

Документ подписан простой электронной подписью Информация о владельце: ФИО: Дворникова Татьяна Александровна Должность: врио проректора по учебно-методической работе Дата подписания: 28.05.2024 09:01:17 Уникальный программный ключ: 81e4612224154ba92346993825fd4bfa9a28f49d	Государственный университет по землеустройству	СТО СМК
МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству»		

«УТВЕРЖДАЮ»

Врио проректора по учебно-методической работе

_____/Л.П. Подболотова /

“17” мая 2024 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.05 Управление недвижимостью

(шифр и название дисциплины)

направление подготовки 07.04.01 Архитектура
(шифр и название направления подготовки)

профиль Архитектурное проектирование зданий и сооружений

уровень высшего образования Магистратура
(бакалавриат, специалитет, магистратура)

квалификация Магистр
(название)

Москва
2024



Рабочая программа дисциплины разработана на кафедре Управления земельными ресурсами и объектами недвижимости ФГБОУ ВО «ГУЗ» в соответствии со следующими нормативными документами:

– Порядок организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утвержденный приказом Минобрнауки России от 06.04.2021 №245.

– Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - магистратура по направлению подготовки 07.04.01 Архитектура, утвержденный приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 08.06.2017 № 520.

Рабочая программа дисциплины составлена в рамках основной профессиональной образовательной программы (ОПОП) высшего образования и учитывает особенности обучения при инклюзивном образовании инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ).



1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, ЕЕ ОБЪЕМ И МЕСТО В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

1.1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Цель учебной дисциплины заключается в получении обучающимися теоретических знаний о сфере управления недвижимостью с последующим применением полученных знаний в профессиональной деятельности, а также практических навыков по технико-экономическому обоснованию и оценке эффективности управленческих решений в сфере управления недвижимостью, и готовности к самостоятельной работе и их применению в составе коллективов предприятий и организаций для решения коммуникационных задач в профессиональной сфере и повышении эффективности деятельности профессиональных участников рынка недвижимости в частности и функционирования экономики в целом.

Задачи учебной дисциплины:

1. формирование понятий сферы управления недвижимостью как самостоятельного направления и элемента системы экономических дисциплин;
2. освоение навыков по практическому применению положений методических и нормативных источников при управлении недвижимостью;
3. получение компетенций по поиску, формированию и интерпретации информационного обеспечения управления недвижимостью;
4. формирование умений применять полученные знания в практической деятельности, решать практические задачи согласно регламентам управления недвижимостью.

Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы приведен в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
ПКос-3	Способен планировать, решать и руководить решением научно-исследовательских задач архитектурно-градостроительной деятельности в соответствии со специализацией, способностью профессионально	ПКос-3.7 Знать методы продвижения проектов и инновационных достижений в профессии, внедрения инновационных технологий проектирования объектов	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Принципы и методы оценки стоимости объектов недвижимости и их использование в процессе управления недвижимостью и решения задач архитектурно-градостроительной деятельности
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Оценивать эффективность управления операционной и инвестиционной недвижимостью
© ГУЗ		Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1
				Стр. 3



	представлять и обосновывать результаты научно-исследовательских разработок, определять пути их внедрения в проектирование и строительство		В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Практическими навыками по управлению недвижимостью с использованием полученных теоретических знаний
ПКос-4	Способен руководить проектными работами, включая организацию и общую координацию работ по разработке проектной документации объектов капитального строительства (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008) , утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. № 616н, С/02.7)	ПКос-4.5 Знает принципы управления недвижимостью	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Основные понятия и принципы управления недвижимостью
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Формулировать цели и задачи управления объектами, комплексами и портфелями недвижимости
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Способами расчета показателей, отражающих эффективность управления и использования недвижимости
ПКос-5	Способен администрировать процессы управления проектом, в том числе договорные отношения, финансовые процедуры и документооборот в рамках проектной деятельности архитектурной организации или подразделения (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008) , утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. № 616н, С/06.7)	ПКос-5.4 Владеет навыками применения современной экономико-правовой базы управления недвижимостью	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Критерии и показатели, отражающие эффективность управления недвижимостью
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Выделять основные аспекты деятельности по управлению недвижимостью и учитывать их взаимосвязь в процессе управления недвижимостью
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками выбора оптимальной схемы организации реализации проектов девелопмента

1.2 Место дисциплины в структуре образовательной программы.



Дисциплина «Б1.В.05 Управление недвижимостью» – дисциплина части, формируемая участниками образовательных отношений подготовки студентов по направлению 07.04.01 «Архитектура» по профилю подготовки «Архитектурное Проектирование».

Дисциплина изучается на 1-ом курсе (ах) во 2 семестре (ах).

Логическая и содержательная связь дисциплин, участвующих в формировании компетенций, содержится в ниже представленной таблице:

<i>Индикатор компетенций</i>	<i>Предшествующие дисциплины</i>	<i>Данная дисциплина</i>	<i>Последующие дисциплины</i>
ПКос-3.7 ПКос-4.5 ПКос-5.4	Управление проектом	Управление недвижимостью	Строительные конструкции и инженерное оборудование сельскохозяйственных зданий
	Реставрация и охрана памятников		Оценка земли и недвижимости

1.3 Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоёмкость дисциплины «Управление недвижимостью» составляет 2 зачётные единицы и 72 академических часа.

Объём дисциплины по видам учебных занятий (в часах)

Объём дисциплины	Всего часов		
	очная форма обучения	заочная формы обучения	очно-заочная форма обучения
Общая трудоемкость дисциплины	72		
Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) (всего)	32		
Аудиторная работа (всего):	32		
в т. числе:			
Лекции	8		
Семинары, практические занятия	24		
Лабораторные работы	-		
Курсовое проектирование	-		
Самостоятельная работа обучающихся	40		
Вид промежуточной аттестации обучающегося (зачет / экзамен)	зачет		



2. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Содержание учебной дисциплины

Содержание дисциплины включает следующие разделы и темы:

Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью

1. Недвижимость и недвижимое имущество
2. Недвижимость как объект управления
3. Концептуальные основы управления недвижимостью
4. Организационно-экономические основы управления недвижимостью

Тема 2. Правовые аспекты управления недвижимостью

1. Основные правовые аспекты управления недвижимостью
2. Сделки с недвижимостью
3. Правовые основы управления недвижимостью
4. Структура российского рынка недвижимости
5. Субъекты российского рынка недвижимости
6. Анализ рынка недвижимости
7. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом
8. Анализ зарубежного рынка недвижимости: законодательное регулирование условий приобретения и распределения жилья за рубежом

Тема 3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью

1. Виды стоимости объектов недвижимости
2. Принципы оценки недвижимости
3. Основные этапы процесса оценки недвижимости
4. Подготовка информации для оценки недвижимости
5. Подходы и методы оценки недвижимости
6. Доходный подход к оценке недвижимости
7. Сравнительный подход к оценке недвижимости
8. Затратный подход к оценке недвижимости
9. Доходный подход к оценке земельных участков
10. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода
11. Затратный подход к оценке земель населенных пунктов

Тема 4. Управление девелоперским проектом

1. Сущность девелопмента. Концепция, цели и задачи управления проектами в сфере недвижимости
2. Факторы и показатели инвестиционной привлекательности девелоперских проектов
3. Анализ эффективности девелоперского проекта
4. Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента



5. Этапы реализации девелоперского проекта
6. Риск-менеджмент в управлении девелоперским проектом

Тема 5. Управление доходностью объектов недвижимости

1. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности
2. Понятие доходности объектов недвижимости
3. Повышение доходности объекта недвижимости.

