

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Дворникова Татьяна Александровна
Должность: врио проректора по учебно-методической работе
Дата подписания: 28.02.2026 09:01:17
Уникальный программный ключ:
81e461222412462e3a09013800fba9c27d3e

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 /

“15” мая 2023 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ДВ.01.01 ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

(шифр и название дисциплины)

направление подготовки

38.03.02 Менеджмент

(шифр и название направления подготовки)

профиль

Менеджмент недвижимости

уровень высшего образования

бакалавриат

(бакалавриат, специалитет, магистратура)

квалификация

бакалавр

(название)

Москва 2023



Рабочая программа дисциплины разработана на кафедре экономической теории и менеджмента 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 по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент, утвержденный приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 августа 2020 г. N 970.

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).

Разработчики:

к.э.н., доцент

/Л.Б. Ефремова/

Рабочая программа дисциплины рассмотрена и одобрена на заседании кафедры экономической теории и менеджмента (протокол № 9 от 12.05.2022 г.).

Заведующий кафедрой
Экономической теории и менеджмента
д.э.н., доцент

/Н.И. Иванов/

Руководитель ОПОП
к.э.н., доцент

/Т.В. Шевченко/



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 «Операции с недвижимым имуществом» заключается в формировании у студентов теоретических представлений о недвижимости, как объекте рынка; формирование методических и практических представлений об основных принципах управления недвижимостью.

Задачи учебной дисциплины:

1. формирование у студентов профессиональных знаний и умений по подготовке и совершению операций с объектами недвижимости и их страхованию;
2. обеспечение понимания специфики договорных отношений в области недвижимости;
3. формирование представления о системе страхования в области недвижимости;
4. обеспечение понимания специфики отдельных видов сделок с недвижимостью, их положительных аспектов и недостатков и создание основы для применения полученных знаний при принятии решений в отношении использования объектов недвижимости.

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-2	Способен действовать со знанием подготовки управленческих решений на основе имеющейся информации в соответствии с нормативно-правовыми актами с целью повышения эффективности тактики и стратегии организации, управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и системами,	ПКос-2.1 Знает методики, используемые в проектном управлении для определения целей и постановки задач; системный анализ, теория принятия решений; методы и модели управления проектами; бюджетное, налоговое, градостроительное и земельное законодательство РФ; управление персоналом	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	основные понятия гражданского права о праве собственности и вещные права на недвижимое имущество, объект и субъект правовых отношений с недвижимостью, общие положения о сделках с недвижимостью и их государственной регистрации (А1)
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	уметь применять полученные в процессе обучения теоретические знания для принятия решений в области практической организации предпринимательской деятельности на рынке жилой и коммерческой недвижимости (В1)
		ПКос-2.2 Умеет анализировать данные о факторах,	В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	знаниями в сфере операций с недвижимым имуществом (С1)
			В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	основные принципы организации и совершения сделок с недвижимостью, понимать специфику



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
	разрабатывать корпоративную стратегию с учетом социальной ответственности, программы развития социально-экономических систем, способностью формировать предложения по совершенствованию маркетинговой политики предприятия, способностью использовать современные методы организации труда и управления для решения стратегических задач	ценах и тенденциях рынка; организовывать групповую работу, коммуникации; вести переговоры с потенциальными интересантами на всех стадиях жизненного цикла, в том числе с контрольно-надзорными органами; применять программное обеспечение (текстовые, графические, табличные и аналитические приложения, приложения для визуального представления данных) для работы с информацией		отдельных видов сделок, структуру договоров при оформлении сделок с недвижимостью и требования к их содержанию, уметь разрабатывать отдельные виды договоров (A1)
			В области интеллектуальных навыков (B) - уметь	
			Уметь	выявлять сильные и слабые стороны различных видов сделок, работать с правовой и нормативно-методической базой управления недвижимостью (B1)
			В области практических навыков (C) - владеть навыками	
			Владеть	навыками анализа нормативной базы и документов в сфере оборота недвижимости (C1)
			В области знания и понимания (A) - знать	
			Знать	экономическую сущность операций с недвижимым имуществом, основные принципы и методы проведения операций с недвижимым имуществом, уметь оценить правильность управленческих решений по проведенным операциям в сфере недвижимого имущества (A1)
			В области интеллектуальных навыков (B) - уметь	
			Уметь	обосновывать выбор сделки, форму договора и порядок передачи недвижимого имущества (B1)
			В области практических навыков (C) - владеть навыками	
			Владеть	уметь проводить необходимые расчеты по оптимизации принимаемых решений (C1)
		ПКос-2.3 Владеет навыками разработки предварительной схемы распределения прав и обязанностей между потенциальными участниками проекта, матрицы рисков проекта и перечня мероприятий по управлению рисками проекта; навыками составления штатной структуры проекта; планированием потребности проекта в специалистах; составлением прогноза хода выполнения работ по проекту		

1.2 Место дисциплины в структуре образовательной программы.

