

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Шарифуллин Вамиль Аназарович

Должность: Директор Казанского филиала

Дата подписания: 30.11.2023 09:42:43

Уникальный программный ключ:

65fd6cbdf7eae29c01b701aabc1fbc13d72d7bd0b08b122e44091c482448e0a9

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»
Казанский филиал

Рабочая программа дисциплины (модуля)
ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
(наименование дисциплины в соответствии с учебным планом)

Набор 2023 г.

Направление подготовки/специальность: 38.03.02 «Менеджмент»
(код и наименование)

Профиль подготовки/специализация: Управление недвижимостью _____
(наименование)

Рабочая программа разработана в соответствии с требованиями ФГОС.

Разработчик (-и): Шамсутдинов Р.Р.

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры (протокол № 14 от 22.06.2023).

Зав. кафедрой Макаров Анатолий Николаевич

Казань, 2023

ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ
рабочей программы дисциплины (модуля)
ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
наименование дисциплины в соответствии с учебным планом
для набора 20__ года на _____ уч.г.

.Краткое содержание изменения	Дата и номер протокола заседания кафедры

Актуализация выполнена _____
(ФИО, ученая степень, ученое звание)
_____ «__»20__ г.

ПОДПИСЬ

Зав. кафедрой _____
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

_____ «__»20__ г.
ПОДПИСЬ

Оглавление

	Наименование разделов	Стр.
	Аннотация рабочей программы	
1.	Цели и планируемые результаты изучения дисциплины (модуля)	
2.	Место дисциплины (модуля) в структуре ППСЗ/ОПОП	
3.	Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы	
4.	Содержание дисциплины (модуля)	
5.	Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)	
6.	Материально-техническое обеспечение	
7.	Карта обеспеченности литературой	
8.	Фонд оценочных средств	

**Аннотация рабочей программы дисциплины
«Основы управления недвижимостью»
Разработчик: Башкирцева С.А.**

Цель изучения дисциплины	Целями освоения дисциплины «Основы управления недвижимостью» является формирование теоретических представлений о недвижимости, как объекте рынка; формирование методических и практических представлений об основных принципах управления недвижимостью
Место дисциплины в структуре ППСЗ/ОПОП	Дисциплина относится к дисциплинам обязательной части Б1.О.9.
Компетенции, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)	<p><i>УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:</i></p> <p>ИУК-2.1. Определяет задачи, решение которых необходимо для достижения поставленной цели</p> <p>ИУК-2.2. Выбирает оптимальные способы решения задач с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.</p> <p><i>ОПК-1. Способен решать профессиональные задачи на основе знаний (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории:</i></p> <p>ИОПК-1.1. Использовать знания в области менеджмента, маркетинга, финансов и управления для решения прикладных задач.</p> <p>ИОПК-1.2. Выбирать оптимальные методы решения практических задач</p>
Содержание дисциплины (модуля)	<p>Тема 1. Управление недвижимостью</p> <p>Тема 2. Процесс управления недвижимостью</p> <p>Тема 3. Управление объектами недвижимости в процессе их производства</p> <p>Тема 4. Эксплуатация и содержание объекта. Технические и эксплуатационные капитальные ремонты</p> <p>Тема 5. Организация работы по управлению недвижимостью</p> <p>Тема 6. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере</p> <p>Тема 7. Налогообложение недвижимости</p>
Общая трудоемкость дисциплины (модуля)	Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы 108 часов.
Форма промежуточной аттестации	Зачет

1. Цели и планируемые результаты изучения дисциплины (модуля)

Целью изучения дисциплины (модуля) является освоение компетенций (индикаторов достижения компетенций), предусмотренных рабочей программой.

В совокупности с другими дисциплинами ППССЗ/ОПОП дисциплина обеспечивает формирование следующих компетенций:

Таблица 1

№ п/п	Код компетенции	Название
1	<i>УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:</i>	ИУК-2.1. Определяет задачи, решение которых необходимо для достижения поставленной цели ИУК-2.2. Выбирает оптимальные способы решения задач с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.
2	<i>ОПК-1. Способен решать профессиональные задачи на основе знаний (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории:</i>	ИОПК-1.1. Использовать знания в области менеджмента, маркетинга, финансов и управления для решения прикладных задач. ИОПК-1.2. Выбирать оптимальные методы решения практических задач

Планируемые результаты освоения дисциплины в части каждой компетенции указаны в картах компетенций по ППССЗ/ОПОП.

В рамках дисциплины осуществляется воспитательная работа, предусмотренная рабочей программой воспитания, календарным планом воспитательной работы.

2. Место дисциплины (модуля) в структуре ППССЗ/ОПОП

Дисциплина «Основы управления недвижимостью» относится к дисциплинам вариативной части Б1.О.9.

3. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Таблица 2.1

Очно-заочная форма обучения (на базе СПО)

Вид учебной работы	Трудоемкость			
	зач. ед.	час.	По семестрам 2	
Общая трудоемкость дисциплины по учебному плану	3	108	108	
Контактная работа	-	14	14	
Самостоятельная работа под контролем преподавателя, НИРС	-	94	94	
Занятия лекционного типа	-	6	6	
Занятия семинарского типа	-	8	8	
в том числе с практической подготовкой (при наличии)	-			
Форма промежуточной аттестации	-	зачет	зачет	

4. Содержание дисциплины (модуля)

4.1. Текст рабочей программы по темам

Тема 1. Управление недвижимостью

Особенности недвижимости как товара. Структура понятия "недвижимость". Типы операций с недвижимым имуществом. Особенности рынка недвижимости. Классификация рынков недвижимости. Основные положения по управлению недвижимостью. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.

Тема 2. Процесс управления недвижимостью

Задачи пользователя в управлении недвижимостью. Задачи владельца в управлении недвижимостью. Задачи застройщика в управлении недвижимостью. Задачи органов власти и управления.

Тема 3. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства

Жизненный цикл объекта недвижимости. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Изменение вида использования объекта недвижимости. Обоснование решения о необходимости изменения использования недвижимости

Тема 4. Эксплуатация и содержание объекта. Технические и эксплуатационные капитальные ремонты

Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии. Виды капитальных ремонтов. Виды работ по капитальному ремонту

Тема 5. Организация работы по управлению недвижимостью

Стратегия формирования портфеля недвижимости. Управление портфелем недвижимости (стратегический уровень управления). Управление имуществом (фондами) на тактическом уровне. Инвентаризация. Анализ информации. Разработка возможных сценариев развития событий. Расчет будущего потока денежных средств (просчет сценариев). Формирование политики в отношении имущественных комплексов. Поддержание отношений с пользователями недвижимости. Управление недвижимостью на оперативном уровне.

Тема 6. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере

Управляющие компании на рынке недвижимости. Бизнес-план как инструмент формирования и реализации стратегии управления кондоминиумом.

Тема 7. Налогообложение недвижимости

Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Единый налог на недвижимость.