Тема 6. Управление корпоративной недвижимостью

1. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления
2. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации
3. Оперативное управление корпоративной недвижимостью

Тема 7. Управление жилой недвижимостью

1. Способы управления объектами жилой недвижимости
2. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности
3. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости

Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок по ней

1. Налогообложение недвижимости юридических лиц
2. Налог на недвижимое имущество физических лиц
3. Земельный налог
4. Налоги на операции с недвижимостью

2.2 Структура учебной дисциплины

Таблица 2.1 – Структура учебной дисциплины для очной формы обучения

Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Индикатор компетенций	Признак
	Очная							
	всего	в том числе						
		лек.	пр.	лаб.	инд.	СРС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью	7	1	2			4	ПКос-3.7 ПКос-4.5 ПКос-5.4	A1, B1, C1 A1, B1, C1 A1, B1, C1
Тема 2. Правовые аспекты управления недвижимостью	7	1	2			4	ПКос-3.7 ПКос-4.5 ПКос-5.4	A1, B1, C1 A1, B1, C1 A1, B1, C1
Тема 3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	10	1	4			5	ПКос-3.7 ПКос-4.5 ПКос-5.4	A1, B1, C1 A1, B1, C1 A1, B1, C1
Тема 4. Управление девелоперским проектом	10	1	4			5	ПКос-3.7 ПКос-4.5	A1, B1, C1 A1, B1, C1



							ПКос-5.4	A1, B1, C1
Тема 5. Управление доходностью объектов недвижимости	10	1	4			5	ПКос-3.7 ПКос-4.5 ПКос-5.4	A1, B1, C1 A1, B1, C1 A1, B1, C1
Тема 6. Управление корпоративной недвижимостью	10	1	4			5	ПКос-3.7 ПКос-4.5 ПКос-5.4	A1, B1, C1 A1, B1, C1 A1, B1, C1
Тема 7. Управление жилой недвижимостью	8	1	2			5	ПКос-3.7 ПКос-4.5 ПКос-5.4	A1, B1, C1 A1, B1, C1 A1, B1, C1
Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок по ней	8	1	2			5	ПКос-3.7 ПКос-4.5 ПКос-5.4	A1, B1, C1 A1, B1, C1 A1, B1, C1
Зачет	2					2		
Всего часов	72	8	24			40		

Основными этапами формирования указанных компетенций (индикаторов компетенций) при изучении студентами дисциплины являются последовательное изучение содержательно связанных между собой *разделов (тем)* учебных занятий. Изучение каждого раздела (темы) предполагает овладение студентами необходимыми компетенциями. Результат аттестации студентов на различных этапах формирования компетенций показывает уровень освоения компетенций студентами.

2.3 Распределение контактной работы

Распределение контактной работы по видам занятий приведено в таблицах 2.3.-2.4.

Таблица 2.3 – Лекции, их содержание и объем в часах

Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
T1 T2	L1	Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью 1. Недвижимость и недвижимое имущество 2. Недвижимость как объект управления 3. Концептуальные основы управления недвижимостью 4. Организационно-экономические основы управления недвижимостью Тема 2. Правовые аспекты управления недвижимостью 1. Основные правовые аспекты управления недвижимостью 2. Сделки с недвижимостью 3. Правовые основы управления недвижимостью 4. Структура российского рынка недвижимости	2	2



		5. Субъекты российского рынка недвижимости 6. Анализ рынка недвижимости 7. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом 8. Анализ зарубежного рынка недвижимости: законодательное регулирование условий приобретения и распределения жилья за рубежом		
Т3 Т4	Л2	Тема 3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью 1. Виды стоимости объектов недвижимости 2. Принципы оценки недвижимости 3. Основные этапы процесса оценки недвижимости 4. Подготовка информации для оценки недвижимости 5. Подходы и методы оценки недвижимости 6. Доходный подход к оценке недвижимости 7. Сравнительный подход к оценке недвижимости 8. Затратный подход к оценке недвижимости 9. Доходный подход к оценке земельных участков 10. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода 11. Затратный подход к оценке земель населенных пунктов Тема 4. Управление девелоперским проектом 1. Сущность девелопмента. Концепция, цели и задачи управления проектами в сфере недвижимости 2. Факторы и показатели инвестиционной привлекательности девелоперских проектов 3. Анализ эффективности девелоперского проекта 4. Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента 5. Этапы реализации девелоперского проекта 6. Риск-менеджмент в управлении девелоперским проектом	2	2
Т5 Т6	Л3	Тема 5. Управление доходностью объектов недвижимости 1. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности 2. Понятие доходности объектов недвижимости 3. Повышение доходности объекта недвижимости. Тема 6. Управление корпоративной недвижимостью 1. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления 2. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации 3. Оперативное управление корпоративной недвижимостью	2	2
Т7 Т8	Л4	Тема 7. Управление жилой недвижимостью 1. Способы управления объектами жилой недвижимости 2. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности 3. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости	2	2
© ГУЗ		Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1
Стр. 9				

		Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок по ней 1. Налогообложение недвижимости юридических лиц 2. Налог на недвижимое имущество физических лиц 3. Земельный налог 4. Налоги на операции с недвижимостью		
		Общий лекционный объем дисциплины	8	2

Таблица 2.4 – Практические (или семинарские) занятия, их содержание и объем в часах

Номер темы	Номер занятия	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
	1	2	3	4
Т1	ПР1	Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью 1. Недвижимость и недвижимое имущество 2. Недвижимость как объект управления 3. Концептуальные основы управления недвижимостью 4. Организационно-экономические основы управления недвижимостью	2	2
Т2	ПР2	Тема 2. Правовые аспекты управления недвижимостью 1. Основные правовые аспекты управления недвижимостью 2. Сделки с недвижимостью 3. Правовые основы управления недвижимостью 4. Структура российского рынка недвижимости 5. Субъекты российского рынка недвижимости 6. Анализ рынка недвижимости 7. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом 8. Анализ зарубежного рынка недвижимости: законодательное регулирование условий приобретения и распределения жилья за рубежом	2	2
Т3	ПР3 ПР4	Тема 3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью 1. Виды стоимости объектов недвижимости 2. Принципы оценки недвижимости 3. Основные этапы процесса оценки недвижимости 4. Подготовка информации для оценки недвижимости 5. Подходы и методы оценки недвижимости 6. Доходный подход к оценке недвижимости 7. Сравнительный подход к оценке недвижимости 8. Затратный подход к оценке недвижимости 9. Доходный подход к оценке земельных участков 10. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода 11. Затратный подход к оценке земель населенных пунктов	2	2
Т4	ПР5 ПР6	Тема 4. Управление девелоперским проектом 1. Сущность девелопмента. Концепция, цели и задачи управления проектами в сфере недвижимости	2	2



		2. Факторы и показатели инвестиционной привлекательности девелоперских проектов 3. Анализ эффективности девелоперского проекта 4. Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента 5. Этапы реализации девелоперского проекта 6. Риск-менеджмент в управлении девелоперским проектом		
T5	ПР7 ПР8	Тема 5. Управление доходностью объектов недвижимости 1. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности 2. Понятие доходности объектов недвижимости 3. Повышение доходности объекта недвижимости.	2	2
T6	ПР9 ПР10	Тема 6. Управление корпоративной недвижимостью 1. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления 2. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации 3. Оперативное управление корпоративной недвижимостью	2	2
T7	ПР11	Тема 7. Управление жилой недвижимостью 1. Способы управления объектами жилой недвижимости 2. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности 3. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости	2	2
T8	ПР12	Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок по ней 1. Налогообложение недвижимости юридических лиц 2. Налог на недвижимое имущество физических лиц 3. Земельный налог 4. Налоги на операции с недвижимостью	2	2
		Всего часов по дисциплине	24	2

2.3 Распределение самостоятельной работы студентов

Распределение самостоятельной работы студентов ОФО и ЗФО представлено в виде таблицы 2.5, 2.6.

СРС по дисциплине «Управление недвижимостью» включает выполнение реферата, подготовку к текущему контролю и к промежуточной аттестации (зачет).

Таблица 2.5 – График недельной загрузки СРС студента ОФО

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Итого
Подготовка к лекциям	2	2	2															6
Подготовка к практическим занятиям					2	2	2	2	2	2								12
Работа над индивидуальными заданиями (реферат)										2	2	2	2	2				10
Подготовка к текущему контролю									2					2				4
Подготовка к промежуточной аттестации (зачет)													2	2	2	2		8



Итого	2	2	2	0	2	2	2	2	4	4	2	2	4	6	2	2	0	40
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

2.4. Распределение интерактивных видов занятий.

Очная форма обучения.

Объем интерактивных занятий – 9 часов.

Таблица 2.7 – Распределение интерактивных занятий студента ОФО

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Всего
Лекции	2	2														4
Практические занятия				2	1	1										4
Всего	2	2		2	1	1										8

Характеристика интерактивных видов занятий

Интерактивные методы на лекциях:

Мини-лекция, Презентация с обсуждением, Обратная связь, Лекция с заранее запланированными ошибками.

Интерактивные методы на практических занятиях:

Работа в малых группах, коллективный (многостороннее взаимодействие в форме группового общения, в котором принимает участие каждый студент на практическом занятии); коллективно-групповой (работа малых групп соединяется с работой всех присутствующих на семинарском занятии).

Интерактивные методы в самостоятельной работе:

Метод проектов, Метод обучения в парах (спарринг-партнерство).

3. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Таблица 3.1 – Перечень вопросов и задач для видов контроля

Наименование темы	Перечень вопросов и задач	Формируемые компетенции (индикаторы компетенций)
Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью	1. Недвижимость и недвижимое имущество 2. Недвижимость как объект управления 3. Концептуальные основы управления недвижимостью 4. Организационно-экономические основы управления недвижимостью	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4



Тема 2. Правовые аспекты управления недвижимостью	1. Основные правовые аспекты управления недвижимостью 2. Сделки с недвижимостью 3. Правовые основы управления недвижимостью 4. Структура российского рынка недвижимости 5. Субъекты российского рынка недвижимости 6. Анализ рынка недвижимости 7. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом 8. Анализ зарубежного рынка недвижимости: законодательное регулирование условий приобретения и распределения жилья за рубежом	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4
Тема 3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	1. Виды стоимости объектов недвижимости 2. Принципы оценки недвижимости 3. Основные этапы процесса оценки недвижимости 4. Подготовка информации для оценки недвижимости 5. Подходы и методы оценки недвижимости 6. Доходный подход к оценке недвижимости 7. Сравнительный подход к оценке недвижимости 8. Затратный подход к оценке недвижимости 9. Доходный подход к оценке земельных участков 10. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4



	11. Затратный подход к оценке земель населенных пунктов	
Тема 4. Управление девелоперским проектом	1. Сущность девелопмента. Концепция, цели и задачи управления проектами в сфере недвижимости 2. Факторы и показатели инвестиционной привлекательности девелоперских проектов 3. Анализ эффективности девелоперского проекта 4. Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента 5. Этапы реализации девелоперского проекта 6. Риск-менеджмент в управлении девелоперским проектом	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4
Тема 5. Управление доходностью объектов недвижимости	1. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности 2. Понятие доходности объектов недвижимости 3. Повышение доходности объекта недвижимости.	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4
Тема 6. Управление корпоративной недвижимостью	1. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления 2. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации 3. Оперативное управление корпоративной недвижимостью	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4
Тема 7. Управление жилой недвижимостью	1. Способы управления объектами жилой недвижимости 2. Управляющие организации:	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4



	функции, ответственность, порядок осуществления деятельности 3. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости	
Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок по ней	1. Налогообложение недвижимости юридических лиц 2. Налог на недвижимое имущество физических лиц 3. Земельный налог 4. Налоги на операции с недвижимостью	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4
Подготовка к промежуточной аттестации (проводится в виде зачета во 2-м семестре по индивидуальным заданиям)	1. Недвижимость и недвижимое имущество 2. Недвижимость как объект управления 3. Концептуальные основы управления недвижимостью 4. Организационно- экономические основы управления недвижимостью 5. Основные правовые аспекты управления недвижимостью 6. Сделки с недвижимостью 7. Правовые основы управления недвижимостью 8. Структура российского рынка недвижимости 9. Субъекты российского рынка недвижимости 10. Анализ рынка недвижимости 11. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом 12. Анализ зарубежного рынка недвижимости: законодательное регулирование условий	ПКос-3.7; ПКос-4.5; ПКос-5.4



	приобретения и распределения жилья за рубежом 12. Виды стоимости объектов недвижимости 13. Принципы оценки недвижимости 14. Основные этапы процесса оценки недвижимости 15. Подготовка информации для оценки недвижимости 16. Подходы и методы оценки недвижимости 17. Доходный подход к оценке недвижимости 18. Сравнительный подход к оценке недвижимости 19. Затратный подход к оценке недвижимости 20. Доходный подход к оценке земельных участков 21. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода 22. Затратный подход к оценке земель населенных пунктов 23. Сущность девелопмента. Концепция, цели и задачи управления проектами в сфере недвижимости 24. Факторы и показатели инвестиционной привлекательности девелоперских проектов 25. Анализ эффективности девелоперского проекта 26. Пути повышения технико- экономической эффективности объектов девелопмента 27. Этапы реализации девелоперского проекта	
--	---	--



	28. Риск-менеджмент в управлении девелоперским проектом 29. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности 30. Понятие доходности объектов недвижимости 31. Повышение доходности объекта недвижимости. 32. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления 33. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации 34. Оперативное управление корпоративной недвижимостью 35. Способы управления объектами жилой недвижимости 36. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности 37. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости 38. Налогообложение недвижимости юридических лиц 39. Налог на недвижимое имущество физических лиц 40. Земельный налог 41. Налоги на операции с недвижимостью	
--	--	--

3.1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины



Освоение обучающимся учебной дисциплины «Управление недвижимостью» предполагает изучение материалов дисциплины на аудиторных занятиях и в ходе самостоятельной работы. Аудиторные занятия проходят в форме лекций, семинаров, практических занятий. Самостоятельная работа включает разнообразный комплекс видов и форм работы обучающихся.

Самостоятельная работа студентов (СРС) позволяет предметно выработать аналитические навыки, обеспечить понимание теории и юридической практики, более осознанно относиться к уровню своей профессиональной подготовки. СРС способствует развитию их мыслительной деятельности, обеспечивает усвоение определенного учебного материала и предоставляет необходимую подготовку для решения конкретных практических задач, входящих в их будущие профессиональные обязанности. СРС направлена на обеспечение индивидуализации при изучении курса, на развитие способностей и возможностей, на персонификацию контроля за качеством обучения.

При подготовке к практическим занятиям, руководствуясь планом и списком рекомендуемой литературы, необходимо изучить тему так, чтобы по каждому из предложенных вопросов студент мог дать развернутый, обстоятельный ответ.

Внеаудиторная самостоятельная работа студентов включает:

- Работа над конспектом лекции
- Подготовка к практическому занятию
- Подготовка к практическому занятию с ИАМ
- Доработка конспекта лекции с применением учебника, методической литературы, дополнительной литературы
- Подбор, изучение, анализ и конспектирование рекомендованной литературы
- Самостоятельное изучение отдельных тем, параграфов
- Подготовка к зачету

Для успешного освоения учебной дисциплины и достижения поставленных целей необходимо внимательно ознакомиться настоящей рабочей программы учебной дисциплины. Ее может представить преподаватель на вводной лекции или самостоятельно обучающийся использует информацию на официальном Интернет-сайте Университета.

Следует обратить внимание на список основной и дополнительной литературы, которая имеется в электронной библиотечной системе Университет, на предлагаемые преподавателем ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Эта информация необходима для самостоятельной работы обучающегося.

Алгоритм деятельности преподавателя и студентов

Этапы деятельности	Содержание деятельности	
	Преподаватель	Студент
Подготовка: определение темы, цели и задач задания	Мотивирует, помогает студенту в постановке коммуникативных задач	Определяет и обсуждает с преподавателем актуальность проблемы; выдвигает



Этапы деятельности	Содержание деятельности	
	Преподаватель	Студент
		совместно с преподавателем гипотезу исследования
Планирование: – определение источников, способов сбора, анализа информации, способов представления результатов; – установление критериев оценки результата и процесса	Корректирует в случае необходимости деятельность студента, предлагает идеи, высказывает предположения	Формулирует задачи и разрабатывает план действий; обсуждает с преподавателем методы исследования
Сбор информации: наблюдение, работа с справочной литературой, нормативно-правовой, учебной, научной и др.	Наблюдает за деятельностью студента, косвенно руководит его исследовательской деятельностью	Собирает и систематизирует информацию по теме
Анализ информации, формулирование выводов	Корректирует деятельность студента, наблюдает, советует	Анализирует собранную информацию
Оформление работы, подготовка к представлению результатов	Консультирует в оформлении реферата и презентации	Оформляет конечные результаты
Представление задания	Оценивает результаты, процесс исследования по заранее установленным критериям	Представляет результаты исследования по заданию в форме устного представления презентации
Подведение итогов, рефлексия и оценка	Оценивает усилия, использованные и неиспользованные возможности, творческий подход студента.	Участвует в коллективном обсуждении, определяет возможности для продолжения исследования

Методические рекомендации при работе над конспектом лекций

В ходе лекционных занятий необходимо вести конспектирование учебного материала. Обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации, положительный опыт в ораторском искусстве. Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений. Задавать преподавателю



уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.

Методические рекомендации студентам по самостоятельной работе над изучаемым материалом и при подготовке к практическим занятиям

Планы практических занятий, их тематика, рекомендуемая литература, цель и задачи ее изучения сообщаются преподавателем на вводных занятиях или в методических указаниях по данной дисциплине.

Прежде чем приступить к изучению темы, необходимо прокомментировать основные вопросы плана семинара. Такой подход преподавателя помогает студентам быстро находить нужный материал к каждому из вопросов, не задерживаясь на второстепенном.

Подготовка к практическом занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

- уяснение задания на самостоятельную работу;

- подбор рекомендованной литературы;

- составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы студент должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретается практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия студенты под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные положения публичного выступления. В процессе творческого обсуждения и



дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для различного рода ораторской деятельности.

Записи имеют первостепенное значение для самостоятельной работы студентов. Они помогают понять построение изучаемого материала, выделить основные положения, проследить их логику и тем самым проникнуть в творческую лабораторию автора.

