



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

СОГЛАСОВАНО
Директор института заочного образования
 С.Е. Спесивцева
21 мая 2022 г.



УТВЕРЖДАЮ
Директор института
 Дорошенко Ю.А.
21 мая 2022 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины
Экономика недвижимости

направление подготовки (профиль):
21.03.02. Землеустройство и кадастры

Направленность программы (профиль, специализация):

Кадастр застроенных территорий

Квалификация

бакалавр

Форма обучения


заочная

Институт: экономики и менеджмента


Кафедра: мировой экономики и финансового менеджмента

Белгород – 2022


Рабочая программа составлена на основании требований:
- Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования – бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02. Землеустройство и кадастры, утвержденного Приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 12 августа 2020 года № 978
- учебного плана, утвержденного учебным советом БГТУ им. В.Г. Шухова, введенного в действие в 2022 году

Составитель  канд.экон.наук,доц. И.М.Лычева

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры
мировой экономики и финансового менеджмента

« 13 » мая 2022 г., протокол № 2
Заведующий кафедрой: д.э.н., профессор  (А.С.Трошин)
(подпись) (ФИО)

Рабочая программа согласована с выпускающей кафедрой Городского кадастра и инженерных изысканий

Заведующий кафедрой:  канд. тех. наук, проф. А.С. Черныш;

« 17 » 05 2022г

Рабочая программа одобрена методической комиссией института

« 24 » мая 2022 г., протокол № 9

Председатель: к.э.н., доцент  (Л.И. Журавлева)
(подпись) (ФИО)

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

2.

Категория (группа) компетенций	Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине
1	<p>УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности</p>	<p>УК-10.1 Идентифицирует экономическую проблему в макро-, мезо- и микросреде для принятия обоснованного решения</p>	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> -роли недвижимости в развитии экономики на макро-, мезо- и микроуровне - законодательных основ в области недвижимости; -основ оценки объектов недвижимости <p>Умения:-</p> <ul style="list-style-type: none"> -применять законодательные акты, регламентирующие земельно-имущественные отношения на практике - делать оценку стоимости объекта недвижимости по основным методам подходов в оценке недвижимости <p>Навыки:</p> <ul style="list-style-type: none"> -владения тем или иным подходом в оценке недвижимости - владения различными методами в рамках подходов оценки.
		<p>УК-10.2 Анализирует, опираясь на экономические законы, состояние и перспективы развития объектов</p>	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> -классификации объектов недвижимости; -ограниченности и востребованности земель; -тенденции роста стоимости на объекты недвижимости <p>Умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> -оценивать тенденции рынка недвижимости; - оценивать изменения спроса в различных сегментах рынка недвижимости; -выделять факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости

			<p>Навыки: -расчета стоимости недвижимости различными подходами</p>
		<p>УК-10.3 Принимает со знанием экономических законов обоснованные экономические решения как производитель и как потребитель благ</p>	<p>Знания: - основ налогообложения недвижимости; -- основ регулирования рынка недвижимости государством; Умения:- - применять налоговое законодательство в области недвижимости -умения оптимизировать налоговую нагрузку по объектам недвижимости Навыки: - расчета различных видов износа объектов недвижимости -расчета корректировок при оценке недвижимости</p>
	<p>ОПК 2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений</p>	<p>ОПК-2.1 Анализирует и учитывает данные социальных, экономических, экологических и других условий при выполнении проектных работ в области землеустройства и кадастров, в том числе используя знания экономико-математических методов и моделирования при решении задач</p>	<p>Знания: -специфических особенностей объектов недвижимости, влияющих на их управление -результатов изучения рынка недвижимости(опросов) в формировании структуры рынка застроек Умения:- - использовать специфические особенности объектов недвижимости в проектных работах - использовать результаты изучения рынка недвижимости(опросов) в формировании структуры рынка застроек Навыки: -владения основными методами по учету социальных, экономических, экологических и других условий в управлении недвижимостью</p>

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Компетенция УК-10

№	Наименование дисциплины (модуля)
1	Основы экономики
2	Экономика недвижимости

Компетенция ОПК- 2

№	Наименование дисциплины (модуля)
1	Экология
2	Экономико-математические методы и моделирование в землеустройстве и кадастрах
3	Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости
4	Экономика недвижимости

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зач. единицы, 72 часа.