4.2. Разделы и темы дисциплины, виды занятий (тематический план)

Таблица 3.1

Тематический план

Очно-заочная форма обучения (на базе СПО)

№	Раздел дисциплины, тема	Код компетенции	Общая трудоёмкость дисциплины	в том числе				Наименование оценочного средства
				Контактная работа	Самостоятельная работа под контролем преподавателя НИРС	Занятия лекционного типа	Практическая подготовка	
				час.	час.	час.	час.	
1	Тема 1. Управление недвижимостью	УК-2; ОПК-1	16	2	14	1	1	Лекция-визуализация. Групповые дискуссии. Эссе.
2	Тема 2. Процесс управления недвижимостью	УК-2; ОПК-1	16	2	14	1	1	Работа с нормативными правовыми актами.
3	Тема 3. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства	УК-2; ОПК-1	17	3	14	1	2	Решение задач. Работа с нормативными правовыми актами.
4	Тема 4. Эксплуатация и содержание объекта. Технические и эксплуатационные капитальные ремонты	УК-2; ОПК-1	16	2	14	1	1	Решение задач. Работа с нормативными правовыми актами.
5	Тема 5. Организация работы по управлению недвижимостью	УК-2; ОПК-1	16	2	14	1	1	Решение кейс-стади. Работа с нормативными правовыми актами.
6	Тема 6. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере	УК-2; ОПК-1	14	2	12	1	1	Лекция-визуализация. Групповые дискуссии. Доклады.

7	Тема 7. Налогообложение недвижимости	УК-2; ОПК-1	13	1	12	-	1	Лекция- визуализация. Групповые дискуссии. Эссе.
ВСЕГО			108	14	94	6	8	

4.3. Самостоятельное изучение обучающимися разделов дисциплины

Таблица 4.1

Очно-заочная форма обучения (на базе СПО)

№ раздела (темы) дисциплины	Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение	Кол-во часов
1	Тема 1. Управление недвижимостью	14
2	Тема 2. Процесс управления недвижимостью	14
3	Тема 3. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства	14
4	Тема 4. Эксплуатация и содержание объекта. Технические и эксплуатационные капитальные ремонты	14
5	Тема 5. Организация работы по управлению недвижимостью	14
6	Тема 6. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере	12
7	Тема 7. Налогообложение недвижимости	12

4.4. Темы курсового проекта (курсовой работы)

Не предусмотрено.

5. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

5.1. Учебно-методические рекомендации по изучению дисциплины (модуля)

В целях успешного изучения дисциплины студент должен проявлять активность в выполнении указанных ниже форм учебной работы, что позволит сформировать и закрепить у обучающихся систему базовых знаний по всем дидактическим единицам программы дисциплины, умения, навыки и компетенции, необходимые для самостоятельного анализа. В ходе самостоятельной работы при изучении данного курса студенты приобретают определенные навыки: реферирование, обобщение, выделение и постановка проблем, умение исследовательской работы. Однако это может быть успешным только при условии правильной организации самостоятельной работы, которая проявляется в каждом звене учебного процесса: на лекциях, при подготовке к семинарским (практическим) занятиям к промежуточной аттестации, при выполнении контрольных работ, тестов и сообщений.

При реализации различных видов учебной работы используются образовательные технологии, включающие пассивные, активные и интерактивные формы проведения занятий.

Технологии традиционного обучения:

– лекции – вид учебного занятия, основанный передаче учебной информации от преподавателя к студентам, как правило с использованием компьютерных и технических средств, направленная в основном на приобретение студентами *новых теоретических и фактических* знаний;

– семинары – систематизация теоретических и фактических знаний в определенном контексте (подготовка и презентация материала по определенной теме, обсуждение ее, формулирование выводов и заключения), направленная в основном на приобретение новых *фактических знаний и теоретических умений*;

– самостоятельная работа – изучение студентами теоретического материала, подготовка к лекциям, семинарским занятиям, оформление конспектов лекций, написание рефератов и др. для приобретения *новых теоретических и фактических знаний, теоретических и практических умений*;

– консультации – индивидуальное общение преподавателя со студентом, руководство его деятельностью с целью передачи опыта, углубления *теоретических и фактических знаний*, приобретенных студентом на лекциях, в результате самостоятельной работы и др.

Инновационные технологии обучения:

– метод работы в рабочих группах – метод имитации принятия решений обучающимися применительно к различным практическим ситуациям;

– метод групповых дискуссий – способ организации совместной деятельности студентов с целью интенсификации принятия решения в группе.

Выбор формы проведения занятий зависит от следующих факторов:

– от содержания темы и характера рекомендуемых по ней источников литературы, в том числе и от их объема;

– от уровня подготовленности, организованности и работоспособности данной учебной группы, формы обучения;

– от опыта использования различных форм на предшествующих занятиях;

– от материально-технического обеспечения учебного процесса.

Для успешного освоения дисциплины студент должен:

- посещать лекции и семинарские занятия;

- самостоятельно изучать разделы и темы дисциплины по учебникам и учебным пособиям с последующей самопроверкой;

- обращаться за консультациями;

- сдать зачет по дисциплине.

Лекционные занятия (теоретический курс)

Общие рекомендации по подготовке к лекциям:

При преподавании дисциплины используются преимущественно следующие типы лекционных занятий:

- информационная лекция – лекция на которой сообщаются сведения, предназначенные для запоминания,

- лекция – дискуссия,

- проблемная лекция.

Студентам, рекомендуем использовать все доступные возможности для усвоения материала. Так, необходимо, во-первых, приобретать навык творческой записи материала во время лекционных занятий. Студент должен стараться своими словами излагать материал, особенно в том случае, когда даются примеры, ассоциативные ряды, сравнения по аналогии. Это помогает в дальнейшем задержать в памяти суть познаваемых явлений.

Необходимо максимально использовать рекомендации преподавателя на лекционных занятиях по поводу изучения отдельных аспектов, проблем темы. При подготовке к семинарским занятиям необходимо, базируясь на содержании лекций как методологической базе, изучать рекомендуемую литературу, подготовить конспекты выступлений по вопросам, выносимым на обсуждение.

При подготовке к лекционным занятиям по курсу необходимо прочитать, как минимум, содержание заявленной темы по рекомендованным учебникам и учебным пособиям, как максимум – ознакомиться с новинками учебной и методической литературы, публикациями

периодической печати по теме лекционного занятия, узнать план проведения семинарского занятия по теме лекции.

В ходе лекционного занятия преподаватель называет тему, учебные вопросы, знакомит студентов с перечнем основной и дополнительной литературы по теме занятия. Во вступительной части лекции обосновывается место и роль изучаемой темы в учебной дисциплине, раскрывается ее практическое значение. Если читается не первая лекция, то преподаватель увязывает ее тему с предыдущей, не нарушая логики изложения учебного материала. Раскрывая содержание учебных вопросов, он акцентирует внимание студентов на основных категориях, явлениях и процессах, особенностях их протекания. Раскрывается сущность и содержание различных точек зрения и научных подходов к объяснению тех или иных явлений и процессов.

Студентам рекомендуется заранее продумать вопросы по лекционному занятию. Если проводится лекция-дискуссия, то следует аргументировано обосновать собственную позицию по спорным теоретическим вопросам. Вопросы из аудитории способствуют активизации мыслительной деятельности студентов, повышению их внимания и интереса к материалу лекции, ее содержанию. Преподаватель руководит работой студентов по конспектированию лекционного материала, подчеркивает необходимость отражения в конспектах основных положений изучаемой темы, особо выделяя категориальный аппарат. В заключительной части лекции формулируются общие выводы по теме, раскрывающие содержание всех вопросов, поставленных в лекции.