Ведение записей способствует превращению чтения в активный процесс, мобилизует, наряду со зрительной, и моторную память. Следует помнить: у студента, систематически ведущего записи, создается свой индивидуальный фонд подсобных материалов для быстрого повторения прочитанного, для мобилизации накопленных знаний. Особенно важны и полезны записи тогда, когда в них находят отражение мысли, возникшие при самостоятельной работе.

Важно развивать у студентов умение сопоставлять источники, продумывать изучаемый материал.

Большое значение имеет совершенствование навыков конспектирования у студентов.

Преподаватель может рекомендовать студентам следующие основные формы записи: план (простой и развернутый), выписки, тезисы.

Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план вполне заменяет конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов:

- План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.
- Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.
- Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные (изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.
- Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

Ввиду трудоемкости подготовки к практическим занятиям преподавателю следует предложить студентам алгоритм действий, рекомендовать еще раз внимательно прочитать записи лекций и уже готовый конспект по теме занятия, тщательно продумать свое устное выступление.

На занятии каждый его участник должен быть готовым к выступлению по всем поставленным в плане вопросам, проявлять максимальную активность при их рассмотрении. Выступление должно строиться свободно, убедительно и аргументировано. Преподаватель следит, чтобы выступление не сводилось к



репродуктивному уровню (простому воспроизведению текста), не допускается и простое чтение конспекта. Необходимо, чтобы выступающий проявлял собственное отношение к тому, о чем он говорит, высказывал свое личное мнение, понимание, обосновывал его и мог сделать правильные выводы из сказанного. При этом студент может обращаться к записям конспекта и лекций, непосредственно к первоисточникам, использовать знание художественной литературы и искусства, факты и наблюдения современной жизни и т. д.

Вокруг такого выступления могут разгореться споры, дискуссии, к участию в которых должен стремиться каждый. Преподавателю необходимо внимательно и критически слушать, подмечать особенное в суждениях студентов, улавливать недостатки и ошибки, корректировать их знания, и, если нужно, выступить в роли рефери. При этом обратить внимание на то, что еще не было сказано, или поддержать и развить интересную мысль, высказанную выступающим студентом.

В заключение преподаватель, как руководитель, подводит итоги занятий. Он может (выборочно) проверить конспекты студентов и, если потребуется, внести в них исправления и дополнения.

Самостоятельная работа способствует сознательному усвоению, углублению и расширению теоретических знаний; формируются необходимые профессиональные умения и навыки и совершенствуются имеющиеся; происходит более глубокое осмысление методов научного познания конкретной науки, овладение необходимыми умениями творческого познания.

Основными формами самостоятельной работы являются:

- конспектирование лекций и прочитанного источника;
- проработка материалов прослушанной лекции;
- самостоятельное изучение программных вопросов, указанных преподавателем на лекциях и выполнение домашних заданий;
- формулирование тезисов;
- составление аннотаций и написание рецензий;
- обзор и обобщение литературы по интересующему вопросу;
- изучение научной литературы;
- подготовка к семинарским занятиям, зачетам и экзаменам;
- подготовка и защита реферата, электронных презентаций.

Рекомендации по оцениванию устных ответов студентов на семинарских занятиях и выполнении практических заданий.

С целью контроля и подготовки студентов к изучению новой темы в начале каждого практического занятия преподавателем проводится индивидуальный или фронтальный устный опрос по выполненным заданиям предыдущей темы.

Критерии оценки:

- правильность ответа по содержанию задания (учитывается количество и характер ошибок при ответе);
- полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);
- сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);



- логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);
- рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи (учитывается умение использовать наиболее прогрессивные и эффективные способы достижения цели);
- своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе (учитывается грамотно и с пользой применять наглядность и демонстрационный опыт при устном ответе);
- использование дополнительного материала (обязательное условие);
- рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутость выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей студентов).

Оценка «5» ставится, если студент:

- 1) полно и аргументированно отвечает по содержанию задания;
- 2) обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные;
- 3) излагает материал последовательно и правильно.

Оценка «4» ставится, если студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «5», но допускает 1-2 ошибки, которые сам же исправляет.

Оценка «3» ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но:

- 1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил;
- 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры;
- 3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.

Оценка «2» ставится, если студент обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Оценка «2» отмечает такие недостатки в подготовке студента, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

Методические рекомендации по подготовке научных сообщений

Научное сообщение – творческая исследовательская работа, основанная, прежде всего, на изучении значительного количества научной и иной литературы по теме исследования. Другие методы исследования могут, конечно, применяться (и это должно поощряться), но достаточным является работа с литературными источниками и собственные размышления, связанные с темой.

Цель написания научного сообщения – привитие студенту навыков краткого и лаконичного представления собранных материалов и фактов в



соответствии с требованиями, предъявляемыми к научным отчетам, обзорам и статьям.

При написании необходимо:

- изучить теоретическую литературу по предмету исследования;
- в развернутом виде представить историю и теорию вопроса;
- осветить основные положения темы сообщения;
- указать разные точки зрения на предмет исследования;
- обозначить свое видение проблемы изучения;
- сделать выводы по теме исследования;
- обозначить перспективу изучения проблемы;
- указать литературу по теме исследования;
- приложить глоссарий.

Подготовка сообщения подразумевает самостоятельное изучение студентом нескольких литературных источников (монографий, научных статей и т.д.) по определённой теме, не рассматриваемой подробно на лекции, систематизацию материала и краткое его изложение.

Работа должна быть графически и методически грамотно оформлена. При написании необходимо: а) отобрать учебную и научную литературу по вопросу исследования; б) составить план, в котором следует отразить: *введение*, в котором ставится цель и задачи исследования; *историю и теорию вопроса* (которая может являться составной частью введения или представлять самостоятельную главу); *основную часть работы*; *заключение*, в котором подводятся итоги исследования, а также освещается перспектива дальнейшего изучения проблемы, темы, вопроса; *список литературы, Интернет-ресурсы, глоссарий; приложение* (таблицы, карты и др.) в) при описательном характере темы исследования необходимо осветить точки зрения на проблему ученых, выделить распространенный взгляд на существо проблемы, представить свою точку зрения.

Подготовка презентации по теме научного сообщения

Практические советы для создания эффективной структуры кадра и удобного восприятия при оформлении результатов работы в виде презентации:

- объекты, которые несут сравнительно самостоятельную, отличную от других информацию, следует графически разделить;
- объекты можно объединить, пользуясь единой формой, цветом, размером или заключением в рамку;
- при компоновке отдельных кадров необходимо следить, чтобы объекты располагались по всему полю кадра;
- главное содержание и компоненты кадра, расположенные в местах плохого восприятия, выделять эффективными способами: контрастный цвет; черная или цветная рамка; контрастный цвет, заключенный в черную рамку; увеличение размера объекта; не следует применять в кадре большое количество цветов, чтобы не создавать пестроты, которая утомляет зрение. Наименьшее утомление глаз вызывают желтый, желто-зеленый, зеленый и светлые ахроматические цвета. Если кадр рассматривается с близкого расстояния, цвета могут быть не очень насыщенными с примесью серого, а



если кадр изучают с большого расстояния в пределах учебного кабинета, то необходимы яркие насыщенные тона; система окраски должна четко разграничивать отдельные части кадра.

Шкала оценивания презентации

Дескрипторы	Минимальный ответ	Изложённый, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ
Раскрытие проблемы	Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы	Проблема раскрыта не полностью. Выводы не сделаны и/или выводы не обоснованы	Проблема раскрыта. Проведен анализ проблемы без привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением дополнительной литературы. Выводы обоснованы
Представление	Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины	Представляемая информация не систематизирована и/или не последовательна. Использован 1-2 профессиональных термина	Представляемая информация систематизирована и последовательна. Использовано более 2 профессиональных терминов	Представляемая информация систематизирована, последовательна и логически связана. Использовано более 5 профессиональных терминов
Оформление	Не использованы технологии Power Point. Больше 4 ошибок	Использованы технологии Power Point частично. 3-4 ошибки	Использованы технологии Power Point. Не более 2 ошибок	Широко использованы технологии (Power Point). Отсутствуют ошибки



Дескрипторы	Минимальный ответ	Изложённый, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ
	представляемой информации	представляемой информации	представляемой информации	представляемой информации.
Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частичные о полные	Ответы на вопросы полные с приведением примеров и/или пояснений	Нет ответов на вопросы
Итоговая оценка				

Дескрипторы для поэтапного оценивания сообщения

Уровень 5 – детерминирующая идея отражает глубокое понимание, содержание работы соответствует теме; работа оформлена с высоким качеством, оригинально.