Дисциплина «Операции с недвижимым имуществом» представляет собой дисциплину по выбору части, формируемой участниками образовательных отношений (Б1.В.ДВ.01.01) подготовки студентов по направлению 38.03.02 Менеджмент по профилю «Менеджмент недвижимости».



Логическая и содержательная связь дисциплин, участвующих в формировании представленных в п.1 компетенций, содержится в ниже представленной таблице:

<i>Компетенция</i>	<i>Предшествующие дисциплины</i>	<i>Данная дисциплина</i>	<i>Последующие дисциплины</i>
ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	Статистика (теория статистики, социально-экономическая статистика), Теория менеджмента (история управленческой мысли, теория организации, организационное поведение), Экономическая теория, Земельная политика, Национальная экономика, Управление качеством, Экономика предприятия	<i>Операции с недвижимым имуществом</i>	Ценообразование, Основы земельного права, Математическое моделирование в экономике недвижимости, Региональная экономика, Планирование и организация производства, Производственная логистика, Налоги и налогообложение предприятия, Основы землеустройства, Стратегический менеджмент, Финансовый менеджмент, Анализ деятельности производственных систем, Оценка стоимости бизнеса, Управление бизнес-процессами, Организация предпринимательской деятельности, Государственное и муниципальное управление, Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, Оценка стоимости земли ,

			Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности, Менеджмент в АПК, Маркетинг наукоемкой продукции и инновационных технологий, Ипотечное кредитование, Системный анализ
--	--	--	---

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 «Операции с недвижимым имуществом» составляет 4 зачётных единицы и 144 академических часа

Дисциплина изучается на 2-ом курсе в 4 семестре очной формы и очно-заочной формы обучения.

Объём дисциплины по видам учебных занятий (в часах)

Объём дисциплины	Всего часов		
	Для очной формы обучения	для заочной формы обучения	очно-заочной формы обучения
Общая трудоёмкость дисциплины	144		144
Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) (всего)	58		40
Аудиторная работа (всего):	58		40
в т. числе:			
Лекции	18		12
Семинары, практические занятия	40		28
Лабораторные работы	-		-
Курсовое проектирование	-		-
Самостоятельная работа обучающихся	86		104



Вид промежуточной аттестации обучающегося	зачет с оценкой		зачет с оценкой
---	-----------------	--	-----------------

2. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Содержание учебной дисциплины

Содержание дисциплины включает следующие темы:

Тема 1. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости

Понятие " имущество" впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. Согласно ГК РФ (ст.130) - К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) – относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых вещей, и видовые (частные, специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости.

Родовые признаки характеризуют неподвижность объекта, его непеременяемость в пространстве без ущерба назначению, прочную связь с землей, долговечность, постепенный перенос стоимости объекта и накопление амортизации и др.

Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, формы собственности и т.д.

Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости

Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости, сформулированы в ст. 71 Конституции РФ (перечислены предметы ведения РФ), в ст. 72 (перечислены предметы совместного ведения РФ и ее субъектов), а также в ст. 76, где установлено, что вне правовых пределов ведения РФ и совместного ведения РФ и ее субъектов субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование, и в случае противоречия нормативного акта субъекта федеральному акту действует нормативный акт субъекта РФ.

Отношения, возникающие по поводу недвижимости регулируются гражданским законодательством, относящимся к предметам ведения Российской Федерации. Земельное, жилищное, водное, лесное законодательство,



законодательство о недрах, об охране окружающей среды относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов.

Правовые отношения по поводу недвижимости регулируются законодательством различных отраслей права (гражданское законодательство, законодательство о градостроительстве и архитектуре, законодательство о жилищно–коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения.