Лекция органически связана с другими видами учебных занятий: семинарами, самостоятельной работой студентов. Учебная лекция отражает актуальные проблемы современной практики и тенденции ее развития. При изучении материалов лекции студентам необходимо соблюдать логическую последовательность в изучении тем и разделов, обеспечить эффективную взаимосвязь с другими видами учебных занятий и особенно с самостоятельной работой студентов.

Семинарские занятия

Общие рекомендации по подготовке к семинарам:

Семинарские (практические) занятия завершают изучение наиболее важных тем учебной дисциплины. Они служат для закрепления изученного материала, развития умений и навыков подготовки сообщений по экономической проблематике, приобретения опыта устных публичных выступлений, ведения дискуссии, аргументации и защиты выдвигаемых положений, а также для контроля преподавателем степени подготовленности студентов по изучаемой дисциплине.

Семинар предполагает свободный обмен мнениями по избранной тематике. Он начинается со вступительного слова преподавателя, формулирующего цель занятия и характеризующего его основную проблематику. Затем, как правило, заслушиваются сообщения студентов. Обсуждение сообщения совмещается с рассмотрением намеченных вопросов. Сообщения, предполагающие анализ публикаций по отдельным вопросам семинара, заслушиваются обычно в середине занятия. Поощряется выдвижение и обсуждение альтернативных мнений. В заключительном слове преподаватель подводит итоги обсуждения и объявляет оценки выступавшим студентам. В целях контроля подготовленности студентов и привития им навыков краткого письменного изложения своих мыслей преподаватель в ходе семинарских занятий может осуществлять текущий контроль знаний в виде тестовых заданий.

При подготовке к семинару студенты имеют возможность воспользоваться консультациями преподавателя. Вопросы для обсуждения, тематика сообщений, литература для подготовки к семинарам указаны в методических рекомендациях по подготовке к семинарским занятиям. Кроме указанных тем студенты вправе, по согласованию с преподавателем, избирать и другие интересующие их темы.

Качество учебной работы студентов преподаватель оценивает в конце семинара, выставляя в рабочий журнал и рабочую тетрадь текущие оценки. Студент имеет право ознакомиться с ними.

В процессе работы студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя. Место и время консультаций указано на сайте филиала.

Составной частью процесса обучения является проведение практических занятий с активным использованием инновационных образовательных методик, основанных на индивидуально-деятельностном подходе. Занятия проводятся в форме решения ситуативных задач и казусов и их последующим обсуждением. На занятиях отдельные вопросы обсуждаются с применением таких методик активного обучения, как «мозговой штурм», работа в малых группах и др. По отдельным темам студенты дают правовую оценку ситуации, возможные варианты ее решения. Также студенты составляют схемы, сравнительно-правовые таблицы, систематизируют действующее законодательство и практику его применения. Активно применяют электронные средства визуализации.

В соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки «Менеджмент» реализация компетентного подхода предусматривает преимущественное использование интерактивных методов проведения занятий:

- Метод работы в малых группах;
- Метод групповых дискуссий, с помощью которого приобретаются навыки коллективного взаимодействия;
- case-study (кейс-стади), анализ реальных проблемных ситуаций, имевших место в соответствующей области профессиональной деятельности, и поиск вариантов лучших решений.

Применение интерактивных методов работы на семинарских занятиях представлено выше, применительно к планам семинарских (практических) занятий.

Учебно-методические рекомендации по выполнению различных форм самостоятельной работы

1) Учебно-методические рекомендации по изучению обучающимися вопросов, выносимых на самостоятельное изучение.

Одним из основных видов деятельности студента является самостоятельная работа, которая включает в себя изучение лекционного материала, учебников и учебных пособий, нормативных правовых актов и иного эмпирического материала, подготовку сообщений, выступления на групповых занятиях, выполнение контрольной работы.

Методика самостоятельной работы предварительно разъясняется преподавателем и в последующем может уточняться с учетом индивидуальных особенностей студентов. Время и место самостоятельной работы выбираются студентами по своему усмотрению с учетом рекомендаций преподавателя.

Самостоятельную работу над дисциплиной следует начинать с изучения программы, которая содержит основные требования к знаниям, умениям и навыкам обучаемых. Следует обязательно вспомнить рекомендации преподавателя, данные в ходе установочных занятий. Затем следует приступать к изучению отдельных разделов и тем в порядке, предусмотренном программой.

Самостоятельная работа студентов проводится в следующих формах:

- самостоятельная работа с книгой,
- самопроверка,
- выполнение упражнений (решение тестов),
- консультации,
- письменные работы по заданиям, определенным в данных методических рекомендациях, а также иным заданиям, составленным преподавателем,
- выполнение докладов (эссе),

- контрольные работы.

Требования, предъявляемые к студенту заочной формы обучения преподавателем на промежуточной аттестации, а в дальнейшем работодателем при приёме на работу, не отличаются от таких же требований к студентам и выпускникам очной формы обучения. Это обстоятельство предполагает исключительно серьёзное отношение к организации самостоятельной работы и соблюдение студентами заочной формы обучения определенных правил и технологии подготовки.

В первую очередь следует убедиться в наличии необходимых методических указаний и программ по каждому предмету и ясного понимания требований, предъявляемых программами учебных дисциплин. Необходимо создать (рационально и эмоционально) максимально высокий уровень мотивации к последовательному и планомерному изучению дисциплины.

Далее, необходимо изучить список рекомендованной основной и дополнительной литературы и убедиться в её наличии у себя дома или в библиотеке в бумажном или электронном виде.

Необходимо в самом начале периода обучения возможно тщательнее спланировать время, отводимое на самостоятельную работу с источниками и литературой по дисциплине, представить этот план в наглядной форме (график работы с датами) и в дальнейшем его придерживаться, не допуская срывов графика индивидуальной работы в предсессионный период.

2) Учебно-методические рекомендации по выполнению отдельных форм самостоятельной работы.

Получив представление об основном содержании раздела, темы, необходимо изучить материал с помощью учебника. Целесообразно составить краткий конспект или схему, отображающую смысл и связи основных понятий данного раздела и включенных в него тем. Обязательно следует записывать возникшие вопросы, на которые не удалось ответить самостоятельно.

Чтение литературы сопровождается конспектированием. Цель написания конспекта по дисциплине – сформировать навыки по поиску, отбору, анализу и формулированию учебного материала. Необходимо кратко излагать своими словами содержание ответа, при этом максимально структурируя его и используя символы и условные обозначения.

Особенностью изучения литературы по экономическим наукам является необходимость «сверки» нормативного материала на предмет изменений и дополнений. В связи с отмеченным необходимо обращаться к базам справочных правовых систем «КонсультантПлюс», «Гарант».

При чтении могут встретиться непонятные слова, термины и определения. В этих случаях следует обратиться к справочнику или соответствующему словарю. Не следует при чтении пропускать сноски и примечания, т.к. в них разъясняются отдельные места, дополняются сжато изложенные в тексте положения.

При чтении необходимо выделить основную мысль, представить прочитанное как единое целое. Это легче сделать, если студент при чтении каждого параграфа (раздела) сам себе ответит на вопросы, о чем говорится в данной части текста, чем сказанное подтверждается или поясняется.