Дисциплина реализуется в рамках практической подготовки:

Форма промежуточной аттестации зачет

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр № 9
Общая трудоемкость дисциплины, час	72	72
Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:	12	12
лекции	6	6
лабораторные		
практические	4	4
групповые консультации в период теоретического обучения и промежуточной аттестации	2	2
Самостоятельная работа студентов, в том числе:	66	66
Курсовой проект		
Курсовая работа		
Расчетно-графическое задание		
Индивидуальное домашнее задание		
Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям (лекции, практические занятия, лабораторные занятия)	66	66
Форма промежуточная аттестация	зачет	зачет

4.СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ
4.1 Наименование тем, их содержание и объем
Курс 4 Семестр 7

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа
1. Теоретические основы недвижимости					
1	Сущность и общая классификация недвижимости. Понятие и признаки недвижимости. Место недвижимости в рыночной системе. Общая классификация объектов недвижимости. Особенности как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости.	0,5			7
2	Право собственности на недвижимость. Субъекты и объекты собственности. Система ограничений права собственности на недвижимое имущество. Содержание права собственности на недвижимость. Владение, пользование, распоряжение. Структура права собственности на землю и форм собственности на землю.	1			7
3	Особенности рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Регулирующая, коммерческая, информационная, посредническая, стимулирующая, инвестиционная, социальная. Субъекты рынка недвижимости. Участники рынка недвижимости: покупатели и продавцы. Виды рынков недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Организованный и неорганизованный рынок недвижимости.	1			7
2. Управление недвижимостью					
4	Основные положения по управлению недвижимостью. Цели и принципы управления недвижимым имуществом. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений. Функции государственного регулирования земель.	0,5			7
5	Оценка стоимости недвижимости. Доходный подход. Доходный подход в оценке недвижимости.	1	1		7

	Метод прямой капитализации и метод дисконтирования. Границы применения. Особенности оценки отдельных элементов недвижимости доходным подходом.				
6	Оценка стоимости недвижимости. Затратный подход. Затратный подход в оценке недвижимости. Износ и формы износа. Основные методы затратного подхода. Инвентаризационная оценка элементов недвижимости. Кадастровая оценка земель.	0,5	1		8
7	Оценка стоимости недвижимости. Сравнительный подход. Сравнительный (рыночный) подход в оценке недвижимости. Основные методы данного подхода и рамки их применения.	1	1		8
8	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Объекты государственной регистрации. Органы государственной регистрации. Порядок государственной регистрации		0,5		7
9	Налоги на недвижимое имущество. Общие положения о налогообложении недвижимости. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества. Налог на объекты недвижимости как имущество: - налог на недвижимое имущество физических лиц; - налогообложение недвижимости юридических лиц;	0,5	0,5		8
	ВСЕГО	6	4		66

4.2. Содержание практических (семинарских) занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	К-во часов СРС
семестр № 7				
1	Теоретические основы недвижимости	Сущность и общая классификация недвижимости.		
2	Теоретические основы недвижимости	Право собственности на недвижимость.		
3	Теоретические основы недвижимости	Особенности рынка недвижимости		
4	Управление недвижимостью	Основные положения по управлению недвижимостью.	1	2
5	Управление недвижимостью	Оценка стоимости недвижимости. Доходный подход.	1	2
6	Управление недвижимостью	Оценка стоимости недвижимости. Затратный подход.	1	2
7	Управление недвижимостью	Оценка стоимости недвижимости. Сравнительный подход.	0,5	1

8	Управление недвижимостью	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.	0,5	1
9	Управление недвижимостью	Налоги на недвижимое имущество.	1	2
		ИТОГО	4	8

4.3. Содержание лабораторных занятий

Не предусмотрены учебным планом

4.4. Содержание курсового проекта/работы

Не предусмотрены учебным планом

4.5. Содержание индивидуального домашнего задания

Не предусмотрены учебным планом

5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

5.1. Реализация компетенций

Компетенция УК-10

Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

Наименование индикатора достижения компетенции	Используемые средства оценивания
<p>УК-10.1</p> <p>Идентифицирует экономическую проблему в макро-, мезо- и микросреде для принятия обоснованного решения</p>	<p>-зачет -собеседование</p>
<p>УК-10.2</p> <p>Анализирует, опираясь на экономические законы, состояние и перспективы развития объектов экономических отношений: домохозяйства, фирмы, отрасли, региона, страны, мировой экономики</p>	<p>-зачет -собеседование</p>
<p>УК-10.3</p> <p>Принимает со знанием экономических законов обоснованные экономические решения как производитель и как потребитель благ</p>	<p>-зачет -собеседование</p>

Компетенция ОПК- 2

Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений

ОПК-2.1	
Анализирует и учитывает данные социальных, экономических, экологических и других условий при выполнении проектных работ в области землеустройства и кадастров, в том числе используя знания экономико-математических методов и моделирования при решении задач	-зачет -собеседование

