

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Клочков Юрий Сергеевич
Должность: и.о. ректора
Дата подписания: 08.07.2024 12:53:00
Уникальный программный ключ:
4e7c4ea90328ec8e65c5d8058549a2538d7400d1

*Приложение III. 31
к образовательной программе
по специальности 21.02.19
Землеустройство*

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

ОП.09 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Форма обучения: очная

Курс: третий

Семестр: пятый, шестой

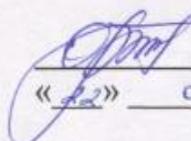
2024 г.

Учебная дисциплина ОП.09 Экономика недвижимости введена в целях удовлетворения запросов работодателей по вопросам экономики недвижимости за счет часов вариативной части образовательной программы по специальности 21.02.19 Землеустройство.

Рабочая программа рассмотрена
на заседании ЦК ЗО и РПК
протокол № 8 от 08.04 2024 г.
Председатель ЦК


_____ О.В. Герасимова

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель директора по УМР


_____ О.М. Баженова
«12» 04 2024 г.

Рабочую программу разработал:
преподаватель высшей квалификационной категории, квалификация по диплому – бухгалтер; менеджер; преподаватель СПО И ДПО _____
О.В. Герасимова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ	4
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ	5
3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ	11
4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ	13

**1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ
ДИСЦИПЛИНЫ
ОП.09 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

1.1. Место учебной дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы: дисциплина *ОП.09 Экономика недвижимости* является вариативной частью общепрофессионального учебного цикла.

1.2. Цель и планируемые результаты освоения дисциплины:

Код ОК, ПК	Умения	Знания	Навыки:
ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05 ОК 06 ОК 07 ОК 09 ДК 1.1.	<p>- классифицировать и оценивать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки;</p> <p>- составлять основные схемы кредитования недвижимости;</p> <p>- применять доходный, затратный и сравнительный подходы для определения величины стоимости недвижимости.</p>	<p>- понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости;</p> <p>- сущность рынка недвижимости и процессов, происходящих в нем;</p> <p>- основные характеристики и классификацию объектов недвижимости;</p> <p>- сущность сделок с недвижимостью;</p> <p>- вопросы, связанные оформлением форм государственной регистрации прав и сделок по недвижимости;</p> <p>- основные аспекты риэлтерской деятельности;</p> <p>- основные подходы и методы оценки объектов недвижимости;</p> <p>- основные виды и формы оформления результатов оценки недвижимости;</p> <p>- основные налоги и сборы, устанавливаемые государством в сфере налогообложения недвижимости.</p>	<p>- классификации недвижимости;</p> <p>- сбора информации о ценах и видах стоимостей недвижимости, а также факторов, влияющих на их измерение и их источниках;</p> <p>- регистрации объектов недвижимости, правилами оформления сделок с недвижимостью;</p> <p>- исчисления основных налогов, уплачиваемые физическими и юридическими лицами за владение, пользование и распоряжение объектами недвижимости.</p>

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем в часах
Объем учебной дисциплины	112
в том числе:	
теоретическое обучение	64
практические занятия	36
Самостоятельная работа	10
<i>Промежуточная аттестация в форме дифференцированного зачета</i>	2

2.2. Тематический план и содержание учебной дисциплины *ОП.09 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ*