Уровень 4 – основная идея содержательна; работа оформлена хорошо, традиционно.

Уровень 3 – идея ясна, но, возможно, шаблонна; работа оформлена некачественно, имеются методические и технические ошибки.

Уровень 2 – основная идея очевидна, но слишком проста или неоригинальна (вторична), методические и технические ошибки значительны.

Уровень 1 – основная идея поверхностна или заимствована; работа не обладает информационно-образовательными достоинствами.

Уровень 0 – основная идея отсутствует или о ней можно только догадываться.

Критерии и показатели при оценивании сообщения

Критерии	Показатели
Новизна реферированного текста	- актуальность проблемы и темы; - новизна и самостоятельность в постановке проблемы, в формулировании нового аспекта выбранной для анализа проблемы; - наличие авторской позиции, самостоятельность суждений.
Степень раскрытия	- соответствие плана теме сообщения; - соответствие содержания теме и плану сообщения;



Критерии	Показатели
сущности проблемы	- полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы; - обоснованность способов и методов работы с материалом; - умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал; - умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы.
Обоснованность выбора источников	- круг, полнота использования литературных источников по проблеме; - привлечение новейших работ по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.).
Соблюдение требований к оформлению	- правильное оформление ссылок на используемую литературу; - грамотность и культура изложения; - владение терминологией и понятийным аппаратом проблемы; - соблюдение требований к объему реферата; - культура оформления: выделение абзацев.
Грамотность	- отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей; - отсутствие опечаток, сокращений слов, кроме общепринятых; - литературный стиль.

Текущий и итоговый контроль успеваемости по дисциплине
Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для
оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной
дисциплины

3.2. Задания на самостоятельную работу

Задания на самостоятельную работу по теме 1

Цель: изучить основные понятия сферы управления недвижимостью

Содержание:

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS Power Point
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам



5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросу «Организационно-экономические основы управления недвижимостью».

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Оrientировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: 1-4

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 2

Цель: изучить правовые аспекты управления недвижимостью

Содержание:

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.

2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта

3. Подготовка презентации в MS Power Point

4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросу «Правовые основы управления недвижимостью».

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Оrientировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: 5-12.

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 3

Цель: изучить теоретические положения оценки стоимости в системе управления недвижимостью

Содержание:

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.

2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта

3. Подготовка презентации в MS Power Point

4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросу «Основные этапы процесса оценки недвижимости».

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Оrientировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: 13-23.



Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 4

Цель: изучить теоретические положения управления девелоперским проектом

Содержание:

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS Power Point
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросу «Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента».

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: 24-29.

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 5

Цель: изучить основы управления доходностью объектов недвижимости

Содержание:

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS Power Point
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросу «Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности».

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: 30-32.

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 6

Цель: изучить основы управления корпоративной недвижимостью

Содержание:



1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS Power Point
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросу «Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления».

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: 33-35.

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 7

Цель: изучить основы управления жилой недвижимостью

Содержание:

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS Power Point
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросу «Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности».

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: 36-38.

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 8

Цель: изучить основы налогообложения недвижимости и сделок по ней в системе управления недвижимостью

Содержание:

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS Power Point
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам



5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросу «основы налогообложения недвижимости и сделок по ней в системе управления недвижимостью».

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: 39-42.

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

3.3 Оценка самостоятельной работы студентов магистратуры (СРС)

Контроль самостоятельной работы (КСР) – вид контактной внеаудиторной работы обучающихся по образовательной программе. КСР осуществляется преподавателем по результатам отчетов студентов. Оценка КСР выставляется по пятибалльной системе в отдельную ведомость и учитывается при аттестации студентов по дисциплине в период зачетно-экзаменационной сессии.

3.4 Задания для самостоятельной работы

Проверяемые компетенции:

Проверяемые компетенции:				
Код	Содержание компетенции (или ее части)	Индикаторы компетенций		
ПКос-3	Способен планировать, решать и руководить решением научно-исследовательских задач архитектурно-градостроительной деятельности в соответствии со специализацией, способностью профессионально представлять и обосновывать результаты научно-исследовательских разработок, определять пути их внедрения в проектирование и строительство	ПКос-3.7 Знать методы продвижения проектов и инновационных достижений в профессии, внедрения инновационных технологий проектирования объектов		
ПКос-4	Способен руководить проектными работами, включая организацию и общую координацию работ по разработке проектной документации объектов капитального строительства (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008) ,	ПКос-4.5 Знает принципы управления недвижимостью		
© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 31



	утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. № 616н, С/02.7)	
ПКос-5	Способен администрировать процессы управления проектом, в том числе договорные отношения, финансовые процедуры и документооборот в рамках проектной деятельности архитектурной организации или подразделения (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008) , утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. № 616н, С/06.7)	ПКос-5.4 Владеет навыками применения современной экономико-правовой базы управления недвижимостью

1. Недвижимость и недвижимое имущество
2. Недвижимость как объект управления
3. Концептуальные основы управления недвижимостью
4. Организационно-экономические основы управления недвижимостью
5. Основные правовые аспекты управления недвижимостью
6. Сделки с недвижимостью
7. Правовые основы управления недвижимостью
8. Структура российского рынка недвижимости
9. Субъекты российского рынка недвижимости
10. Анализ рынка недвижимости
11. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом
12. Анализ зарубежного рынка недвижимости: законодательное регулирование условий приобретения и распределения жилья за рубежом
13. Виды стоимости объектов недвижимости
14. Принципы оценки недвижимости
15. Основные этапы процесса оценки недвижимости
16. Подготовка информации для оценки недвижимости
17. Подходы и методы оценки недвижимости
18. Доходный подход к оценке недвижимости
19. Сравнительный подход к оценке недвижимости
20. Затратный подход к оценке недвижимости
21. Доходный подход к оценке земельных участков
22. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода
23. Затратный подход к оценке земель населенных пунктов



24. Сущность девелопмента. Концепция, цели и задачи управления проектами в сфере недвижимости
25. Факторы и показатели инвестиционной привлекательности девелоперских проектов
26. Анализ эффективности девелоперского проекта
27. Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента
28. Этапы реализации девелоперского проекта
29. Риск-менеджмент в управлении девелоперским проектом
30. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности
31. Понятие доходности объектов недвижимости
32. Повышение доходности объекта недвижимости.
33. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления
34. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации
35. Оперативное управление корпоративной недвижимостью
36. Способы управления объектами жилой недвижимости
37. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности
38. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости
39. Налогообложение недвижимости юридических лиц
40. Налог на недвижимое имущество физических лиц
41. Земельный налог
42. Налоги на операции с недвижимостью

Критерии и шкала оценивания опроса

- оценка **«отлично»** выставляется студенту, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показана совокупность осознанных знаний по теме, доказательно раскрыты основные положения вопросов; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание по предмету демонстрируется на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа;
- оценка **«хорошо»** - дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен литературным языком. Могут быть допущены 2-3 неточности или незначительные ошибки, исправленные студентом с помощью преподавателя.
- оценка **«удовлетворительно»** дан неполный ответ на поставленный вопрос, не показано умение выделить существенные и несущественные признаки,



причинно-следственные связи. Ответ структурирован не четко, нелогичен. Допущены неточности или значительные ошибки.

- оценка «**неудовлетворительно**» - ответ представляет собой разрозненные знания с существенными ошибками по вопросу. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь обсуждаемого вопроса с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента

или

Ответ на вопрос полностью отсутствует

или

Отказ от ответа

3.5 Задачи

Проверяемые компетенции:

Код	Содержание компетенции (или ее части)	Индикаторы компетенций
ПКос-3	Способен планировать, решать и руководить решением научно-исследовательских задач архитектурно-градостроительной деятельности в соответствии со специализацией, способностью профессионально представлять и обосновывать результаты научно-исследовательских разработок, определять пути их внедрения в проектирование и строительство	ПКос-3.7 Знать методы продвижения проектов и инновационных достижений в профессии, внедрения инновационных технологий проектирования объектов
ПКос-4	Способен руководить проектными работами, включая организацию и общую координацию работ по разработке проектной документации объектов капитального строительства (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008), утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. № 616н, С/02.7)	ПКос-4.5 Знает принципы управления недвижимостью



ПКос-5	Способен администрировать процессы управления проектом, в том числе договорные отношения, финансовые процедуры и документооборот в рамках проектной деятельности архитектурной организации или подразделения (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008), утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. № 616н, С/06.7)	ПКос-5.4 Владеет навыками применения современной экономико-правовой базы управления недвижимостью
---------------	--	--

43. Определите наилучшее и наиболее эффективное использование нежилого помещения. Возможные виды использования нежилого помещения: офис, кафе, магазин. Все варианты являются осуществимыми и финансово реализуемыми (табл).