5.2. Типовые контрольные задания для промежуточной аттестации

5.2.1. Перечень контрольных вопросов (типовых заданий) для зачета

Примерный перечень контрольных вопросов к зачету

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
1	Сущность и общая классификация недвижимости.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие и признаки недвижимости. <u>УК-10</u> 2. Место недвижимости в рыночной системе <u>УК-10</u> 3. Общая классификация объектов недвижимости <u>УК-10</u> 4. Классификация объектов недвижимости на основе «Маркетингового подхода» <u>ОПК- 2</u> 5. Классификация объектов недвижимости на основе «Градостроительных ориентиров» <u>ОПК- 2</u> 6. Классификация объектов недвижимости «в зависимости от материала наружных стен» и «в зависимости от продолжительности и характера использования» <u>ОПК- 2</u> 7. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход <u>ОПК- 2</u> 8. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли <u>ОПК- 2</u>
2	Право собственности на недвижимость.	<ol style="list-style-type: none"> 9. Субъекты и объекты собственности. <u>УК-10</u> 10. Система ограничений права собственности на недвижимое имущество. <u>ОПК- 2</u> 11. Система ограничений права собственности на недвижимое имущество. <u>ОПК- 2</u> 12. Структура права собственности на землю и форм собственности на землю <u>ОПК- 2</u>
3	Особенности рынка	<ol style="list-style-type: none"> 13. Функции рынка недвижимости. <u>УК-10</u> 14. Субъекты рынка недвижимости <u>УК-10</u>

	недвижимости.	15. Участники рынка недвижимости. <u>УК-10</u> 16. Виды рынков недвижимости. <u>УК-10</u> 17. Первичный и вторичный рынок недвижимости <u>УК-10</u> 18. Организованный и неорганизованный рынок недвижимости. <u>УК-10</u> 19. Основные секторы рынка недвижимости и их характеристика <u>УК-10</u> 20. Субъектная структура рынка недвижимости <u>УК-10</u> 21. Инфраструктура рынка недвижимости и 4 подхода в ее формировании <u>УК-10</u>
4	Основные положения по управлению недвижимостью.	22. Цели и принципы управления недвижимым имуществом. <u>ОПК- 2</u> 23. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений <u>ОПК- 2</u> 24. Функции государственного регулирования земель <u>ОПК- 2</u>
5	Оценка стоимости недвижимости. Доходный подход.	25. Доходный подход в оценке недвижимости <u>ОПК- 2</u> 26. Метод прямой капитализации и метод дисконтирования.. <u>ОПК- 2</u> 27. Границы применения. <u>ОПК- 2</u> 28. Особенности оценки отдельных элементов недвижимости доходным подходом. <u>ОПК- 2</u>
6	Оценка стоимости недвижимости. Затратный подход.	29. Затратный подход в оценке недвижимости. <u>ОПК- 2</u> 30. Износ и формы износа. <u>ОПК- 2</u> 31. Основные методы затратного подхода. <u>ОПК- 2</u> 32. Основные методы затратного подхода <u>ОПК- 2</u>
7	Оценка стоимости недвижимости. Сравнительный подход.	33. Сравнительный (рыночный) подход в оценке недвижимости <u>ОПК- 2</u> 34. Сравнительный (рыночный) подход в оценке недвижимости. <u>ОПК- 2</u>
8	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.	35. Объекты государственной регистрации. <u>УК-10</u> 36. . Органы государственной регистрации <u>УК-10</u> 37. Порядок государственной регистрации <u>УК-10</u>
9	Налоги на недвижимое имущество.	38. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества <u>УК-10</u> 39. Налог на недвижимое имущество физических лиц <u>УК-10</u> 40. Налогообложение недвижимости юридических лиц; <u>УК-10</u>

**5.2.2. Перечень контрольных материалов
для защиты курсового проекта/ курсовой работы**
Не предусмотрены учебным планом

5.3. Типовые контрольные задания (материалы)

для текущего контроля в семестре

Текущий контроль в семестре осуществляется в форме собеседования. Собеседование проводится в форме ответов на заданные вопросы. В качестве задания по отдельным темам предлагается решить задачи.

Примерный перечень вопросов для собеседования Перечень контрольных вопросов для проведения текущего контроля успеваемости

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
1	Сущность и общая классификация недвижимости.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Охарактеризовать понятие и признаки недвижимости. <u>УК- 10</u> 2. Какую роль играет недвижимость в рыночной системе? <u>УК- 10</u> 3. Как классифицируются объекты недвижимости? <u>ОПК- 2</u> 4. Классификация объектов недвижимости на основе «Маркетингового подхода» <u>ОПК- 2</u> 5. Классификация объектов недвижимости на основе «Градостроительных ориентиров» <u>ОПК- 2</u> 6. Классификация объектов недвижимости «в зависимости от материала наружных стен» и «в зависимости от продолжительности и характера использования» <u>ОПК- 2</u> 7. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход <u>ОПК- 2</u> 8. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли <u>ОПК- 2</u>
2	Право собственности на недвижимость.	<ol style="list-style-type: none"> 9. Перечислите субъекты и объекты собственности. <u>УК- 10</u> 10. Какие ограничения права собственности на недвижимое имущество существуют? <u>ОПК- 2</u> 11. Какие права собственности на недвижимое имущество вы знаете? <u>ОПК- 2</u> 12. Какие права собственности на землю и формы собственности на землю ? <u>ОПК- 2</u>
3	Особенности рынка недвижимости.	<ol style="list-style-type: none"> 13. Отличия рынка недвижимости от развитых рынков? <u>УК-10</u> 14. Перечислите функции рынка недвижимости. <u>УК-10</u> 15. Что понимают под субъектами рынка недвижимости <u>УК-10</u> 16. Кто считается участником рынка недвижимости? <u>УК-10</u> 17. Перечислите виды рынков недвижимости. <u>УК-10</u>