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала, практические и самостоятельная работа обучающихся	Объем часов	Коды компетенций
1	2	3	4
Раздел 1. Определение недвижимости		20	
Тема 1.1. Основы экономики недвижимости	Содержание: Предмет и метод экономической науки. Экономика недвижимости как наука. Понятия и категории экономики недвижимости. Общие понятия об объектах недвижимости. Неразрывная связь с землёй как основной признак недвижимости. Юридическое понятие недвижимости.	2	ОК 01 ОК 02 ОК 03
Тема 1.2 Понятие недвижимого имущества	Содержание: История термина «недвижимость». Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество». Определение недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом РФ, его основные составляющие – земля, жилые помещения, и др. Предприятие как единый имущественный комплекс. Особенности недвижимости как товара. Характерные признаки недвижимости, отличающие ее от других видов имущества. Жизненный цикл объектов недвижимости.	2	ОК 01 ОК 02 ОК 06 ОК 09 <i>ДК 1.1.</i>
Тема 1.3. Характеристика и классификация объектов недвижимости	Содержание: Система классификаций объектов недвижимости. Классификация жилых объектов недвижимости. Характеристика коммерческих объектов недвижимости. Предприятие как особый объект недвижимости.	2	ОК 01 ОК 02 ОК 03
Тема 1.4. Земельный участок – основа недвижимости	Содержание: Сущность земельного участка как объекта недвижимости. Категории земель. Земельные отношения в России. Основы землеустройства.	2	ОК 01 ОК 02 ОК 03
	Практическое занятие № 1. Земля как природный ресурс и экономическая категория.	2	
Тема 1.5. Рынок недвижимости и его особенности	Содержание: Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка. Функции рынка недвижимости. Этапы развития рынка. Критерии сегментации рынка недвижимости. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений. Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи земли. Конъюнктура региональных рынков земли, факторы, определяющие уровень рыночных цен. Законодательная и нормативная база,	4	ОК 01 ОК 02 ОК 03

	регулирующая процедуру купли-продажи жилых помещений. Конъюнктура региональных рынков жилья, факторы, определяющие уровень рыночных цен на жилье. Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи нежилых помещений. Особенности его основных сегментов — рынок предприятий как единых имущественных комплексов, офисов, торговых помещений, складов. Конъюнктура региональных рынков нежилых помещений, факторы, определяющие уровень рыночных цен на них.		
	Практическое занятие № 2. Анализ рынка недвижимости.	2	
	Самостоятельная работа № 1. Проблемы рынка недвижимости и способы их решения.	2	
Тема 1.6. Субъекты рынка недвижимости	Содержание: Профессиональные участники рынка недвижимости. Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риелторов, правовое регулирование. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Стандарты оценочной деятельности.	2	OK 01 OK 02 OK 03
Раздел 2. Государственное регулирование рынка недвижимости		14	
Тема 2.1 Зонирование городского пространства и Государственный кадастровый учет	Содержание: Городское пространство. Зонирование территорий. Географические информационные системы. Кадастровый учет.	4	OK 01 OK 02 OK 03 OK 04 ДК 1.1
Тема 2.2. Сделки с объектами недвижимости	Содержание: Право собственности на недвижимость. Вещные и обязательственные права на земельные участки. Виды сделок с объектами недвижимости. Аренда объектов недвижимости. Сделки с жилыми помещениями: купля-продажа, мена, аренда, дарение, наследование. Операции с нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями): купля-продажа, аренда (субаренда), безвозмездное пользование. Доверительное управление недвижимостью. Ложные сделки с недвижимостью.	4	OK 01 OK 02 OK 03 OK 04 OK 05 ДК 1.1
	Практическое занятие № 3. Документальное сопровождение сделок с недвижимостью.	2	
	Самостоятельная работа № 2. Оформление договора аренды, дарения, купли-продажи (по вариантам).	2	
Тема 2.3. Государственная регистрация прав на	Содержание: Задачи и цели государственной регистрации прав на недвижимость. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость. Единый государственный реестр прав.	2	OK 01 OK 02 OK 03 OK 04 OK 05