Самостоятельная работа способствует приобретению глубоких и прочных знаний, вырабатывает умение ориентироваться в огромном потоке информации и дает навыки работы с учебной и научной литературой. Самостоятельная работа приучает делать обобщения и выводы, вырабатывает умение логично излагать изучаемый материал, формирует у студентов творческий подход, способствует использованию полученных знаний для разнообразных практических задач, развивает самостоятельность в принятии решений.

Самостоятельная работа с книгой

Начинать изучение курса в целом или темы семинарского занятия необходимо с рассмотрения его содержания по программе, затем приступить к рассмотрению отдельных тем. Сначала знакомятся с содержащимися в данной теме вопросами, их последовательностью, а затем уже приступают к изучению содержания темы. При первом чтении необходимо получить общее представление об излагаемых вопросах. При повторном чтении необходимо параллельно вести конспект, в который заносить все основные понятия и закономерности рассматриваемой темы, зависимости и их выводы; впервые встретившиеся термины с краткими пояснениями их сущности. По возможности старайтесь систематизировать материал, представляйте его в виде графиков, схем, диаграмм, таблиц - это облегчает запоминание материала и позволяет легко восстановить его в памяти при повторном обращении. Не старайтесь наполнить конспект отдельными фактами и цифрами, их всегда можно отыскать в соответствующих справочных материалах. Вникайте в сущность того или иного вопроса - это способствует более глубокому и прочному усвоению материала.

Переходить к изучению новой темы следует только после полного изучения теоретических вопросов, выполнения самопроверки и решения задач по предыдущей теме.

Самопроверка

Закончив изучение темы, ответьте на вопросы для самопроверки, которые акцентируют внимание на наиболее важных вопросах темы. При этом старайтесь не пользоваться конспектом или учебником. Частое обращение к конспекту показывает недостаточное усвоение основных вопросов темы. Необходимость частого обращения к учебнику показывает неумение правильно конспектировать основные понятия и закономерности темы. Внесите коррективы в конспект, который впоследствии поможет при повторении материала в период подготовки к зачету.

Выполнение упражнений (решение тестов)

Для более прочного усвоения теоретического материала после самопроверки необходимо выполнить упражнения и ответить на вопросы тестов по пройденной теме.

Консультации

При возникновении затруднений при изучении теоретической части курса, ответов на вопросы для самопроверки или решении задач, следует обращаться за письменной или устной консультацией к преподавателю в институт. При этом необходимо точно указать вопрос вызывающий затруднение, место в учебнике, где он разбирается.

Методические рекомендации для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидами по освоению дисциплины (модуля)

Под специальными условиями для получения высшего образования по образовательным программам обучающимися с ограниченными возможностями здоровья понимаются условия обучения таких обучающихся, включающие в себя использование специальных образовательных программ и методов обучения и воспитания, специальных учебников, учебных пособий и дидактических материалов, специальных технических средств обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь, проведение групповых и индивидуальных коррекционных занятий, обеспечение доступа в здания организаций и другие условия, без которых невозможно или затруднено освоение образовательных программ обучающимися с ограниченными возможностями здоровья.

В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья большое значение имеет индивидуальная работа. Под индивидуальной работой подразумевается две формы деятельности: самостоятельная работа по освоению и закреплению материала; индивидуальная учебная работа в контактной форме

предполагающая взаимодействие с преподавателем (в частности, консультации), т.е. дополнительное разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала. Индивидуальные консультации по предмету являются важным фактором, способствующим индивидуализации обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся.

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья возможно

- использование специальных технических и иных средств индивидуального пользования, рекомендованных врачом-специалистом;
- присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь.

На лекционном занятии рекомендуется использовать звукозаписывающие устройства и компьютеры, как способ конспектирования.

Для освоения дисциплины (в т.ч. подготовки к занятиям, при самостоятельной работе) лицами с ограниченными возможностями здоровья предоставляется возможность использования учебной литературы в виде электронного документа в электронно-библиотечной системе Book.ru имеющей специальную версию для слабовидящих; обеспечивается доступ к учебно-методическим материалам посредством СЭО «Фемида»; доступ к информационным и библиографическим ресурсам посредством сети «Интернет».

5.2. Перечень нормативных правовых актов, актов высших судебных органов, материалов судебной практики

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ.

5.3. Информационное обеспечение изучения дисциплины (модуля)

Информационные, в том числе электронные ресурсы Университета, а также иные электронные ресурсы, необходимые для изучения дисциплины (модуля): *(перечень ежегодно обновляется)*

№ п./п.	Наименование	Адрес в сети Интернет
	Электронные библиотечные системы*	
1.	ZNANIUM.COM	http://znanium.com Основная коллекция и коллекция издательства Статут 2
2.	ЭБС ЮРАЙТ	www.biblio-online.ru коллекция РГУП
3.	ЭБС «BOOK.ru»	www.book.ru коллекция издательства Проспект Юридическая литература; коллекции издательства Кнорус Право, Экономика и Менеджмент
4.	East View Information Services	www.ebiblioteka.ru Универсальная база данных периодики (электронные журналы)
5.	НЦР РУКОНТ	http://rucont.ru/ Раздел Ваша коллекция - РГУП-периодика (электронные журналы)

6.	Oxford Bibliographies	www.oxfordbibliographies.com модуль Management -аспирантура Экономика и модуль International Law- аспирантура Юриспруденция
7.	Информационно-образовательный портал РГУП	www.op.rai.ru электронные версии учебных, научных и научно-практических изданий РГУП
8.	Система электронного обучения Фемида	www.femida.raj.ru Учебно-методические комплексы, Рабочие программы по направлению подготовки
9.	Правовые системы	Гарант, Консультант, Кодекс
10.	иное по необходимости	

Основная и дополнительная литература указана в Карте обеспеченности литературой.

6. Материально-техническое обеспечение

Для материально-технического обеспечения дисциплины используются специальные помещения. Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим программам дисциплин. Демонстрационное оборудование представлено в виде мультимедийных средств. Учебно-наглядные пособия представлены в виде экранно-звуковых средств, печатных пособий, слайд-презентаций, видеофильмов, макетов и т.д., которые применяются по необходимости в соответствии с темами (разделами) дисциплины.

Для самостоятельной работы обучающихся помещения оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

Предусмотрены помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Перечень специальных помещений ежегодно обновляется и отражается в справке о материально-техническом обеспечении основной образовательной программы.

Состав необходимого комплекта лицензионного программного обеспечения ежегодно обновляется, утверждается и отражается в справке о материально-техническом обеспечении основной образовательной программы.