		<p>18. Как разделяются первичный и вторичный рынок недвижимости? <u>УК-10</u></p> <p>19. В чем отличие организованного и неорганизованного рынка недвижимости? <u>УК-10</u></p> <p>20. Назовите основные секторы рынка недвижимости и их характеристика <u>УК-10</u></p> <p>21. Субъектная структура рынка недвижимости <u>УК-10</u></p> <p>22. Из чего состоит инфраструктура рынка недвижимости и 4 подхода в ее формировании? <u>УК-10</u></p>
4	Основные положения по управлению недвижимостью.	<p>23. Что понимается под управлением недвижимостью? <u>ОПК- 2</u></p> <p>24. Какие цели управления недвижимым имуществом? <u>ОПК- 2</u></p> <p>25. Какие принципы управления недвижимым имуществом существуют? <u>ОПК- 2</u></p> <p>26. Для чего государство регулирует земельные отношения? <u>ОПК- 2</u></p> <p>27. Какие формы государственного регулирования земельных отношений существуют? <u>ОПК- 2</u></p> <p>28. Порядок государственного регулирования земель <u>ОПК- 2</u></p>
5	Оценка стоимости недвижимости. Доходный подход.	<p>29. Оценочная деятельность в области недвижимости <u>ОПК- 2</u></p> <p>30. Цели доходного подхода в оценке недвижимости? <u>ОПК- 2</u></p> <p>31. Чем отличаются метод прямой капитализации и метод дисконтирования.? <u>ОПК- 2</u></p> <p>32. Каковы границы их применения? <u>ОПК- 2</u></p> <p>33. В чем состоят особенности оценки отдельных элементов недвижимости доходным подходом? <u>ОПК- 2</u></p>
6	Оценка стоимости недвижимости. Затратный подход.	<p>34. Цели затратного подхода в оценке недвижимости?. <u>ОПК- 2</u></p> <p>35. Что такое износ и формы износа? <u>ОПК- 2</u></p> <p>36. Перечислите основные методы затратного подхода. <u>ОПК- 2</u></p>
7	Оценка стоимости недвижимости. Сравнительный подход.	<p>37. Цели сравнительного подхода в оценке недвижимости ? <u>ОПК- 2</u></p> <p>38. Какие методы сравнительного подхода вы знаете? <u>ОПК- 2</u></p>
8	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.	<p>39. Для чего существует государственная регистрация недвижимости? <u>УК-10</u></p> <p>40. Какие объекты недвижимости подлежат государственной регистрации? <u>УК-10</u></p> <p>41. Назовите органы государственной регистрации <u>УК-10</u></p> <p>42. Каков порядок государственной регистрации? <u>УК-10</u></p>

9	Налоги на недвижимое имущество.	43. Назовите налоги и сборы в сфере недвижимого имущества УК-10 44. Налог на недвижимое имущество физических лиц УК-10 45. ;Налогообложение недвижимости юридических лиц; УК-10
---	--	--

Для формирования заявленных умений и навыков обучающиеся должны овладеть методикой решения стандартных задач профессиональной деятельности. По пройденным разделам дисциплины студенты на практических занятиях выполняют решение и анализ типовых задач.

Примеры типовых задач

Темы контрольных работ:

1. Контрольная работа по теме «Оценка недвижимости по доходному подходу»

Типовые задания для контрольной работы №1.

Задание 1. ОПК-2

Определить потери дохода от неоплаты и недогрузки, если известно что: контрактная годовая арендная плата (плановая аренда) составляет 300 тыс. руб.; скользящий доход — 200 тыс. руб.; рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда) — 100 тыс. руб.; прочие доходы отсутствуют; анализ местного рынка недвижимости за последние 12 месяцев выявил следующие показатели:

<i>Показатель</i>	<i>Объект недвижимости</i>			
	1	2	3	4
Коэффициент недогрузки объектов недвижимости данного типа (по сдаваемым в аренду основным помещениям)	0,15	0,20	0,15	0,20
Доля помещений объектов недвижимости данного типа, за которые арендная плата была не внесена в течение прошедшего года (по сдаваемым в аренду основным помещениям)	0,10	0,15	0,15	0,10
Число месяцев, за которые арендная плата была не внесена в течение прошедшего года (по сдаваемым в аренду основным помещениям)	1,0	0,5	1,0	0,5
Весовой коэффициент, Y_j	0,3	0,25	0,25	0,2

Задание 2. ОПК- 2 Определить расходы на замещение, если известно что: собственник предполагает использовать объект оценки в своих целях пять лет; ремонт кровли требуется проводить раз в десять лет; стоимость ремонта кровли составляет 500 тыс. руб.; последний раз ремонт был произведен два года назад.