недвижимость	Процедура государственной регистрации.		ДК 1.1
Раздел 3. Налогообложение недвижимости		26	
Тема 3.1. Налоги и налогообложение	Содержание: Понятие налоговой системы. Характеристика элементов налоговой системы: совокупность видов налогов; структура и функции государственных налоговых органов. Принципы построения налоговой системы. Налоговая политика РФ. Налоги и сборы, составляющие налоговую систему.	6	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05 ОК 06 ОК 07 ОК 09
	Практическое занятие № 4. Система налогов и сборов РФ.	2	ОК 09
	Самостоятельная работа № 3. Анализ налогов в разрезе элементов налогообложения.	4	ДК 1.1.
Тема 3.2. Земельный налог	Содержание: Земельный налог: сущность и роль в налоговой системе; плательщики; объект налогообложения; порядок исчисления; ставки; льготы; порядок и сроки уплаты.	2	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05 ОК 06 ОК 07 ОК 09
	Практическое занятие № 5. Расчет земельного налога.	2	ДК 1.1
Тема 3.3. Налог на имущество предприятий	Содержание: Налог на имущество предприятий: сущность и роль в налоговой системе; плательщики; объект налогообложения; порядок исчисления; ставки; льготы; порядок и сроки уплаты.	2	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05 ОК 06 ОК 07 ОК 09
	Практическое занятие № 6. Расчет налога на имущество предприятий.	4	ДК 1.1
Тема 3.4. Налог на имущество физических лиц	Содержание: Налог на имущество физических лиц: сущность и роль в налоговой системе; плательщики; объект налогообложения; порядок исчисления; ставки; льготы; порядок и сроки уплаты.	2	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05 ОК 06 ОК 07 ОК 09
	Практическое занятие № 7. Расчет налога на имущество физических лиц.	2	ДК 1.1
Раздел 4. Оценка стоимости объектов недвижимости		36	
Тема 4.1 Технология оценки объектов недвижимости	Содержание: Виды стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену. Принципы оценки. Этапы оценки. Отчет об оценке объектов недвижимости.	2	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05 ОК 06 ОК 07
	Практическое занятие № 8. Эволюция оценочной деятельности.	2	ОК 05 ОК 06
	Практическое занятие № 9. Особенности оценки земли.	2	ОК 07

	Практическое занятие № 10. Описание объекта оценки.	2	ОК 09 ДК 1.1
	Практическое занятие № 11. Оценка имущества предприятия.	2	
Тема 4.2. Затратный подход к оценке недвижимости	Содержание: Методы затратного подхода к оценке недвижимости. Экономическое содержание затратного подхода. Область применения затратного подхода. Алгоритм оценки.	4	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05
	Практическое занятие № 12. Определение стоимости объекта недвижимости затратным подходом.	4	ОК 06 ОК 07 ОК 09 ДК 1.1
Тема 4.3. Доходный подход к оценке недвижимости	Содержание: Методы доходного подхода к оценке недвижимости. Экономическое содержание доходного подхода. Область применения доходного метода. Алгоритм расчета. Понятие капитализации и ставки капитализации. Расчет прямой капитализации. Экономическое содержание метода дисконтированного денежного потока.	4	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05 ОК 06 ОК 07
	Практическое занятие № 13. Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.	4	ОК 09 ДК 1.1
Тема 4.4. Рыночный подход к оценке недвижимости	Содержание: Методы рыночного подхода к оценке недвижимости. Экономическое содержание рыночного метода. Область применения рыночного метода. Алгоритм оценки. Информационное обеспечение оценки. Выбор единиц и элементов сравнения. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту недвижимости.	4	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 04 ОК 05 ОК 06
	Практическое занятие № 14. Определение стоимости объекта недвижимости рыночным подходом.	4	ОК 07 ОК 09
	Самостоятельная работа № 4. Составление итоговой таблицы «Сравнительный анализ подходов к оценке недвижимости».	2	ДК 1.1.
Раздел 5. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости		14	
Тема 5.1. Формы кредитования объектов недвижимости	Содержание: Банковский кредит. Залог. Закладная. Ипотечный кредит.	4	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 06 ОК 07 ДК 1.1
Тема 5.2. Жилищное инвестирование	Содержание: Инвестирование в объекты недвижимости. Схемы жилищного инвестирования и ипотечного кредитования. Участники системы ипотечного кредитования. Ипотечный рынок.	4	ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 06 ОК 07 ДК 1.1

<p>Тема 5.3. Ипотечное кредитование</p>	<p>Содержание: Понятие ипотеки, ипотечного кредита. Предмет и условия ипотеки. Ограничения. Принципы формирования залогового фонда имущества. Закон РФ «Об ипотеке». Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа. Порядок и процедура оформления договора об ипотеке.</p>	<p>2</p>	<p>ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 06 ОК 07 <i>ДК 1.1</i></p>
<p>Тема 5.4. Комбинированное финансирование жилищного строительства</p>	<p>Содержание: Фонды развития жилищного строительства. Финансирование за счет привлечённых средств. Финансирование строительства с использованием векселей. Финансирование за счет облигационных займов и сертификатов.</p>	<p>2</p>	<p>ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 06 ОК 07 <i>ДК 1.1</i></p>
<p>Тема 5.5. Риски в недвижимости</p>	<p>Содержание: Типы и факторы риска, функции управления риском. Качественный и количественный анализ.</p>	<p>2</p>	<p>ОК 01 ОК 02 ОК 03 ОК 06 ОК 07 <i>ДК 1.1</i></p>
<p>Промежуточная аттестация в форме дифференцированного зачета</p>		<p>2</p>	

