическое совершение юридических и фактических действий в отношении управляемого объекта
- Б) деятельность по отслеживанию правомерных и неправомерных действий по отношению к объектам недвижимости
- В) Все ответы неверны

15. При использовании недвижимости в качестве фактора производства её стоимость:

- А) равна нулю
- Б) равна капитализированному доходу
- В) равна годовому валовому доходу

16. Необходимо оценить стоимость земельного участка в объекте недвижимости в районе города, где не было продаж незастроенных земельных участков. Цена продажи всего объекта недвижимости 179 000руб.

- А) 43,8
- Б) 61,4

В) 85,1

17. Площадь земельного участка 300 м². Участок сдается в аренду за 1000 руб./м² в год. Потери дохода и операционные расходы составляют 30%. Коэффициент капитализации для земли 20%.

А) 1050 тысяч

Б) 2100 тысяч

В) 6300 тысяч

18. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости

А) Сметная стоимость объекта недвижимости

Б) Цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости

В) Наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции

19. При оценке объекта недвижимости оценщики учитывают физический, ..., износ

А) Моральный, внешний

Б) Экономический, технологический

В) Внешний, экономический

20. В зависимости от порядка учета затрат в себестоимости строительства объекта недвижимости, принято выделять

А) прямые затраты и дополнительные

Б) прямые и косвенные затраты

В) косвенные затраты

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Необходимо оценить стоимость земельного участка в объекте недвижимости в районе города, где не было продаж незастроенных земельных участков. Цена продажи всего объекта недвижимости 179 000 руб.

b. 43,8

c. 61,4

d. 85,1

2. Оценить стоимость свободного земельного массива площадью 8 га, если инвестор хочет разбить его на 32 одинаковых земельных участка, застроить каждый из них дачными домиками и затем продать. Планируемая цена продажи застроенного типового дачного участка равна 25 000 руб. График продаж - 1 участок в месяц. Ставка дисконтирования равна 12%. Суммарные затраты инвестора составляют: на освоение - 400 000 рублей, на управление и охрану - 20 000 рублей, издержки по продаже - 30 000 рублей, текущие расходы - 20 000 рублей, прибыль инвестора - 60 000 рублей

a. 151,75

- б. 250,8
с. 185,7
3. Какой из методов оценки земли не относится к доходному подходу к оценке земельного участка
А) метод выделения
Б) метод предполагаемого использования
В) метод остатка
4. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость земельного участка
А) инвестиционная
Б) стоимость для целей налогообложения
В) ликвидационная
5. Какой из методов оценки земли не используют в затратном подходе
А) метод изъятия
Б) определения затрат на освоение
В) метод капитализации земельной ренты
7. Показатель, который обеспечивает нулевое значение чистой текущей стоимости – это...
а) модифицированная ставка доходности;
б) ставка доходности проекта;
в) ставка доходности финансового менеджмента;
г) внутренняя норма доходности.
8. Предприятие как имущественный комплекс
А) является недвижимостью
Б) как в целом, так и его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок
В) Все ответы верны
9. Что относят к условно-постоянным затратам
А) амортизация зданий и сооружений
Б) налоговые платежи: налог на имущество, налог на землю
В) арендные платежи за использование помещений
Г) Все ответы верны
10. В аренду могут быть переданы:
А) только здания и сооружения
Б) только земельные участки
В) здания и сооружения и земельные участки
11. Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости
А) находятся в едином режиме правового регулирования
Б) находятся в разных режимах правового регулирования
В) не являются объектами правового регулирования
12. Движимым имуществом признаются
А) вещи, не относящиеся к недвижимости

Б) материальные активы, за исключением зданий, сооружений, строений, земли

В) материальные активы, за исключением зданий, сооружений и строений

13. Использование процесса дисконтирования при анализе денежных потоков от недвижимости

А) рассчитывать величину ожидаемой прибыли

Б) учесть фактор времени при формировании денежного потока

В) определить ставку дохода на вложенный капитал

14. Предметом ипотеки могут быть

А) любые объекты недвижимости

Б) объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы в установленном порядке

В) Все ответы неверны

15. Инвестор принимает решение по приобретению недвижимости, если при расчете доходности проекта

А) критерий чистой текущей стоимости будет выше затрат по проекту

Б) индекс рентабельности равен единице

В) Все ответы неверны

16. Какие требования предъявляются к информационным ресурсам

А) достоверность, своевременность, новизна

Б) ценность полезность, доступность

В) Все ответы верны

17. При определении достоверности информации в первую очередь ориентируются на

А) в какой степени полученная информация соответствует уже имеющейся

Б) противоречит информация сама себе или нет

В) Все ответы верны

18. Общий анализ рынка недвижимости использует информацию, касающуюся:

А) определения наиболее эффективного использования недвижимости

Б) изучения основных групп факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости

В) Все ответы верны

19. Какие три типа информации выделяют в теории информации

А) вполне детерминированную информацию

Б) вероятностно-статистическая и нечеткая

В) Все ответы верны

20. Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» (АИСМРН) позволяет

А) осуществить доступ к ценам сделок с объектами недвижимости, зарегистрированным Росреестром

Б) доступ к сведениям о ценах спроса и предложения на объекты недвижимости

В) Все ответы верны

21. Автоматизированная информационная система ГКН обеспечивает:
- А) создание научно-методической базы рационального использования земли и иных объектов недвижимости, сведений об объектах недвижимости
 - Б) упрощение процедур оформления сделок с недвижимостью, увеличение поступлений в бюджет налогов(земельного и др.)
 - В) Все ответы верны
22. Стоимость, определяемая издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта – это
- А) стоимость воспроизводства
 - Б) залоговая стоимость
 - В) иной вид стоимости
23. Метод оценки доходности инвестиций в недвижимость на основе показателя денежного потока, предполагает деление потока платежей на
- А) положительный и отрицательный
 - Б) постоянный (аннуитетный) и произвольный
 - В) Все ответы верны
24. К современным методам определения стоимости строительства объекта недвижимости относится:
- А) ресурсный, ресурсно-индексный, модульный
 - Б) затратный, доходный, сравнительный
 - В) Все ответы верны
25. К количественным методам оценки рисков относят:
- А) статистический : метод оценки вероятности, имитационное моделирование
 - Б) аналитический: метод корректировки нормы дисконта, метод сценариев
 - В) Все ответы верны

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

Не предусмотрено учебным планом.

7.2.5 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Сущность, классификация, признаки и характеристики объектов недвижимости
2. Нормативно-правовое регулирование в сфере недвижимости
3. Земля как основа недвижимости
4. Базовые концептуальные модели экономического анализа недвижимости
5. Структура, цель и анализ рынка недвижимости
6. Функции и субъекты рынка недвижимости
7. Факторы динамики потребительской стоимости на рынке недвижимости
8. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в краткосрочном и долгосрочном периодах.
9. Операции на российском рынке недвижимости: сделки с нежилыми помещениями.
10. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.

11. Определение понятий стоимости.
12. Базовые подходы к оценке объектов недвижимости: доходный, сравнительный, затратный.
13. Анализ доходности объекта и оценка стоимости недвижимости методом капитализации доходов.
14. Функции сложного процента
15. Затратный подход к оценке недвижимости (объектов капитального строительства). Этапы расчета.
16. Определение состава и величины затрат при оценке объекта недвижимости.
17. Система определения стоимости нового строительства.
18. Износ зданий и сооружений. Методы оценки.
19. Сравнительный подход к оценке недвижимости – объектов капитального строительства (зданий, сооружений)
20. Элементы сравнения и виды корректировок
21. Метод сопоставимой цены и дохода
22. Затратный подход к оценке предприятия как объекта собственности. Метод стоимости чистых активов (до расчета стоимости машин и оборудования)
23. Современные методы исчисления стоимости строительства объектов недвижимости
24. Информационные ресурсы как база ценовым характеристикам недвижимости, анализа соотношения спроса и предложения
25. Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» (АИСМРН)
26. Особенности инвестиций в недвижимость: Ипотечное кредитование
27. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости
28. Обоснование инвестиционных решений на основе оценки затрат и выгод (результатов)
29. Показатели оценки результатов и затрат, анализ денежных потоков с учетом процесса дисконтирования
30. Инструменты инвестирования.
31. Способы финансирования инвестиций в недвижимость
32. Краткосрочное и ипотечное кредитование.
33. Виды ипотечных кредитов.
34. Сущность управления: цели и задачи
35. Функции управления: прогнозирование и планирование, руководство процессом управления, координация деятельности всех служб, контроль.
36. Основные принципы управления
37. Задачи принятия управленческого решения

38. Логическая последовательность реализации элементов управленческого процесса
39. Основные принципы управления недвижимостью.
40. Методы управления.
41. Теория управления и принятия решений. Традиционная (классическая), бихевиористская (неоклассическая), теория системного подхода.
42. Уровни управления стратегическое (генеральное целевое планирование, долгосрочное планирование), тактическое (среднесрочное планирование), оперативное (краткосрочное).
43. Современные схемы управления воспроизводством недвижимости
44. Современные модели принятия решений по управлению недвижимостью: кривая опыта, инвестиционных решений.
45. Организация работы по управлению недвижимостью
46. Участники договора доверительного управления
47. Состав портфеля недвижимости.
48. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости.
49. Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью.
50. Рост стоимости портфеля недвижимости как основа выбора альтернативных стратегий.