Задание 3. ОПК- 2 После отбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: двухэтажный коттедж, аналогичный оцениваемому объекту, но без бассейна, был продан за 9,5 млн. руб. Затраты на строительство бассейна равны 260 тыс.руб. Определите стоимость коттеджа, если два одноэтажных коттеджа, сходных между собой во всем, кроме наличия бассейна, были проданы соответственно за 6,2 млн. руб. и 6,8 млн. руб.

Темы рефератов:

- Изменение законодательства РФ в области налогообложения недвижимости в 2017 году;
- Виды рынков недвижимости;
- Дарение и наследование жилья;
- Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах;
- Виды управления недвижимостью;
- Анализ рискованных ситуаций и оценка рисков недвижимости.

Типовые задания для контрольной работы №2.

Задание 1. ОПК- 2 Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь — 1900 кв.м., стоимость замещения 1 кв.м., - 16,0 тыс. руб. Физический износ — 7%, функциональный износ — 13%, внешний износ — 4%.

Задание 2. ОПК- 2 После отбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: двухэтажный коттедж, аналогичный оцениваемому объекту, но без бассейна, был продан за 18,9 млн. руб. Затраты на строительство бассейна равны 290 тыс.руб. Определите стоимость коттеджа, если два одноэтажных коттеджа, сходных между собой во всем, кроме наличия бассейна, были проданы соответственно за 11,4 млн. руб. и 12,2 млн. руб.

Задание 3. ОПК- 2 Оценить спортивный центр. Аналогичный объект был недавно продан за 68,7 млн. руб. Близость аналога к станции метро делает его дороже оцениваемого объекта на 25%.

Задание 4. ОПК- 2Ипотечный кредит в размере 850 000 руб. выдан на восемь лет под 12% годовых, погашение ежемесячное. Определите размер аннуитетных платежей.

Задание 5. ОПК- 2 Супруги Орловы хотят через пять лет купить дом, стоимость которого сегодня обошлась бы им в 2,7 млн. руб. Стоимость дома ежегодно дорожает на 7%. Сумеют ли супруги Николаевы накопить нужную сумму денег на этот дом, если они ежемесячно будут вносить 55 000 руб. на счет, который приносит 8% годовых?

Темы тестов:

Тест 1. Основные положения по управлению недвижимостью

1. Рынок недвижимости – это: **УК-10**
 - А) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
 - Б) комплекса отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;
 - В) А и Б.

2. Рынок недвижимости характеризуется: **УК-10**
 - А) спросом и предложением;
 - Б) ценой и инфраструктурой;
 - В) всем перечисленным.

3. Рынок недвижимости является частью рыночного пространства: **УК-10**
 - А) да;
 - Б) нет;
 - В) не имеет отношения к рыночному пространству.

4. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение: **УК-10**
 - А) уменьшается;
 - Б) увеличивается;
 - В) не изменяется.

5. Предложение – это: **УК-10**
 - А) количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;
 - Б) количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени;
 - В) ничего из перечисленного.

6. Основной причиной несоответствия ожиданий собственников и покупателей является: **УК-10**
 - А) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременной массовой информации о непрерывно возрастающем спросе;
 - Б) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости;
 - В) непрерывно возрастающий спрос.

7. При пересыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается: **УК-10**

- А) повышение активности;
- Б) рынок не изменяется;
- В) спад.

8. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени: **УК-10**

- А) постепенно растет;
- Б) постепенно снижается;
- В) не изменяется.

9. Высоколиквидные товары могут быстро переходить: **УК-10**

- А) из натурально-вещественной формы в денежную;
- Б) из денежной формы в натурально-вещественную;
- В) А и Б.

10. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются: **ОПК-2**

- А) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- Б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- В) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.

11. К институциональным участникам относятся: **ОПК-2**

- А) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
- Б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- В) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- Г) А, Б, В.

12. К неинституциональным участникам относятся: **ОПК-2**

- А) предприниматели;
- Б) инвесторы;
- В) риэлторы, девелоперы;
- Г) А, Б, В.

13. Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки, совершаемые с данными объектами недвижимости: **ОПК-2**

- А) впервые;
- Б) не впервые.

14. К неинституциональным участникам не относятся: **ОПК-2**

- А) предприниматели;
- Б) инвесторы;
- В) вузы.

15. К институциональным участникам не относятся: **ОПК-2**

- А) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
- Б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- В) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- Г) риэлторы.

Тест 2. Оценка стоимости недвижимости

Тест 3. Налоги на недвижимое имущество

5.4. Описание критериев оценивания компетенций и шкалы оценивания

При промежуточной аттестации в форме зачета, используется следующая шкала оценивания: незачет, зачет¹.