Данные по вариантам использования

Варианты использования	Офис	Кафе	Магазин
Площадь, м ²	2000	2000	2000
Годовая ставка арендной платы, р./м	10 200	13 200	12 000
Потери от недоиспользования. %	27	18	10
Операционные расходы, р. (в год)	600 000	400 000	350 000
Коэффициент капитализации. %	20	20	20
Необходимые расходы на ремонт помещения перед началом его использования	200 000	160 000	30 000

44. Определите стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 2 700 000 р. если известны данные по продажам аналогичных объектов недвижимости (табл).

Данные по продажам аналогичных объектов, р.

Показатели	Объекты недвижимости			
	№ 1	№2	№3	№ 4
Цена продажи	12 500 000	900 000	840 000	600 000



Чистый операционный доход	3 200 000	250 000	150 000	130 000
---------------------------	-----------	---------	---------	---------

45. Определите стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 540 000 р., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 60% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 6%, премия за риск вложения в недвижимость 2,5%, премия за низкую ликвидность - 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент - 1%. Норму возврата на капитал рассчитайте методом Ринга.

46. Определите стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 180 000 р., если прогнозируется, что прирост цены по истечении 5 лет составит 50%. Безрисковая ставка составляет 6,5%, премия за риск вложения в недвижимость - 2,5%, премия за низкую ликвидность - 2,2%, премия за инвестиционный менеджмент - 3%. Норму возврата на капитал рассчитайте методом Инвуда.

47. Определите стоимость нежилого помещения с годовым чистым операционным доходом 1 400 000 р., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 30% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 6%, премия за риск вложения в недвижимость - 2,5%, премия за низкую ликвидность - 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент - 2,5%. Норму возврата на капитал найдите методом Хоскольда.

48. Определите стоимость объекта оценки, если по нему спрогнозированы денежные потоки в размере (прогнозный период 6 лет): 1-й год - 80 000 р., 2-й год - 240 000 р., 3-й год - 176 000 р., 4-й год - 96 000 р., 5-й год - 136 000 р., 6-й год - 216 000 р. Стоимость реверсии в конце прогнозного периода - 824 000 р. Безрисковая ставка - 6,5%. премии за риски оценены в размере: премия за риск вложения в недвижимость - 2,8%; премия за риск инвестиционного менеджмента - 2,2%; среднерыночный срок экспозиции сегмента рынка недвижимости, которому принадлежит оцениваемый объект, составляет 3 месяца.

49. Определите величину эффективного валового дохода и оцените размер ежегодного чистого операционного дохода. Общая площадь здания составляет 8000 м². Из них 300 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 14 ден. ед. за м² в год. Операционные расходы составляют 45% потенциального валового дохода.

50. Определите чистый операционный доход. В жилом комплексе имеется 100 квартир. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 350 ден. ед. Все договоры на аренду заключены на 1 год. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 40%. Период времени, необходимый в среднем для того, чтобы новый арендатор занял пустующую квартиру, равен 2 месяцам. Вознаграждение управляющего 2800 ден. ед. в год. Для проживания в



данном комплексе ему предоставляется квартира. Постоянные расходы по комплексу равны 40 000 ден. ед., переменные 200 ден. ед. на каждую занятую квартиру в расчёте на год. В резерв на замещение отчисляется 3% эффективного валового дохода.

51. Определите стоимость объекта недвижимости. Чистый операционный доход за первый год равен 140 тыс. р. Его ожидаемый ежегодный рост составит 4%. Объект будет продан на рынке по завершении пятого года. Ставка капитализации составляет 11%, в том числе и в постпрогнозный период.

52. Инвестор рассматривает перспективу покупки здания, которое будет приносить в течение четырёх лет по 18 000 р. Чистой арендной платы в год, а в конце четвёртого года будет продано за 820 000 р. Ставка дисконтирования 15%. Какая максимальная цена может быть уплачена за этот объект в настоящий момент?

53. Оцените объект № 4 на основании, приведённых в таблице данных.

Объекты	1	2	3	4
Цена продажи, тыс. р.	890	840	1260	7
Площадь, м ²	210	210	280	280
Приусадебный участок	Есть	Есть	Есть	Есть
Гараж	Есть	Нет	Есть	Нет

54. Дайте оценку объекта № 5 на основании, приведённых в таблице данных.

Объекты	1	2	3	4	5
Цена продажи, тыс. р.	420	360	360	330	7
Площадь, м ²	360	360	300	300	360
Сауна	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет
Балкон	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть

55. Оцените земельный участок под индивидуальное строительство дома, расположенного в западной части г. Тамбова, если известно, что земельные участки в этом районе дешевле, чем в восточной части города на 5%, в северном районе - на 10%, но дороже, чем в пригороде Тамбова на 7% (табл.).

Участки	Цена продажи, тыс. р.	Доступность транспорта	Развитость инфраструктуры	Степень готовности к строительству	Район
1	194	Хуже на 1%	Лучше на 5%	Аналог	Западный
2	200	Аналог	Хуже на 10%	Лучше на 5%	Северный
3	160	Хуже на 15%	Лучше на 10%	Хуже на 5%	Пригород Тамбова



4	181	Хуже на 5%	Лучше на 2%	Аналог	Запад- ный
5	205	Лучше на 2%	Аналог	Лучше на 10%	Запад- ный
6	142	Хуже на 1%	Хуже на 30%	Хуже на 1%	Запад- ный
7	190	Лучше на 8%	Аналог	Хуже на 2%	пригород Тамбова
8	200	Лучше на 3%	Хуже на 2%	Аналог	Восточ- ный
9	170	Лучше на 1%	Хуже на 20%	Лучше на 5%	Север- ный

56. Рассчитайте стоимость квартиры на основе следующих данных (табл):

- срочность сделки изменяет цену на 15%;
- особый интерес изменяет цену на 15%;
- за три месяца цены выросли на 6%;
- разница в ценах центра (цен) и среднеотдалённых (с/о) районов 8%, с/о и отдалённых (отд) 15%;
- разница в ценах между третьим и первым этажом 7%, третьим и пятым 5%;
- разница в ценах между кирпичными и панельными домами 9%;
- разница в ценах между хорошим (хор) и отличным (отл) состоянием 7%, хорошим и удовлетворительным (уд) 4%.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена, тыс. р.	?	485	505	590	375	465
Местоположение	с/о	цен	цен	отд	отд	с/о
Состояние	хор	хор	отл	уд	хор	уд
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Особый интерес*	Срочная продажа	Рыночные
Этаж	3-й	1-й	5-й	3-й	1-й	5-й
Дата продажи	Наст. время	Наст. время	5 мес назад	наст, вре- мя	5 мес назад	Наст. время
Материал стен	Панель- ный	Панель- ный	Кирпич- ный	Кирпич- ный	Панель- ный	Панель- ный

*Для увеличения площади квартиры куплена соседняя квартира.

57. Определите для ОАО «Талвис» мультипликатор «Цена / Прибыль», «Цена / Денежный поток для собственного капитала» (табл).

© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 38
-------	----------	-------------	--------------	---------



Показатели	Значение (денежных единиц)
Рыночная цена 1 акции	10
Количество акций в обращении	8500
Выручка от реализации продукции (работ, услуг)	240 000
Затраты.	156 000
в том числе амортизация	38 000
Уплаченные проценты	18 000
Ставка налога на прибыль	20%

58. Оцениваемая фирма ОАО «Тамаклес» имеет нижеследующие показатели (табл).

Показатели	Значение (денежных единиц)
Рыночная цена 1 акции	14
Количество акций в обращении	20 000
Выручка от реализации продукции (работ, услуг)	320 000
Затраты,	150 000
в том числе амортизация	68 000
Уплаченные проценты	24 000
Ставка налога на прибыль	20%

Акции ОАО «Тамаклес» не обращаются на организованном рынке. Аналогом ОАО «Тамаклес» является ОАО «Талвис». Определите стоимость 1 акции ОАО «Тамаклес» сравнительным подходом, используя мультипликатор «Цена / Прибыль», «Цена / Денежный поток для собственного капитала». Какой из них наиболее целесообразен для в данной ситуации?

59. Определите стоимость воспроизводства объекта недвижимости, в составе которого имеется жилой дом площадью 250 м : гараж площадью 60 м². Стоимость воспроизводства 1 м² жилого дома - 50 ден. ед.; 1 м² гаража - 20 ден. ед. Стоимость воспроизводства всех надворных сооружений - 1000 ден. ед. Общий физический износ: устранимый - 1200 ден. ед.: неустрашимый - 500 ден. ед. Общее устранимое функциональное устаревание (устаревшее оборудование ванной комнаты) - 500 ден. ед. Стоимость земли исходя из сопоставимых продаж - 5000 ден. ед.