№ п/п	Наименование дисциплины (модуля), в соответствии с учебным планом	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
Б1.О.9	Основы управления недвижимостью	Кабинет основ экологического права (аудитория № 229) - для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения

		курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (либо аналог)
--	--	--

7.Карта обеспеченности литературой

Кафедра экономики

Направление подготовки (специальность): 38.03.02 Менеджмент

Профиль (специализация): Управление недвижимостью

Дисциплина: Основы управления недвижимостью

Курс: 2

Наименование, Автор или редактор, Издательство, Год издания, кол-во страниц	Вид издания	
	ЭБС (указать ссылку)	Кол-во печатных изд. в библиотеке вуза
1	2	3
Основная литература		
Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е.А. Савельева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2022. — 447 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/945341. - ISBN 978-5-9558-0621-1. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1862634 (дата обращения: 28.04.2023). – Режим доступа: по подписке.	https://znanium.com/catalog/product/1862634	
Райзберг, Б. А. Курс экономики : учебник / Б.А. Райзберг, Е.Б. Стародубцева ; под ред. Б.А. Райзберга. — 5-е изд., испр. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 686 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/1568. - ISBN 978-5-16-009527-1. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1735645 (дата обращения: 28.04.2023). – Режим доступа: по подписке.	https://znanium.com/catalog/product/1735645	
Масленников, В. В., Финансовый менеджмент в управлении коммерческой недвижимостью : учебник / В. В. Масленников, А. В. Талонов. — Москва : КноРус, 2022. — 232 с. — ISBN 978-5-406-08985-9. — URL: https://book.ru/book/941799 (дата обращения: 28.04.2023). — Текст : электронный.	https://book.ru/book/941799	
Земельно-правовые проблемы управления недвижимостью : Учебное пособие / под ред. О.А. Романова — Москва : Проспект, 2022. — 168 с. — ISBN 978-5-392-36770-2. — URL: https://book.ru/book/948389 (дата обращения: 28.04.2023). — Текст : электронный.	https://book.ru/book/948389	
Дополнительная литература		
Липски, С. А., Правовое обеспечение землеустройства и кадастров : учебник / С. А. Липски, И. И. Гордиенко. — Москва : КноРус, 2022. — 429 с. — ISBN 978-5-406-08779-4. — URL: https://book.ru/book/941136 (дата обращения: 28.04.2023). — Текст : электронный.	https://book.ru/book/941136	

<p>Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е.А. Савельева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2022. — 447 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/945341. - ISBN 978-5-9558-0621-1. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1862634 (дата обращения: 28.04.2023). – Режим доступа: по подписке.</p>	<p>https://znanium.com/catalog/document?id=394442</p>	
<p>Фокин, С. В. Основы кадастра недвижимости : учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 225 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/textbook_5c4057fa603bd9.54048042. - ISBN 978-5-16-014413-9. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1893806 (дата обращения: 28.04.2023). – Режим доступа: по подписке.</p>	<p>https://znanium.com/catalog/product/1893806</p>	

Зав. библиотекой _____

Зав. кафедрой _____

8. Фонд оценочных средств

8.1. Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине (модулю)

№ п/п	Раздел дисциплины, тема	Код компетенции	Наименование оценочного средства
1.	Тема 1. Управление недвижимостью	УК-2 ОПК-1	Доклады. Тесты.
2.	Тема 2. Процесс управления недвижимостью	УК-2 ОПК-1	Доклады. Тесты. Задачи.
3.	Тема 3. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства	УК-2 ОПК-1	Доклады. Тесты. Кейс-стади.
4.	Тема 4. Эксплуатация и содержание объекта. Технические и эксплуатационные капитальные ремонты	УК-2 ОПК-1	Доклады. Тесты
5.	Тема 5. Организация работы по управлению недвижимостью	УК-2 ОПК-1	Задачи. Доклады. Тесты. Деловая игра.
6.	Тема 6. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере	УК-2 ОПК-1	Доклады. Тесты. Задачи.
7.	Тема 7. Налогообложение недвижимости	УК-2 ОПК-1	Доклады. Тесты.

8.2. Оценочные средства

Семинарские занятия

Перечень компетенций, проверяемых с помощью рефератов (эссе, докладов, сообщений):

№ п/п	Код компетенции	Название
1	<i>УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:</i>	ИУК-2.1. Определяет задачи, решение которых необходимо для достижения поставленной цели ИУК-2.2. Выбирает оптимальные способы решения задач с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.
2	<i>ОПК-1. Способен решать профессиональные задачи на основе знаний (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории:</i>	ИОПК-1.1. Использовать знания в области менеджмента, маркетинга, финансов и управления для решения прикладных задач. ИОПК-1.2. Выбирать оптимальные методы решения практических задач

Общие рекомендации по подготовке к семинарам:

Для более глубокого изучения курса экономики проводятся практические занятия (семинары) на которых обсуждаются и углубленно изучаются наиболее трудно усваиваемые темы.

При подготовке к семинарскому занятию по теме прочитанной лекции преподавателю необходимо уточнить план его проведения, продумать формулировки и содержание учебных вопросов, выносимых на обсуждение, ознакомиться с новыми публикациями по теме семинара и составить список обязанностей и дополнительной литературы по вопросам плана занятия. Можно завести рабочую тетрадь, в которой учитывать посещаемость занятий студентами и оценивать их выступления в соответствующих баллах. Оказывать методическую помощь студентам в подготовке докладов и рефератов.

В ходе семинара во вступительном слове раскрыть теоретическую и практическую значимость темы семинарского занятия, определить порядок его проведения, время на обсуждение каждого учебного вопроса. Дать возможность выступить всем желающим, а также предложить выступить тем студентам, которые по тем или иным причинам пропустили лекционное занятие или проявляют пассивность. Целесообразно в ходе обсуждения учебных вопросов задавать выступающим и аудитории дополнительные и уточняющие вопросы с целью выяснения их позиций по существу обсуждаемых проблем. Поощрять выступления с места в виде кратких дополнений и постановки вопросов выступающим и преподавателю. Для наглядности и закрепления изучаемого материала преподаватель может использовать таблицы, схемы, карты, презентации.

В заключительной части семинарского занятия следует подвести его итоги: дать объективную оценку выступлений каждого студента и учебной группы в целом. Раскрыть положительные стороны и недостатки проведенного семинарского занятия. Ответить на вопросы студентов. Назвать тему очередного занятия.

Семинар 1. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере

Вопросы для обсуждения:

1. В каких целях осуществляется управление недвижимостью в жилищной сфере?
2. Раскройте специфику жилья как объекта управления?
3. На какие 4 группы разделяется жилищный фонд?
 4. Возможно ли жилое помещение перевести в категорию нежилое, если да, то каким образом?
5. Какие операции можно осуществлять с жилой недвижимостью?
6. Раскройте сущность договора дарения?
7. Раскройте особенности наследования жилья?
8. Объясните понятие ренты?
9. Что входит в функции отдела капитального строительства?
10. Что обеспечивает отдел эксплуатации?

Семинар 2. Налогообложение недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Исходя из какой стоимости начисляется налог на налог?
2. Начисление налога на основе кадастровой стоимости?
3. Начисление налога на основе инвентаризационной стоимости?
4. Что является объектами налогообложения в сфере недвижимости?
5. Какие существуют виды платы за использование земель?
6. Цель введения платы за использование земель?
7. Объясните сущность земельного налога?
8. Раскройте сущность арендной платы и ее отличия от земельного налога?
9. С какого момента наступает обязанность уплаты налога?
10. Как часто платиться земельный налог?

Семинар 3. Налогообложение недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Особенность налогообложения общего пользования СНТ?
2. Как устанавливаются ставки налогообложения на недвижимость?
3. Кто платит налог на недвижимость?
4. Кто регулирует систему налогообложения в сфере недвижимости?
 5. Перечислите преимущества российской системы налогообложения в сфере недвижимого имущества?
 6. Перечислите недостатки системы сбора налогов с недвижимости в России?
 7. облагаются ли налогом объекты недвижимости, находящиеся в собственности иностранных государств?
 8. Какую роль играет налог на недвижимость при формировании регионального и местного бюджетов?
 9. Какие реформы, на Ваш взгляд, нужны в системе налогообложения в сфере недвижимости?
10. Предусматривает ли НК РФ освобождение об уплате налогов на имущество?