Критериями оценивания достижений показателей являются:

Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине	Критерий оценивания
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.1 Идентифицирует экономическую проблему в макро-, мезо- и микросреде для принятия обоснованного решения	
Знания	роли недвижимости в развитии экономики на макро-, мезо- и микроуровне - законодательных основ в области недвижимости; - основ оценки объектов недвижимости
	Объем освоенного материала.
	Полнота ответов на вопросы.
Умения	применять законодательные акты, регламентирующие земельно-имущественные отношения на практике - делать оценку стоимости объекта недвижимости по основным методам подходов в оценке недвижимости
	Анализ и оценка последствий принятых решений
	Самостоятельность выполнения задания
Навыки	владения тем или иным подходом в оценке недвижимости - владения различными методами в рамках подходов оценки.
	Обоснование выбранных приемов и методов
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.2 Анализирует, опираясь на экономические законы, состояние и перспективы развития объектов	
Знания	-классификации объектов недвижимости; -ограниченности и востребованности земель; -тенденции роста стоимости на объекты недвижимости
	Объем освоенного материала.

Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине	Критерий оценивания
	Полнота ответов на вопросы.
Умения	-оценивать тенденции рынка недвижимости; - оценивать изменения спроса в различных сегментах рынка недвижимости; -выделять факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости
	Анализ и оценка последствий предпринятых решений
	Самостоятельность выполнения задания
Навыки	--расчета стоимости недвижимости различными подходами.
	Обоснование выбранных приемов и методов
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.3 Принимает со знанием экономических законов обоснованные экономические решения как производитель и как потребитель благ	
Знания	- основ налогообложения недвижимости; -- основ регулирования рынка недвижимости государством;
	Объем освоенного материала.
	Полнота ответов на вопросы.
Умения	- применять налоговое законодательство в области недвижимости -умения оптимизировать налоговую нагрузку по объектам недвижимости
	Анализ и оценка последствий предпринятых решений
	Самостоятельность выполнения задания
Навыки	- расчета различных видов износа объектов недвижимости -расчета корректировок при оценке недвижимости.
	Обоснование выбранных приемов и методов
ОПК 2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений ОПК-2.1 Анализирует и учитывает данные социальных, экономических, экологических и других условий при выполнении проектных работ в области землеустройства и кадастров, в том числе используя знания экономико-математических методов и моделирования при решении зада	
Знания	специфических особенностей объектов недвижимости, влияющих на их управление -результатов изучения рынка недвижимости(опросов) в формировании структуры рынка застроек
	Объем освоенного материала.
	Полнота ответов на вопросы.
Умения	- использовать специфические особенности объектов недвижимости в проектных работах - использовать результаты изучения рынка недвижимости(опросов) в формировании структуры рынка застроек
	Анализ и оценка последствий предпринятых решений
	Самостоятельность выполнения задания
Навыки	-владения основными методами по учету социальных, экономических, экологических и других условий в управлении недвижимостью
	Обоснование выбранных приемов и методов

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

Оценка сформированности компетенций по показателю **Знания**.

Критерий	Уровень освоения и оценка	
	Не зачет	зачет
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.1 Идентифицирует экономическую проблему в макро-, мезо- и микросреде для принятия обоснованного решения		
роли недвижимости в развитии экономики на макро-, мезо- и микроуровне - законодательных основ в области недвижимости; -основ оценки объектов недвижимости	Не знает роли недвижимости в развитии экономики на макро-, мезо- и микроуровне - законодательных основ в области недвижимости; -основ оценки объектов недвижимости	Знает роль недвижимости в развитии экономики на макро-, мезо- и микроуровне - законодательные основы в области недвижимости; -основ оценки объектов недвижимости
Объем освоенного материала.	Не знает значительной части материала дисциплины	Обладает твердым и полным знанием материала дисциплины, владеет дополнительными знаниями
Полнота ответов на вопросы.	Не дает ответы на большинство вопросов	Дает полные, развернутые ответы на поставленные вопросы, делает самостоятельные выводы
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.2 Анализирует, опираясь на экономические законы, состояние и перспективы развития объектов		
-классификации объектов недвижимости; -ограниченности и востребованности земель; -тенденции роста стоимости на объекты недвижимост	Не знает классификации объектов недвижимости; -ограниченности и востребованности земель; -тенденции роста стоимости на объекты недвижимост	Знает классификацию объектов недвижимости; -ограниченность и востребованности земель; -тенденции роста стоимости на объекты недвижимост
Объем освоенного материала.	Не знает значительной части материала дисциплины	Обладает твердым и полным знанием материала дисциплины, владеет дополнительными знаниями
Полнота ответов на вопросы.	Не дает ответы на большинство вопросов	Дает полные, развернутые ответы на поставленные вопросы, делает самостоятельные выводы
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.3 Принимает со знанием экономических законов обоснованные экономические решения как производитель и как потребитель благ		
- основ налогообложения недвижимости; -- основ регулирования рынка недвижимости государством;	Не знает основ налогообложения недвижимости; -- основ регулирования рынка недвижимости государством;	Знает основ налогообложения недвижимости; -- основ регулирования рынка недвижимости государством;
Объем освоенного материала.	Не знает значительной части материала дисциплины	Обладает твердым и полным знанием материала дисциплины, владеет дополнительными знаниями
Полнота ответов на вопросы.	Не дает ответы на	Дает полные, развернутые ответы

Критерий	Уровень освоения и оценка	
	Не зачет	зачет
	большинство вопросов	на поставленные вопросы, делает самостоятельные выводы

Оценка сформированности компетенций по показателю Умения.