60. Определите величину накопленного износа по зданию на основе следующих данных: продажная цена объекта недвижимости, включающего здание и земельный участок, составляет 40 000 ден. ед. Стоимость участка на основе анализа сопоставимых продаж равна 10 000 ден. ед. Полная стоимость воспроизводства здания составляет 38 000 ден. ед.



61. Прокладка автотрассы в северном микрорайоне города повлияла на то, что арендная плата за каждую из пяти квартир, выходящих окнами на автотрассу, снизилась на 20 ден. ед. в месяц. Валовой рентный мультипликатор в данном жилом районе, рассчитанный на основе месячного дохода, составляет 120. Оцените экономический износ.

62. Оцените сумму накопленного износа жилого объекта недвижимости. Общий физический износ равен 14 400 ден. ед. Устранимый физический износ - 2400 ден. ед. Общее функциональное устаревание - 6000 ден. ед. Устаревание, вызванное сверхпрочным фундаментом, - 3600 ден. ед.

63. Оцените сумму общего неустраимого устаревания жилого объекта недвижимости. Общий физический износ - 14 400 ден. ед. Общая сумма устранимого физического износа - 2400 ден. ед. Отложенный текущий ремонт - 600 ден. ед. Общее функциональное устаревание, в том числе: - устранимое - 2400 ден. ед.; - неустраимое - 3600 ден. ед.; - устаревание, вызванное сверхпрочным фундаментом. - 3600 ден. ед.; - экономическое устаревание - 6000 ден. ед.

64. Рассчитайте общую стоимость жилого объекта недвижимости с домом площадью 250 м². Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты. - 50 ден. ед. Стоимость воспроизводства гаража площадью 60 м - 20 ден. ед. Стоимость воспроизводства надворных построек - 1000 ден. ед. Общий физический износ - 1200 ден. ед. Устранимый физический износ - 200 ден. ед. Общее функциональное устаревание - 500 ден. ед. Устаревание, вызванное отсутствием системы кондиционирования. - 300 ден. ед. Стоимость земли исходя из сопоставимых продаж - 5000 ден. ед.

65. Базовая стоимость 1 м типового сооружения - 195 ден. ед. Площадь объекта - 390 м². Дополнительные накладные расходы - 650 ден. ед. Дополнительное оборудование - 1300 ден. ед. Мультипликатор с учётом местных условий - 0,85. Рассчитайте полную стоимость воспроизводства объекта.

66. Полная стоимость воспроизводства - 200 000 ден. ед. Эффективный возраст - 6 лет. Полный срок экономической жизни 60 лет. Определить размер накопленного износа.

67. Рассчитайте общий накопленный износ здания на основе следующих данных: объект продан за 64 000 ден. ед. Анализ сопоставимых продаж земли позволяет оценить участок в 12 000 ден. ед. Анализ показывает, что полная стоимость воспроизводства здания равна 65 600 ден. ед.

68. Строительство аэропорта вблизи дачного посёлка повлияло на то, что арендная плата за дом снизилась на 150 ден. ед. в год. Валовой рентный



мультипликатор в данном жилом районе, рассчитанный на основе месячного дохода, равен 90. Оцените экономический износ.

Критерии и шкала оценивания:

Оценка «отлично» выставляется студенту, если задача решена полностью в соответствии с алгоритмом, сделан анализ полученного решения, и сделаны выводы о целесообразности использования модели в практике.

Оценка «хорошо» -выставляется студенту, если задача решена полностью в соответствии с алгоритмом, анализ полученного решения

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если задача решена не полностью, но в соответствии с алгоритмом

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если задача не решена. Оценка выставляется в журнале посещаемости студентов

3.6. Задания для подготовки к занятиям семинарского типа

Занятия семинарского типа для студентов очной формы обучения

Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью

Цель и задачи: изучить основные понятия сферы управления недвижимостью

Вопросы для обсуждения:

1. Недвижимость и недвижимое имущество
2. Недвижимость как объект управления
3. Концептуальные основы управления недвижимостью
4. Организационно-экономические основы управления недвижимостью

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Организационно-экономические основы управления недвижимостью».

Задания: 1-4

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 2. Правовые аспекты управления недвижимостью

Цель и задачи: изучить правовые аспекты управления недвижимостью

Вопросы для обсуждения:

1. Основные правовые аспекты управления недвижимостью
2. Сделки с недвижимостью
3. Правовые основы управления недвижимостью
4. Структура российского рынка недвижимости
5. Субъекты российского рынка недвижимости
6. Анализ рынка недвижимости
7. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом
8. Анализ зарубежного рынка недвижимости: законодательное регулирование условий приобретения и распределения жилья за рубежом

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Правовые основы управления недвижимостью».



Задания: 5-12

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью

Цель и задачи: изучить теоретические положения оценки стоимости в системе управления недвижимостью

Вопросы для обсуждения:

1. Виды стоимости объектов недвижимости
2. Принципы оценки недвижимости
3. Основные этапы процесса оценки недвижимости
4. Подготовка информации для оценки недвижимости
5. Подходы и методы оценки недвижимости
6. Доходный подход к оценке недвижимости
7. Сравнительный подход к оценке недвижимости
8. Затратный подход к оценке недвижимости
9. Доходный подход к оценке земельных участков
10. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода
11. Затратный подход к оценке земель населенных пунктов

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Основные этапы процесса оценки недвижимости».

Задания: 13-23

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 4. Управление девелоперским проектом

Цель и задачи: изучить теоретические положения управления девелоперским проектом

Вопросы для обсуждения:

1. Сущность девелопмента. Концепция, цели и задачи управления проектами в сфере недвижимости
2. Факторы и показатели инвестиционной привлекательности девелоперских проектов
3. Анализ эффективности девелоперского проекта
4. Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента
5. Этапы реализации девелоперского проекта
6. Риск-менеджмент в управлении девелоперским проектом

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента».

Задания: 24-29

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 5. Управление доходностью объектов недвижимости



Цель и задачи: изучить основы управления доходностью объектов недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности
2. Понятие доходности объектов недвижимости
3. Повышение доходности объекта недвижимости.

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности».

Задания: 30-32

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 6. Управление корпоративной недвижимостью

Цель и задачи: изучить основы управления корпоративной недвижимостью

Вопросы для обсуждения:

1. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления
2. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации
3. Оперативное управление корпоративной недвижимостью

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления».

Задания: 33-35

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 7. Управление жилой недвижимостью

Цель и задачи: изучить основы управления жилой недвижимостью

Вопросы для обсуждения:

1. Способы управления объектами жилой недвижимости
2. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности
3. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности».

Задания: 36-38

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 8. Налогообложение недвижимости и сделок по ней

Цель и задачи: изучить основы налогообложения недвижимости и сделок по ней в системе управления недвижимостью

Вопросы для обсуждения:



1. Налогообложение недвижимости юридических лиц
2. Налог на недвижимое имущество физических лиц
3. Земельный налог
4. Налоги на операции с недвижимостью

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения по вопросу «основы налогообложения недвижимости и сделок по ней в системе управления недвижимостью».

Задания: 39-42

Источники: обязательные и дополнительные

3.7 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине «Управление недвижимостью» проводится в форме текущей, рубежной и итоговой (промежуточной) аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке студентов и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях;
- по результатам научных сообщений;
- по результатам опросов;
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Контроль за выполнением студентами каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной и рубежной аттестации по дисциплине.

Рубежная аттестация обучающихся проводится преподавателем в целях подведения промежуточных итогов текущей успеваемости студентов, анализа состояния учебной работы, выявления неуспевающих, ликвидации задолженностей.

К рубежному контролю относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- по результатам проведения рубежного контроля уровня усвоения знаний (с помощью проектов исследовательской работы, круглым столам, коллоквиумам);



Итоговая аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине «Управление недвижимостью» требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки (специальности): 07.04.01 «Архитектура» в форме зачета.

Зачет проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. Форма проведения зачета определяется кафедрой (устный – по билетам, либо путем собеседования по вопросам; письменная работа, тестирование и др.). Оценка по результатам зачета носит недифференцированный характер – зачтено / не зачтено.

Все виды текущего и рубежного контроля осуществляются на практических занятиях.

Каждая форма контроля по дисциплине включает в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень освоения студентами знаний и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и навыков.

Процедура оценивания компетенций обучающихся основана на следующих стандартах:

1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).
2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и студентами группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.
3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.
4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.