Образовательные технологии, используемые для проведения семинаров в интерактивной форме:

Критерии оценивания:

Критерии	Баллы
	очная
Знания отсутствуют либо имеют фрагментарный характер	0-1,5
Неполные знания	1,6-3
Сформированные знания, имеющие незначительные пробелы	3,1-4,5
Полностью сформированные знания	4,6-6

Темы рефератов (эссе, докладов, сообщений)

по дисциплине Основы управления недвижимостью

1. Перечень компетенций, проверяемых с помощью рефератов (эссе, докладов, сообщений):

№ п/п	Код компетенции	Название
1	<i>УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:</i>	ИУК-2.1. Определяет задачи, решение которых необходимо для достижения поставленной цели ИУК-2.2. Выбирает оптимальные способы решения задач с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.
2	<i>ОПК-1. Способен решать профессиональные задачи на основе знаний (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории:</i>	ИОПК-1.1. Использовать знания в области менеджмента, маркетинга, финансов и управления для решения прикладных задач. ИОПК-1.2. Выбирать оптимальные методы решения практических задач

2. Перечень тем рефератов (эссе, докладов, сообщений):

1. Понятие недвижимости.
2. Федеральные стандарты оценки недвижимости.
3. Рынок недвижимости.
4. Цикл жизни объекта недвижимости.
5. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.
6. Государственное регулирование и саморегулирование оценочной деятельности.
7. Виды стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их
8. цену.
9. Принципы оценки объектов недвижимости.
10. Методы оценки объектов недвижимости.
11. Затратный подход.
12. Сравнительный подход.
13. Доходный подход.
14. Этапы оценки.
15. Основные ошибки при оценке объектов недвижимости.
16. Рыночная оценка земли и факторы, влияющие на нее.
17. Анализ наиболее эффективного использования земли.
18. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка.
19. Оценка земельного участка (на конкретном примере).
20. Содержание отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка.
21. Система налогообложения объектов недвижимости.

1. Критерии оценивания рефератов (эссе, докладов, сообщений):

соответствие заявленной теме	1 балл
логичность и последовательность изложения материала	2 балла
способность к работе с информационными источниками	1 балл
способность к анализу	3 балла
умение формулировать выводы	3 балла
Итого:	максимум 10 баллов

Темы контрольных работ

1. Перечень компетенций, проверяемых с помощью рефератов (эссе, докладов, сообщений):

№ п/п	Код компетенции	Название
1	<i>УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:</i>	ИУК-2.1. Определяет задачи, решение которых необходимо для достижения поставленной цели ИУК-2.2. Выбирает оптимальные способы решения задач с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.
2	<i>ОПК-1. Способен решать профессиональные задачи на основе знаний (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории:</i>	ИОПК-1.1. Использовать знания в области менеджмента, маркетинга, финансов и управления для решения прикладных задач. ИОПК-1.2. Выбирать оптимальные методы решения практических задач

Тема 1. Стратегия государственной политики Российской Федерации в сфере управления государственной и муниципальной собственностью

Тема 2. Организация системы управления муниципальной собственностью и взаимодействие её с другими видами негосударственной собственности.

Тема 3. Муниципальная собственность - экономическая основа развития местного самоуправления.

Тема 4. Приоритетные направления развития муниципальной собственности.

Тема 5. Муниципальная собственность: её формирование, структура, социально-экономическая эффективность.

Тема 6. Природные виды собственности как объекты государственного и муниципального самоуправления.

Тема 7. Основы обращения имущественного комплекса, находящегося в собственности граждан и юридических лиц в государственную собственность.

Тема 8. Причины и признаки кризисного и экономического положения предприятия, при котором возможен переход собственности к другим владельцам –банкротство.

Тема 9. Передача государственного имущества в доверительное управление.

Тема 10. Природные объекты собственности.

Тема 11. Приоритетные цели и основные механизмы воздействия органов государственной власти на поведение хозяйствующих субъектов, относящихся по праву собственности к государственному сектору экономики.

Тема 12. Приватизация государственной собственности в ходе политических и экономических реформ, её цели и задачи.

Тема 13. Состав муниципальной собственности.

Тема 14. Правовые источники, регулирующие муниципальную собственность.

Тема 15. Отношения муниципалитетов с предприятиями, находящимися в муниципальной собственности.

Тема 16. Муниципальные унитарные предприятия: их роль, порядок создания и деятельности.

Тема 17. Значение эффективной земельной политики.

Тема 18. Нормативно-правовая база в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью

Тема 19. Проблемы муниципалитетов в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью.

Тема 20. Государственная собственность как объект управления, содержание этого управления.

Тема 21. Полномочия государственных органов в сфере управления государственной собственностью.

Тема 22. Общая характеристика форм управления государственной собственностью и их значение в условиях рыночной экономики.

Тема 23. Компетенция органов местного самоуправления в отношении муниципальной собственности.

Тема 24. Проблемы согласования полномочий по управлению государственной собственностью между органами исполнительной власти.

Тема 25. Основания прекращения права муниципальной собственности и его экономические последствия.

Критерии оценивания:

Форма обучения	Заочная, очно-заочная
Контрольная работа	0-20

В баллах оценивается сформированность всех компетенций, проверяемых оценочным средством.

Результаты обучения	Баллы
Форма обучения	Заочная
Умение не сформировано	0-5
Умение сформировано частично	6-10
Умение сформировано, но имеет несущественные недостатки	11-15
Умение сформировано полностью	16-20

Кейс-стади

по дисциплине Основы управления недвижимостью

1. Перечень компетенций, проверяемых с помощью рефератов (эссе, докладов, сообщений):

№ п/п	Код компетенции	Название
1	<i>УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:</i>	ИУК-2.1. Определяет задачи, решение которых необходимо для достижения поставленной цели ИУК-2.2. Выбирает оптимальные способы решения задач с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.
2	<i>ОПК-1. Способен решать профессиональные задачи на основе знаний (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории:</i>	ИОПК-1.1. Использовать знания в области менеджмента, маркетинга, финансов и управления для решения прикладных задач. ИОПК-1.2. Выбирать оптимальные методы решения практических задач

Кейс 1.

№ п/п	Тема	Код компетенции (части) компетенции
1.	Тема 3. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства	УК-2; ОПК-1

1. Критерии оценивания кейс-стади:

Выполняет кейс-стади верно	3 балла
Выполняет кейс-стади с незначительными неточностями	2 балла
Выполняет кейс-стади с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может выполнить кейс-стади	0 баллов

Разработка основных направления повышения доходности. Торговоразвлекательный центр регионального значения имеет пять этажей, предназначенных для торговли, услуг и развлечений (один подземный и четыре наземных), и традиционных для своего формата якорных арендаторов: супермаркет, магазин бытовой техники, супермаркет товаров для дома, кинотеатр и развлекательный комплекс, блок предприятий питания (рестораны, кафе и фуд-корт).