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Оценка ответов производится по пятибалльной шкале и выставляется согласно критериям, приведенным ниже.

Оценка «5» (отлично) ставится если:

1. Полно раскрыто содержание материала билета: исчерпывающие и аргументированные ответы на вопросы в билете.
2. Материал изложен грамотно, в определенной логической последовательности, не требует дополнительных пояснений, точно используется терминология.
3. Демонстрируются глубокие знания дисциплины.
4. Даны обоснованные ответы на дополнительные вопросы экзаменатора.

Задача решена.

Оценка «4» (хорошо) ставится если:

1. Ответы на поставленные вопросы в билете излагаются систематизировано и последовательно.
2. Демонстрируется умение анализировать материал, однако не все выводы носят аргументированный и доказательный характер, в изложении допущены небольшие пробелы (неточности), не искажившие содержание ответа.
3. Материал излагается уверенно, в основном правильно даны все определения и понятия.

4. При ответе на дополнительные вопросы экзаменатора полные ответы даны только при помощи наводящих вопросов. Задача решена.

Оценка «3» (удовлетворительно) ставится если:

1. Неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса.

2. Имелись затруднения или допущены ошибки в определении понятий, использовании терминологии, исправленные после наводящих вопросов.

3. Демонстрируются поверхностные знания дисциплины; имеются затруднения с выводами.

4. При ответе на дополнительные вопросы экзаменатора ответы даются только при помощи наводящих вопросов. Задача не решена.

Оценка «2» (неудовлетворительно) ставится если:

1. Материал излагается непоследовательно, сбивчиво, не представляет определенной системы знаний по дисциплине, не раскрыто его основное содержание.

2. Допущены грубые ошибки в определениях и понятиях, при использовании терминологии, которые не исправлены после наводящих вопросов.

3. Демонстрирует незнание и непонимание существа экзаменационных вопросов.

4. Не даны ответы на дополнительные или наводящие вопросы экзаменатора.

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Особенности функционирования рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости	ПК-3	Тест, курсовая работа, экзамен
2	Стоимостная оценка недвижимости	ПК-3	Тест, курсовая работа, экзамен
3	Риски на рынке недвижимости	ПК-3	Тест, курсовая работа, экзамен
4	Организационно-правовой механизм управления земельными ресурсами РФ	ПК-3	Тест, курсовая работа, экзамен
5	Особенности управления недвижимостью. Процесс управления недвижимостью в процессе воспроизводства	ПК-3	Тест, курсовая работа, экзамен
6	Современные модели принятия решений по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости	ПК-3	Тест, курсовая работа, экзамен
7	Управление портфелем недвижимости	ПК-3	Тест, курсовая работа, 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 методике 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 методике 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 методике 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. Экономика недвижимости [Текст] : методические указания к выполнению курсовой работы для студентов, обучающихся по направлениям подготовки: 120700.62 "Землеустройство и кадастры" (профиль: Городской кадастр). 080100.62 "Экономика" (профиль: Экономика предприятий и организаций) / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т ; [сост. Н. И. Трухина, И. И. Чернышихина, Г. Ю. Лютая]. - Воронеж : [б. и.], 2013 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2013). - 27 с.

2. Трухина, Наталья Игоревна. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с. - 49-98.

3. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие/ под общ. ред. П.Г. Грабового., перераб. и доп.- Москва: Просветитель, 2019. 504 с.

4. Управление городскими территориями, земельными ресурсами и объектами недвижимости [Текст]: метод. указания к выполнению курсовой

работы для магистров 120700.68 и 270800 / В.Н. Баринов, Э.Ю. Околелова, - Воронеж, 2014.-29 с.

5. Баронин С. А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости [Текст] : учеб. пособие : рек. УМО РФ / С. А. Баронин. - М. : Инфра-М, 2012 (Можайск : ОАО "Можайский полиграф. комбинат", 2012). - 159, [1] с. - (Высшее образование. Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-005539-8.

6. Оценка недвижимости. Практический курс [Электронный ресурс] : учебное пособие / Ю.О. Терехова; Т.Н. Кулюкина; Н.И. Саталкина. - Тамбов : Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2014. - 80 с. - ISBN 978-5-8265-1299-9.

7. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие : рекомендовано Учебно-методическим объединением. - 2-е изд., стер. - Москва : Кнорус, 2014 (Ульяновск : Ульяновский Дом печати). - 752 с. - Библиогр.: с. 751-752 (29 назв.). - ISBN 978-5-406-02841-4 : 609-00.