Критерий	Уровень освоения и оценка	
	Не зачет	зачет
<p>УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности</p> <p>УК-10.1 Идентифицирует экономическую проблему в макро-, мезо- и микросреде для принятия обоснованного решения</p>		
применять законодательные акты, регламентирующие земельно-имущественные отношения на практике - делать оценку стоимости объекта недвижимости по основным методам подходов в оценке недвижимости	Не умеет применять законодательные акты, регламентирующие земельно-имущественные отношения на практике - делать оценку стоимости объекта недвижимости по основным методам подходов в оценке недвижимости	Умеет применять законодательные акты, регламентирующие земельно-имущественные отношения на практике - делать оценку стоимости объекта недвижимости по основным методам подходов в оценке недвижимости
Анализ и оценка последствий предпринятых решений	Не умеет анализировать и оценивать последствия предпринятых решений	Умеет анализировать и оценивать последствия предпринятых решений
Самостоятельность выполнения задания	Не умеет самостоятельно выполнить задание	Умеет самостоятельно выполнить задание
<p>УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности</p> <p>УК-10.2 Анализирует, опираясь на экономические законы, состояние и перспективы развития объектов</p>		
-оценивать тенденции рынка недвижимости; - оценивать изменения спроса в различных сегментах рынка недвижимости; -выделять факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости	Не может оценивать тенденции рынка недвижимости; - оценивать изменения спроса в различных сегментах рынка недвижимости; -выделять факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости	Может оценивать тенденции рынка недвижимости; - оценивать изменения спроса в различных сегментах рынка недвижимости; -выделять факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости
Анализ и оценка последствий предпринятых решений	Не умеет анализировать и оценивать последствия предпринятых решений	Умеет анализировать и оценивать последствия предпринятых решений
Самостоятельность выполнения задания	Не умеет самостоятельно выполнить задание	Умеет самостоятельно выполнить задание
<p>УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности</p> <p>УК-10.3 Принимает со знанием экономических законов обоснованные экономические решения как производитель и как потребитель благ</p>		
- применять налоговое законодательство в области	Не может применять налоговое законодательство в области	Может применять налоговое

Критерий	Уровень освоения и оценка	
	Не зачет	зачет
недвижимости -умения оптимизировать налоговую нагрузку по объектам недвижимости	недвижимости -умения оптимизировать налоговую нагрузку по объектам недвижимости	законодательство в области недвижимости -умения оптимизировать налоговую нагрузку по объектам недвижимости
Анализ и оценка последствий предпринятых решений	Не умеет анализировать и оценивать последствия предпринятых решений	Умеет анализировать и оценивать последствия предпринятых решений
Самостоятельность выполнения задания	Не умеет самостоятельно выполнить задание	Умеет самостоятельно выполнить задание
ОПК 2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений ОПК-2.1 Анализирует и учитывает данные социальных, экономических, экологических и других условий при выполнении проектных работ в области землеустройства и кадастров, в том числе используя знания экономико-математических методов и моделирования при решении зада		
-специфических особенностей объектов недвижимости, влияющих на их управление -результатов изучения рынка недвижимости(опросов) в формировании структуры рынка застроек	Не знает специфических особенностей объектов недвижимости, влияющих на их управление -результатов изучения рынка недвижимости(опросов) в формировании структуры рынка застроек	Знает специфические особенности объектов недвижимости, влияющих на их управление -результаты изучения рынка недвижимости(опросов) в формировании структуры рынка застроек
Объем освоенного материала.	Не знает значительной части материала дисциплины	Обладает твердым и полным знанием материала дисциплины, владеет дополнительными знаниями
Полнота ответов на вопросы.	Не дает ответы на большинство вопросов	Дает полные, развернутые ответы на поставленные вопросы, делает самостоятельные выводы

Оценка сформированности компетенций по показателю Навыки

Критерий	Уровень освоения и оценка	
	незачет	зачет
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.1 Идентифицирует экономическую проблему в макро-, мезо- и микросреде для принятия обоснованного решения		
владения тем или иным подходом в оценке недвижимости - владения различными методами в рамках подходов оценки.	Не владеет тем или иным подходом в оценке недвижимости - различными методами в рамках подходов оценки.	Владеет тем или иным подходом в оценке недвижимости - различными методами в рамках подходов оценки
Обоснование выбранных приемов и методов	Не может обосновать выбранные приемы и методы	Может обосновать выбранные приемы и методы
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.2 Анализирует, опираясь на экономические законы, состояние и перспективы развития объектов		