После открытия центра управляющие обнаружили, что на втором и третьем этажах находится небольшое количество посетителей. С наступлением кризиса 2008 г. проблема стала серьезнее. Небольшие арендаторы, работавшие на этих этажах, начали жаловаться на плохую посещаемость и неудовлетворительные показатели, и даже снижение арендной ставки в не помогло некоторым торговцам: в галереях стали появляться пустующие места.

Что было причиной плохой работы двух уровней торгового центра?

Оценочное средство «Деловая (ролевая) игра»
по дисциплине Основы управления недвижимостью

Перечень компетенций, проверяемых с помощью деловой игры:

№ п/п	Код компетенции	Название
1	<i>УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:</i>	ИУК-2.1. Определяет задачи, решение которых необходимо для достижения поставленной цели ИУК-2.2. Выбирает оптимальные способы решения задач с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.
2	<i>ОПК-1. Способен решать профессиональные задачи на основе знаний (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории:</i>	ИОПК-1.1. Использовать знания в области менеджмента, маркетинга, финансов и управления для решения прикладных задач. ИОПК-1.2. Выбирать оптимальные методы решения практических задач

Тема 5. Организация работы по управлению недвижимостью

Концепция и содержание деловой игры:

Цель игры — формирование наиболее доходного портфеля.

Условия игры. Каждая команда, состоящая из 4-5 человек, формирует свой портфель недвижимости (варианты не ограничены; в том числе портфель может формироваться из объектов одного типа). Общий объем инвестиций — 75 млн руб. Арендные доходы зависят от рыночной ситуации. Команда рассматривает вероятность трех сценариев: оптимистичный, пессимистичный, стабильный. Члены команды оценивают риски инвестирования и выбирают свою рисковую стратегию. Рыночная конъюнктура не может меняться по желанию инвестора (команды). Все параметры, не указанные в условии, обоснованно определяются командой.

Показатель	Прогноз	Тип недвижимости			
		1-й	2-й	3-й	4-й
Стоимость объекта за единицу, млн руб.		15	22,5	30	37,5
Арендные платежи, млн руб.	Оптимистичный	1,0	1,8	2,8	3,8
Арендные платежи, млн руб.	Стабильный	1,0	1,5	2,0	2,5
Арендные платежи, млн руб.	Пессимистичный	1,0	1,2	1,2	1,4

Содержание игры:

1. Добиться максимальной прибыли от инвестирования в недвижимость (приобретений, приносящих доход объектов недвижимости) на интервале времени три года.
2. Доходы образуют арендные платежи, различные для различных типов приобретаемых объектов.
3. Инвестор формирует портфель, приобретая объекты с различными характеристиками ожидаемых доходов.
4. Арендные доходы, кроме различий объектов, зависят от будущих ситуаций на рынке: оптимистической (высокие доходы), стабильной (без изменений доходности), пессимистической (низкие доходы).
5. Ситуации имитируются вероятностным образом; при этом сформированный портфель не меняют.
6. Результат оценивается как суммарный арендный доход портфеля на протяжении рассматриваемого периода (три года).

Критерии оценивания:

Форма обучения	Очная	Заочная
Деловая игра	0-13	0-5

Критерии оценивания применяются в целом по оценочному средству при каждом его применении; в баллах оценивается сформированность всех компетенций, проверяемых оценочным средством.

Результаты обучения	Баллы	
Форма обучения	Очная	Заочная
Умение не сформировано / Навык не сформирован	0-3	0-1,5
Умение сформировано частично / Навык сформирован частично	3,1-5	1,5-2,4
Умение сформировано, но имеет несущественные недостатки / Навык сформирован, но имеет несущественные недостатки	5,1-9	2,5-3,5
Умение сформировано полностью / Навык сформирован полностью	9,1-13	3,5-5

Задачи

по дисциплине Основы управления недвижимостью

Перечень компетенций, проверяемых с помощью оценочного средства:

№ п/п	Код компетенции	Название
1	<i>УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:</i>	ИУК-2.1. Определяет задачи, решение которых необходимо для достижения поставленной цели ИУК-2.2. Выбирает оптимальные способы решения задач с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.
2	<i>ОПК-1. Способен решать профессиональные задачи на основе знаний (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории:</i>	ИОПК-1.1. Использовать знания в области менеджмента, маркетинга, финансов и управления для решения прикладных задач. ИОПК-1.2. Выбирать оптимальные методы решения практических задач

Тема 2. Процесс управления недвижимостью.

Задача 1. Требуется оценить объект недвижимости производственного назначения. С этой целью по сборникам УПВС определены прямые затраты на строительство здания-аналога и с помощью индекса цен на строительные-монтажные работы пересчитаны на дату оценки. В результате они составляют 900 руб. за 1 куб м расчетного объема здания. Оцениваемое здание имеет отличия от аналога, которые выражаются поправочным коэффициентом, равным 0,85. Косвенные затраты при строительстве зданий, подобных оцениваемому, составляют 7% от прямых затрат. Прибыль предпринимателя для рыночных условий, отражающих сложившийся на дату оценки инвестиционный климат в строительном секторе, составляет 18% от прямых затрат. Стоимость права аренды участка земли, на котором расположено здание, установлена в размере 850тыс.руб. Определить рыночную стоимость оцениваемого объекта, если его расчетный объем составляет 2900 куб. м, а накопленный износ - 26 %.

Задача 2. Определить чистый операционный доход владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:- общая площадь объекта 1300 м²;- площадь, занятая собственником 90 м²;- арендная площадь 1200 м², из них 300 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м² (контрактная арендная плата);- рыночная арендная ставка - 360 у.е. за м²;- платежи по договору страхования 1950 у.е.;- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;- коммунальные платежи 7700 у.е.;- расходы на уборку помещений 4500 у.е.;- затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет;- депозитная ставка надежного банка 12%;- норма потерь от недозагрузки 10%;- норма потерь от неплатежей 3%;- налоговые платежи - 4600 у. е.;- доход от прачечной составляет 0 у. е. в год. В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму - 80000 у.е. под 12% годовых на 25 лет. В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 у.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

Задача 3. Необходимо оценить бизнес-центр на основе следующей информации:1) данные, характеризующие деятельность оцениваемого бизнес-центра;- арендная площадь бизнес-центра - 1500 кв.м, вся площадь сдается в аренду по рыночной ставке;- рыночная арендная ставка составляет 4500 руб. за 1 кв.м. в год;- количество заключенных договоров аренды - 65;- норма потерь от недозагрузки арендной площади - 10%;- норма потерь от неплатежей за аренду - 5%;- операционные расходы - 40 % от действительного валового дохода;- расстояние до центра города - 25 км;- финансирование деятельности бизнес-центра осуществляется за счет собственных средств.

2) рыночные данные по сопоставимым с оцениваемым объектам (таблица 2)

Показатели	Сопоставимые объекты
------------	----------------------

	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, тыс.руб.	21 500	15 200	25 000	30 000
Чистый операционный доход, тыс.руб	4 515	3 344	5 250	6 270

Требуется:

а) выбрать из перечисленных в пункте 1 данные, необходимые для оценки стоимости бизнес-центра;

б) рассчитать на основе приведённых в пункте 2 данных недостающий показатель (его значение принять равным моде); в) определить рыночную стоимость бизнес-центра.