Краткая характеристика процедуры реализации текущего и итогового контроля по дисциплине для оценки компетенций обучающихся представлена в таблице:

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика процедуры оценивания компетенций	Представление оценочного средства в фонде
1	Реферат (доклад)	Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Доклад - продукт самостоятельной работы	Темы рефератов (докладов)



		обучающегося, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-исследовательской или научной темы. Тематика рефератов (докладов) выдается на занятии, выбор темы осуществляется студентом самостоятельно. Подготовка осуществляется во внеаудиторное время. Результаты озвучиваются на семинарском занятии, регламент – 7 мин. на выступление. В оценивании результатов наравне с преподавателем принимают участие студенты группы.	
2	Разноуровневые задачи и задания	Выполняются на практических занятиях по темам. а) репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины; б) реконструктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей.	Комплект типовых задач
3	Устный опрос	Устный опрос по основным терминам может проводиться в начале/конце лекционного или семинарского занятия в течение 15-20 мин. Либо устный опрос проводится в течение всего семинарского занятия по заранее выданной тематике. Выбранный преподавателем студент может отвечать с места либо у доски.	Вопросы по темам/разделам дисциплины
5	Зачет	Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень	Комплект вопросов к зачету



		приобретенных компетенций студента. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практикоориентированными заданиями. Аудиторное время, отведенное студенту, на подготовку - 60 мин.	
--	--	--	--

4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) «**Управление недвижимостью**» включает:

- перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования;
- описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования;
- описание шкал оценивания;
- критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции(ий).

Фонд оценочных средств по дисциплине «Управление недвижимостью» представлен в приложении 1.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1 – Основная и дополнительная литература

№	Наименование и полное библиографическое описание	Количество экземпляров в библиотеке
Основная литература		
1	Управление недвижимостью. Том 1: Учебник / под общ. ред.	7 + Электронный доступ через
© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0
		Экземпляр №1
		Стр. 47



	А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2018. – 404 с. -7 экз.	ЭБС Университета
2	Управление недвижимостью. Том 2: Учебник / под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2020. – 512 с	13 + Электронный доступ через ЭБС Университета
3	Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020. — 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1085897	Электронный доступ через ЭБС Znanium
Дополнительная литература		
1	Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости / В. Н. Жигалова. — Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. — 82 с. — ISBN 978-5-4332-0040-1. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: http://www.iprbookshop.ru/13914.html	Электронный доступ через ЭБС IPR BOOKS
2	Экономика недвижимости (4-е издание) : учебник для вузов / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. — Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 432 с. — ISBN 978-5-91460-044-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: http://www.iprbookshop.ru/38594.html	Электронный доступ через ЭБС IPR BOOKS
3	Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости : учебное пособие / Н. И. Трухина, В. Н. Баринов, И. И. Чернышихина. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 189 с. — ISBN 978-5-89040-477-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: http://www.iprbookshop.ru/30845.html	Электронный доступ через ЭБС IPR BOOKS
4	Денисенко, Е. Б. Экономика недвижимости : учебное пособие / Е. Б. Денисенко. — Новосибирск : Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016. — 77 с. — ISBN 978-5-7795-0785-1. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: http://www.iprbookshop.ru/68862.html	Электронный доступ через ЭБС IPR BOOKS

6. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-КОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1 – Описание информационных ресурсов необходимых для освоения дисциплины

© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 48
-------	----------	-------------	--------------	---------



№	Адрес сайта и его описание	Перечень материалов представленных на сайте
1.	https://znanium.com/ - ЭБС Знаниум.ком	Электронно-библиотечная система
2.	http://www.iprbookshop.ru/ - ЭБС IPR BOOKS	Электронно-библиотечная система
	https://e.lanbook.com/ - ЭБС Лань	Электронно-библиотечная система
3.	https://www.irn.ru/ - Индикаторы рынка недвижимости	Исследования, связанные с составлением общих обзоров и прогнозов рынка недвижимости или его сегментов, с анализом динамики основных характеристик рынка
4.	https://realty.rbc.ru/ - РБК.Недвижимость	Аналитика и новости рынка недвижимости
5.	https://www.incom.ru/journal/ - Инком недвижимость журнал	Инком недвижимость журнал. Новости и аналитика рынка недвижимости
6.	http://realtymarket.ru/ - Рынок недвижимости России	Анализ и прогноз развития рынка недвижимости России
7.	https://www.cian.ru/novosti/market/ - Новости рынка недвижимости	Новости рынка недвижимости по сегментам и разным типам объектов.
8.	https://www.reit.com/investing/reit-directory - инвестиционные фонды недвижимости	Зарубежный информационно-аналитический источник, посвященный статистике инвестиционных фондов в сфере недвижимости
9.	https://finance.yahoo.com/ - провайдер финансовой информации	Исторические данные по торгам на фондовых рынках США, в том числе по результатам торгов инвестиционных фондов недвижимости

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

При осуществлении образовательного процесса студентами и профессорско-преподавательским составом используются следующее программное обеспечение: Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия).

На практических занятиях студенты представляют презентации, подготовленные с помощью программного приложения Microsoft Power Point, подготовленные ими в часы самостоятельной работы.

Информационные технологии:

- сбор, хранение, систематизация и выдача учебной и научной информации;
- обработка текстовой, графической и эмпирической информации;



- подготовка, конструирование и презентация итогов исследовательской и аналитической деятельности;
- самостоятельный поиск дополнительного учебного и научного материала, с использованием поисковых систем и сайтов сети Интернет, электронных энциклопедий и баз данных;
- использование электронной почты преподавателей и обучающихся для рассылки, переписки и обсуждения возникших учебных проблем.

Информационные справочные системы

В ходе реализации целей и задач по дисциплине обучающиеся могут при необходимости использовать возможности информационно-справочных систем, электронных библиотек и архивов.

Информационно-справочные и информационно-правовые системы: информационно-справочные и поисковые системы Yandex, Google.

Профессиональные базы данных: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс», Справочно-правовая система «Гарант»

Электронно-библиотечные системы (ЭБС):

№	Адрес сайта и его описание	Перечень материалов представленных на сайте
1	https://e.lanbook.com/	Электронно- библиотечная система «Издательство Лань»
2	http://znanium.com/	Электронно- библиотечная система ZNANIUM.COM
3	https://www.biblio-online.ru/	Электронная библиотечная система «ЭБС ЮРАЙТ»
4	http://www.iprbookshop.ru/	Электронно-библиотечная система IPR BOOKS
5	https://guz.bibliotech.ru	Электронно-библиотечная система ГУЗ

8. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Для материально-технического обеспечения дисциплины «Управление недвижимостью» используются:

Аудитория 56 для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, курсового проектирования, групповых и индивидуальных консультаций, для текущего контроля и промежуточной аттестации, занятий практического типа:

Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Мультимедийный проектор. Ноутбук ASUS X553M. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО)



Аудитории - помещения для самостоятельной работы обучающихся, имеется подключение к сети «Интернет» и доступ в электронную информационно-образовательную среду:

Аудитория 10-1 (Читальный зал). Рабочие места студентов. Компьютеры 12 шт. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО). Доступна вся учебная и методическая литература, включая доступ к ЭБС.

Аудитория 5010 (Компьютерная лаборатория архитектурного факультета):

Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Стационарный компьютер – 11 шт. Стол для оборудования – 1 шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Autodesk Education 2019 (Autodesk AutoCAD, Autodesk Revit Architect, Autodesk Civil 3D, Autodesk 3ds MAX – академические лицензии), GRAPHISOFT (ArchiCad 24 Russian, Базовый BIMcloud, MEP Modeler – академические лицензии), Adobe Photoshop, CorelDRAW.

Аудитории 204-207, 209, 211 (компьютерные классы). Рабочие места обучающихся. Проекционная панель LG 43UK6390PLG – 1 шт., стационарный компьютер – 9 шт. Моноблок – 1 шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Autodesk Education 2019 (Autodesk AutoCAD, Autodesk Revit Architect, Autodesk Civil 3D, Autodesk 3ds MAX – академические лицензии), GRAPHISOFT (ArchiCad 24 Russian, Базовый BIMcloud, MEP Modeler – академические лицензии), Adobe Photoshop, CorelDRAW.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн) в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производятся с учетом предоставления материала в различных формах:



аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Медиа материалы также следует использовать и адаптировать с учетом индивидуальных особенностей обучения лиц с ОВЗ.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использования). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ.

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:

- в печатной или электронной форме (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- в печатной форме или электронной форме с увеличенным шрифтом и контрастностью (для лиц с нарушениями слуха, речи, зрения);
- методом чтения ассистентом задания вслух (для лиц с нарушениями зрения).

Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

- письменно на бумаге или набором ответов на компьютере (для лиц с нарушениями слуха, речи);
- выбором ответа из возможных вариантов с использованием услуг ассистента (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- устно (для лиц с нарушениями зрения, опорно-двигательного аппарата).

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.