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Инициирование и поддержка исследовательской деятельности обучающихся в рамках реализации ими индивидуальных и групповых исследовательских проектов, дает возможность приобрести навык самостоятельного решения проблемы, навык генерирования и оформления собственных идей, навык уважительного отношения к чужим идеям, навык публичного выступления перед аудиторией, аргументирования и отстаивания своей точки зрения.

Для позитивного восприятия обучающимися требований преподавателя, привлечения их внимания к обсуждаемой на занятии информации, активизации их познавательной деятельности на учебных занятиях между преподавателем и обучающимися устанавливаются доверительные отношения.

На учебном занятии соблюдаются общепринятые нормы поведения, правила общения со старшими (преподавателем) и сверстниками (обучающимися), принципы учебной дисциплины и самоорганизации.

3.1 Материально-техническое обеспечение реализации рабочей программы

Реализация рабочей программы учебной дисциплины **ОП.09 Экономика недвижимости** обеспечена следующими специальными помещениями:

Учебная аудитория для проведения лекционных (теоретических) и практических занятий, текущего контроля и промежуточной аттестации - кабинет «Экономики организации, менеджмента и маркетинга», оснащенный:

I. УМК по дисциплине, дидактический материал, плакаты, схемы;

II. ПК, мультимедийное оборудование
компьютер – 1 шт.

III. Лицензионное программное обеспечение
лицензионное программное обеспечение общего и специального назначения (Microsoft Windows, Microsoft Office Professional Plus, Zoom (бесплатная версия))

3.2. Информационное обеспечение реализации программы

Для реализации программы учебной дисциплины **ОП.09 Экономика недвижимости** библиотечный фонд укомплектован печатными и электронными образовательными и информационными ресурсами.

3.2.1. Основные источники:

1. Бердникова, В. Н. Экономическая деятельность в сфере недвижимости: учебник и практикум для среднего профессионального образования / В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2024. — 147 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-14864-0. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/543513> (дата обращения: 01.04.2024).

2. Котляров, М. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2024. — 234 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-17427-4. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/545042> (дата обращения: 01.04.2024).

3.2.2. Дополнительные источники:

1. Гровер, Р. Управление недвижимостью: учебник для среднего профессионального образования / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2024. — 347 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-10459-2. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/541145> (дата обращения: 01.04.2024).

3.2.3. Профессиональные базы данных:

1. <http://www.aerogarant.ru/> - Система «Гарант».
2. <http://www.consultant.ru/> - Система «Консультант+»

3.2.4. Информационные ресурсы:

1. <http://ecsocman.edu.ru> – Федеральный образовательный портал по экономике, социологии и менеджменту.
2. <https://all-library.ru/> On–line библиотека.
3. <http://www.expert.ru> – журнал «Эксперт».
4. <http://www.finansy.ru> Сайт Экономика и финансы. Здесь размещены публикации по экономике и финансам, статьи, рефераты, конспекты, переводы, тексты книг. Приведены аналитические и статистические материалы. Имеется аннотированный каталог экономических ссылок.
5. <http://www.gks.ru> – Государственный комитет РФ по статистике.
6. <http://www.Kommersant.ru> – Газета «Коммерсант», новости экономики и финансов.
7. <http://www.minfin.ru> – официальный сайт Министерства финансов РФ.
8. <http://www.nalog.ru> – сайт Федеральной налоговой службы РФ.
9. <http://www.nlr.ru> - Российская национальная библиотека (г. Санкт–Петербург).