Задача 4. Оценить влияние финансового леввереджа на ставку дохода на собственный капитал инвестора, который рассматривает возможность покупки объекта недвижимости стоимостью – 2 700 000 у.е. Инвестор рассчитывает взять кредит на 10 лет на сумму 2 500 000 у.е. под 15% годовых с ежемесячными платежами. Ожидается, что чистый операционный доход от этого объекта составит 500 000 тыс. долларов. Определить, является ли данный финансовый леввередж положительным? Будет ли леввередж положительным, если ставка по кредиту измениться до 12%?

Тема 6. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере

Задача 1. Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения. Определить: 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому; 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома; 3) величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

Задача 2. Определить стоимость земельного участка, если известно, что стоимость земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости составляет 1200 тысяч рублей, а чистый операционный доход, получаемый от использования объектов недвижимости составляет 200 тысяч рублей в год. Известны рыночные коэффициенты капитализации для недвижимости - 0,25 и для земельных участков - 0,10.

Задача 3. Объект сравнения № 1, приватизированный в 1992 г., продан с известной ценой продажи за 4 месяца до даты оценки объекта оценки со следующими характеристиками (отличными от объекта оценки): капитальный ремонт произведен в 1998 году с полной заменой электрических точек (выключателей, розеток и т.п.) и электроплиты, сантехнического оборудования, пола, дверных и оконных проемов, установкой подвесных потолков (высота до потолка уменьшилась до 2,95 м).

Критерии оценивания решения задач:

Решает задачу верно	3 балла
Решает задачу с незначительными неточностями	2 балла
Решает задачу с ошибками	1 балл
Не может решить задачу	0 баллов

Тесты

по дисциплине Основы управления недвижимостью.

I:

S: Период времени, в течение которого объект недвижимости приносит доход – это:

- : а) экономический возраст;
- : б) срок физической жизни;
- : в) хронологический возраст;
- : г) эффективный возраст.

I:

S: Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса – это:

- : а) срок экономической жизни;
- : б) срок физической жизни;
- : в) хронологический возраст;
- : г) эффективный возраст.

I:

S: Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сделки – это:

- : а) экономический возраст;
- : б) срок физической жизни;
- : в) хронологический возраст;
- : г) эффективный возраст.

I:

S: Недвижимость не обладает свойством:

- : а) фундаментальности;
- : б) полезности;
- : в) неповторимости;
- : г) ремонтпригодности.

I:

S: Критерий в оценке недвижимости:

- : а) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости;
- : б) признак оценки;
- : в) признак, обозначающий предмет оценки;
- : г) все ответы верны.

I:

S: Какой экономический принцип утверждает, что при наличии нескольких объектов, обладающих одинаковой полезностью или доходностью, наибольшим спросом пользуется те, у которых минимальная цена:

- : а) принцип замещения;
- : б) принцип соответствия;
- : в) принцип изменения;
- : г) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
- : д) все ответы неверны.

I:

S: Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости недвижимости:

- : а) наиболее вероятная цена сделки;
- : б) цена объекта определяется на конкретную дату;
- : в) цена объекта определяется с учетом возможной продаж в кредит;
- : г) все ответы неверны.

I:

S: Укажите вид стоимости недвижимости, который может превышать рыночную стоимость: а) ликвидационная;

- : б) залоговая;
- : в) инвестиционная;
- : г) все ответы неверны.

I:

S: Теоретической основой процесса оценки недвижимости являются:

- : а) оценочные принципы;
- : б) формы проявления стоимости недвижимости;
- : в) наибольшая полезность объекта оценки;
- : г) все ответы верны.

I:

S: К основным группам принципов оценки относятся:

- : а) принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;
- : б) принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости;
- : в) принципы, обусловленные действием рыночной среды;
- : г) все ответы верны.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»
Казанский филиал

Вопросы для зачета
по дисциплине Основы управления недвижимостью

1. Понятие недвижимости, его содержание
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и их классификация
3. Особенности недвижимости как товара
4. Рынок недвижимости и его основные особенности
5. Функции рынка недвижимости
6. Основные субъекты рынка недвижимости
7. Основные сегменты рынка недвижимости и их современное развитие
8. Особенности рынка земельных участков
9. Рынок жилья, его современное развитие
10. Рынок нежилых помещений, его основные сегменты и особенности
11. Структура и специфика рынка офисных помещений
12. Особенности современного развития рынка торговых помещений
13. Особенности и структура рынка складских помещений
14. Основные субъекты и цели оценки недвижимого имущества
15. Основные виды стоимости недвижимости
16. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
17. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости
18. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой
19. Правовые основы оценки недвижимости.
20. Обязательные случаи оценки недвижимости
21. Этапы оценки недвижимости и их содержание.
22. Отчет об оценке и его основные особенности
23. Основные группы методов оценки недвижимости: особенности и область использования методов
24. Затратный подход к оценке недвижимости
25. Износ объектов недвижимости и методы его оценки
26. Восстановительная и остаточная стоимость объектов недвижимости. Методы расчета восстановительной стоимости
27. Особенности применения сравнительных методов к оценке недвижимости
28. Расчет поправочных коэффициентов при оценке недвижимости сравнительным методом
29. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения
30. Основные методы расчета ставки капитализации
31. Экономический смысл ставки дисконтирования и основные методы ее расчета
32. Метод дисконтирования денежного потока: особенности и область применения
33. Специфика оценки земельных участков. Основные цели оценки земли
34. Массовая (кадастровая) и рыночная оценка земельных участков, их особенности и различия
35. Особенности применения затратных методов к оценке земельных участков
36. Применение сравнительной группы методов к оценке земельных участков
37. Оценка земельных участков с помощью доходного подхода
38. Основные цели оценки предприятия. Управление стоимостью предприятия
39. Область применения затратного подхода к оценке предприятий
40. Основные этапы расчета стоимости предприятия методом чистых активов
41. Область применения метода расчета ликвидационной стоимости к оценке предприятий
42. Сравнительные методы оценки предприятий.
43. Метод отраслевых коэффициентов и метод компании-аналога
44. Оценка предприятия методом сделок. Ценовые мультипликаторы и основная область

их применения

45. Особенности применения методов доходной группы к оценке предприятий
46. Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России
47. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
48. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
49. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею
50. Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости
51. Особенности развития ипотеки в России
52. Ипотека предприятий и ее отличительные особенности.

Критерии оценивания зачета:

Критерии	Баллы
Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой; демонстрирует всестороннее, систематическое и глубокое знание программного материала, умение свободно выполнять практические задания. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции сформированы. Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам, отсутствия активной работы на семинарских занятиях.	51-60
Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой; демонстрирует знание программного материала, умение выполнять практические задания; правильно, но не всегда точно и аргументированно излагает материал. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции в целом сформированы. Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам.	41-50
Студент усвоил основной программный материал в объёме, необходимом для дальнейшей учёбы и предстоящей работы по профессии; в целом справляется с выполнением заданий, предусмотренных программой; знаком с основной литературой, рекомендованной программой; испытывает затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии курса. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции формируются.	16-40
Наблюдаются существенные пробелы в знаниях основного программного материала; допускаются принципиальные ошибки при изложении материала и выполнении предусмотренных программой заданий.	0-15