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. WIN HOME 10 32-bit/64-bit All Lng PK Lic Online DwnLd NR
2. Acrobat Pro 2017 Multiple Platforms Russian AOO License TLP (1 - 4,999), право на использование;
3. Комплекс CREDO (КРЕДО) для ВУЗов – АПДММ
4. "Топоматик Robur - Автомобильные дороги" сетевая версия 7.5;
5. nanoCAD

Свободное ПО

1. 7zip
2. Adobe Acrobat Reader
3. Adobe Flash Player NPAPI
4. Adobe Flash Player PPAPI
5. GIMP
6. Google Chrome
7. LibreOffice
8. Media Player Classic Black Edition
9. Moodle
10. Mozilla Firefox
11. MySQL Utilites
12. Notepad++

13. OpenOffice
14. Paint.NET
15. PDF24 Creator
16. PicPick
17. QGIS
18. STDU Viewer
19. VLC Media Player
20. WinDjView

Перечень электронных библиотечных систем, задействованных в реализации образовательной программы

1. Лань : электронно-библиотечная система. <https://e.lanbook.com/>
2. Электронная библиотека ВГТУ <https://bibl.cchgeu.ru/catalog/>
3. Цифровой образовательный ресурс IPR SMART
<https://www.iprbookshop.ru/>

Перечень электронных образовательных ресурсов и (или) профессиональных баз данных (подборок информационных ресурсов по тематикам) в соответствии с содержанием реализуемой образовательной программы

1. Образовательный портал ВГТУ <https://old.education.cchgeu.ru/>
2. АК&М — экономическое информационное агентство <http://www.akm.ru/>
3. География <https://geographyofrussia.com/>
4. Старая техническая литература <https://retrolib.narod.ru/>
5. Стройпортал.ру <https://www.stroyportal.ru/>
6. Строительный портал — социальная сеть для строителей. «Мы Строители» <http://stroitelnii-portal.ru/>
7. Единая база данных о недвижимости <https://www.vrx.ru/statistic/>
8. Российская национальная библиотека <http://www.nlr.ru>
9. Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных https://nspd.gov.ru/#top_section

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Реализация дисциплины «Земельно-имущественные отношения» требует наличия учебной аудитории для проведения учебных занятий

Оборудование учебной аудитории: комплект учебной мебели:

- рабочее место преподавателя (стол, стул);
- рабочие места обучающихся (столы, стулья);

Технические средства обучения:

– Интерактивный комплект SMART Board SB480iv2 (доска плюс проектор);

– видеопроектор DVPM Sanyo PLC-X201

Переносное техническое оборудование:

– ноутбук HP 250 H6Q67EA – 1 шт.

Учебная аудитория для проведения практических работ Лаборатория "Компьютерный класс"/ Лаборатория "Математической обработки результатов геодезических измерений, информационного обеспечения кадастра"

Оборудование учебного кабинета: комплект учебной мебели:

– рабочее место преподавателя (стол, стул);

– рабочие места обучающихся (столы, стулья);

Технические средства обучения:

– Персональные компьютеры с установленным ПО, подключенные к сети Интернет – 14 шт.

Помещение для самостоятельной работы «Аудитория для групповых и индивидуальных консультаций/ Аудитория для самостоятельной работы».

Оборудование кабинета: комплект учебной мебели:

– рабочее место преподавателя (стол, стул);

– рабочие места обучающихся (столы, стулья)

Технические средства обучения:

– интерактивная доска Trace Board TS6080B;

– персональный компьютер с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа к электронной информационно-образовательной среде вуза

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

По дисциплине «Экономика и управление недвижимостью(продвинутый уровень)» 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 расчета доходности объектов, эффективности управления недвижимостью. 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, обобщения; пометать 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.
Практическое занятие	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.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: - 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.
Подготовка к промежуточной аттестации	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.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ 2

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
1	Согласно приказу №01-09/2-370 от 13.05.2022 проф., д-р экон. наук Трухина Н.И. назначена заведующим кафедрой кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии	16.05.2022	
2	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2022	
3	Согласно приказу №01-08/400 от 09.08.2022 «О назначении руководителей ОПОП» руководителем образовательной программы 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» назначена доц., канд. геогр. наук Нетребина Ю.С.	31.08.2022	
4	Согласно приказу №01-1-08/486 от 24.07.2023 «О назначении руководителей ОПОП» руководителем образовательной программы 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» назначена заведующая кафедрой кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии, профессор, доктор экономических наук Трухина Н.И.	24.07.2023	
5	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2023	
6	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого	31.08.2024	

	лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем		
7	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2025	
8	Актуализирован раздел 8.1 в части перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	02.03.2026	