4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Результаты обучения	Показатели оценки	Методы оценки
Умения:		
- классифицировать и оценивать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки;	классифицирует и оценивает объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки	Устный опрос по теме 1.3; 1.4 Оценка результатов выполнения ПР № 1 Накопительное оценивание, рейтинг
- составлять основные схемы кредитования недвижимости;	составляет основные схемы кредитования недвижимости	Устный опрос по теме 5.1, 5.3 Накопительное оценивание, рейтинг
- применять доходный, затратный и сравнительный подходы для определения величины стоимости недвижимости.	-применяет доходный, затратный и сравнительный подходы для определения величины стоимости недвижимости	Устный опрос по теме 4.1-4.4 Оценка результатов выполнения ПР № 8-14; СР № 4 Накопительное оценивание, рейтинг
Знания:		
- понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости;	приводит и характеризует основные понятия рынка недвижимости	Устный опрос по теме 1.1-1.5; 5.2; 5.4; 5.5 Накопительное оценивание, рейтинг
- сущность рынка недвижимости и процессов, происходящих в нем;	демонстрирует знания сущности рынка недвижимости и процессов, происходящих в нем	Устный опрос по теме 1.5 Оценка результатов выполнения ПЗ № 2; СР № 1 Накопительное оценивание, рейтинг
- основные характеристики и классификацию объектов недвижимости;	приводит основные характеристики и классификацию объектов недвижимости;	Устный опрос по теме 1.3 Накопительное оценивание, рейтинг
- сущность сделок с недвижимостью;	характеризует сущность сделок с недвижимостью	Устный опрос по теме 2.2 Оценка результатов выполнения ПЗ № 3; СР № 2 Накопительное оценивание, рейтинг
- вопросы, связанные с оформлением форм государственной регистрации прав и сделок по недвижимости;	демонстрирует знания сущности вопросов, связанных с оформлением форм государственной регистрации прав и сделок по недвижимости	Устный опрос по теме 2.1; 2.2; 2.3 Накопительное оценивание, рейтинг
- основные аспекты риэлтерской деятельности;	демонстрирует знания основных аспектов риэлтерской деятельности	Устный опрос по теме 1.6
- основные подходы и методы оценки объектов недвижимости;	демонстрирует знания основных подходов и методов оценки объектов недвижимости	Устный опрос по теме 4.1-4.4 Оценка результатов выполнения ПР № 8-11; Накопительное оценивание, рейтинг
- основные виды и формы оформления результатов оценки недвижимости;	демонстрирует знания оформления результатов оценки недвижимости	Устный опрос по теме 4.1 Оценка результатов выполнения ПР № 10-11; Накопительное оценивание, рейтинг
- основные налоги и сборы, устанавливаемые государством в сфере налогообложения недвижимости.	Характеризует и рассчитывает основные налоги и сборы, устанавливаемые государством в сфере налогообложения недвижимости	Устный опрос по теме 3.1-3.4 Оценка результатов выполнения ПР № 7; СР № 3 Накопительное оценивание, рейтинг
Навыки:		
- классификации недвижимости;	приводит и характеризует классификацию недвижимости	Устный опрос по теме 1.3

<p>– сбора информации о ценах и видах стоимостей недвижимости, а также факторов, влияющих на их измерение и их источниках;</p>	<p>собирает информацию о ценах и видах стоимостей недвижимости, а также факторов, влияющих на их измерение и их источниках</p>	<p>Оценка результатов выполнения ПР № 1,2; СР № 1. Накопительное оценивание, рейтинг</p>
<p>– регистрации объектов недвижимости, правилами оформления сделок с недвижимостью;</p>	<p>демонстрирует знания регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью</p>	<p>Устный опрос по теме 2.2; 2.3</p>
<p>– исчисления основных налогов, уплачиваемые физическими и юридическими лицами за владение, пользование и распоряжение объектами недвижимости.</p>	<p>исчисляет основные налоги, уплачиваемые физическими и юридическими лицами за владение, пользование и распоряжение объектами недвижимости</p>	<p>Устный опрос по теме 3.1-3.4 Оценка результатов выполнения ПР № 4-7; СР № 3 Накопительное оценивание, рейтинг</p>