Критерий	Уровень освоения и оценка	
	незачет	зачет
-расчета стоимости недвижимости различными подходами	Не владеет расчетами стоимости недвижимости различными подходами	Владеет расчетами стоимости недвижимости различными подходами.
Обоснование выбранных приемов и методов	Не может обосновать выбранные приемы и методы	Может обосновать выбранные приемы и методы
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10.3 Принимает со знанием экономических законов обоснованные экономические решения как производитель и как потребитель благ		
- расчета различных видов износа объектов недвижимости -расчета корректировок при оценке недвижимости.	Не владеет расчетами различных видов износа объектов недвижимости -расчетами корректировок при оценке недвижимости.	Владеет расчетами различных видов износа объектов недвижимости -расчетами корректировок при оценке недвижимости
Обоснование выбранных приемов и методов	Не может обосновать выбранные приемы и методы	Может обосновать выбранные приемы и методы
ОПК 2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений ОПК-2.1 Анализирует и учитывает данные социальных, экономических, экологических и других условий при выполнении проектных работ в области землеустройства и кадастров, в том числе используя знания экономико-математических методов и моделирования при решении задач		
-владения основными методами по учету социальных, экономических, экологических и других условий в управлении недвижимостью	Не владеет основными методами по учету социальных, экономических, экологических и других условий в управлении недвижимостью	Владеет основными методами по учету социальных, экономических, экологических и других условий в управлении недвижимостью
Обоснование выбранных приемов и методов	Не может обосновать выбранные приемы и методы	Может обосновать выбранные приемы и методы

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

6.1. Материально-техническое обеспечение

№	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Учебная аудитория для проведения лекционных и практических занятий, консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации.	Специализированная мебель; мультимедийный проектор, переносной экран, ноутбук
2	Методический кабинет для самостоятельной работы	Специализированная мебель; мультимедийный проектор, переносной экран, ноутбук
3	Читальный зал библиотеки для самостоятельной работы	Специализированная мебель; компьютерная техника, подключенная к

		сети «Интернет», имеющая доступ в электронную информационно-образовательную среду
--	--	---

6.2. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения

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

6.3. Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов

Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/78734.html> (дата обращения: 05.02.2022). — Режим доступа: для авторизир. пользователей. - DOI: <https://doi.org/10.23682/78734>

2. Коланьков, С. В. Управление недвижимостью : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 202 с. — ISBN 978-5-4486-0480-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/78735.html> (дата обращения: 05.02.2022). — Режим доступа: для авторизир. пользователей. - DOI: <https://doi.org/10.23682/78735>

3. Милкова, О. И. Экономика недвижимости : учебное пособие : [16+] / О. И. Милкова ; Поволжский государственный технологический университет. — Йошкар-Ола : Поволжский государственный технологический университет, 2021. — 94 с. : ил., табл. — Режим доступа: по подписке. — URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621739> (дата обращения:

05.02.2022). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8158-2228-3. – Текст : электронный.

4. Экономика недвижимости : учебное пособие : [16+] / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.] ; Омский государственный технический университет. – Омск : Омский государственный технический университет (ОмГТУ), 2020. – 256 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683194> (дата обращения: 05.02.2022). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8149-3070-5. – Текст : электронный.

5. Волков, Б. А. Использование информационных технологий в экономике недвижимости : учебное пособие : [16+] / Б. А. Волков, Г. В. Федотов. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2021. – 92 с. : ил., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=614588> (дата обращения: 05.02.2022). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-4499-2419-3. – DOI 10.23681/614588. – Текст : электронный.

3. Липски С.А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / Липски С.А.. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/86680.html> (дата обращения: 05.02.2022). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

7. 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> (дата обращения: 08.02.2022). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

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

1. eLIBRARY.RU - научная электронная библиотека : <https://elibrary.ru>.
2. Интрепфакс – Сервер раскрытия информации URL: <https://www.e-disclosure.ru/>.
3. Научно-техническая библиотека БГТУ им. В.Г. Шухова : <http://ntb.bstu.ru>.
4. Официальный интернет-портал правовой информации URL: <http://pravo.gov.ru/>.
5. СПС Консультант Плюс : <http://www.consultant.ru>.
6. Федеральная служба государственной статистики URL: <http://www.gks.ru/>.
7. Институт налогового менеджмента и экономики недвижимости . URL: <http://www.re.hse.ru/>
8. Репетитор оценщика - Экономика недвижимости - решение задач. URL:http://domkhv.ucoz.ru/index/ehkonhttp_dom_khv_ucoz_ru_index_31_55_0_1_1omika_nedvizhimosti/0-55.