Характерная особенность недвижимого имущества – сочетание в одном и том же объекте недвижимости двух понятий: недвижимость – экономическое, материальное понятие, и право собственности на недвижимость - юридический термин, т.е. право владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости.

Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы)

В соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности» право на проведение оценки объекта недвижимости является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического и бухгалтерского учета и отчетности. Этим законом определен перечень случаев, в которых проведение оценки объектов должно быть обязательным. В частности, обязательной признается оценка имущества при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости которые принадлежат полностью или частично субъектам РФ или муниципальным образованиям. Обязательная оценка должна проводиться также при переуступке долговых обязательств связанных с объектами недвижимости, а также при реализации инвестиционных проектов с привлечением средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации или местных бюджетов, а также средств под гарантии государства. Кроме того, обязательная оценка должна проводиться при коммерческом использовании средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации. Местных бюджетов или средств внебюджетных фондов. Проведение оценки признается обязательным также в случае возникновения споров о величине стоимости объектов недвижимости, в том числе при национализации имущества; при ипотечном кредитовании в случае возникновения спора о стоимости предмета ипотеки; при изменении права владения объектом недвижимости, находящимся в доверительном управлении; при составлении брачных контрактов или разделе имущества разводящихся супругов.

Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости

В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.

Тема 5. Особенности рынка недвижимости



Рынок недвижимости - система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости. Рынок недвижимости, как сектор рыночной экономики, имеет большое значение, что подтверждается колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - владельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований.

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей это: локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды; значительно меньшее число сделок купли-продажи; владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают четыре вида затрат: единовременные сравнительно крупные инвестиции; на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы); налог на недвижимое имущество; государственная пошлина и другие сборы на сделки; сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий (регулируется земельным и гражданским законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и иного специального права).

Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере

Жилищная сфера - это область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружения и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями

По договору купли-продажи нежилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям и уплатить за него определенную денежную сумму. Существенными условиями договора купли-продажи нежилых помещений являются предмет и



цена. Сторонами в договоре купли-продажи здания (сооружения) - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство. Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности нежилого помещения по такому договору от продавца к покупателю. Договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

Тема 8. Операции с земельными участками

Существуют следующие виды сделок с земельными участками: купля-продажа, дарение и мена, переход права собственности по наследству, рента, ипотека (заклад). В соответствии с Федеральным законом (о регистрации объектов недвижимости) все сделки с земельными участками подлежат обязательной государственной регистрации в местном Управлении Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии (далее Росреестр). При регистрации соответствующих договоров важно точно указать характеристики объекта сделки: местонахождение объекта недвижимости, кадастровый номер земельного участка, его площадь по правоустанавливающим документам или кадастровому плану, категория земель и целевое назначение. Сделка купли-продажи — процесс приобретения земельного участка. Основные требования при проведении сделки купли – продажи указаны в ст. 37 ЗК РФ и ст. 454 491 и 549-557 ГК РФ, ЗК РФ.

Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости нашла отражение в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД): «Операции с недвижимым имуществом» – код К 70, 71, 72. «Строительство» – код F 45, «Страхование» – J 66 и др. 6.2. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент). Значительное место на рынке недвижимости занимает предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости.

2.2 Структура учебной дисциплины

Таблица 2.1.1 – Структура учебной дисциплины для очной формы обучения

Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Компетен ции	Признак компетенции
	Очная							
	всего	в том числе						
		лек.	пр.	ла б.	ин д.	СРС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Компетен ции	Признак компетенции
	Очная							
	всего	в том числе						
лек.		пр.	ла б.	ин д.	СРС			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Тема 1. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости	15	2	4			9	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости	15	2	4			9	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы)	15	2	4			9	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости	15	2	4			9	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Тема 5. Особенности рынка недвижимости	16	2	4			10	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере	17	2	5			10	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями	17	2	5			10	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Тема 8. Операции с земельными участками	17	2	5			10	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	15	2	5			8	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Зачет с оценкой	2					2	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	A-1, B-1, C-1
Всего часов	144	18	40			86		

Основными этапами формирования указанных 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.

Таблица 2.1.2 – Структура учебной дисциплины для очно-заочной формы обучения

Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Компетен ции	Признак компетенции
	Очно-заочная							
	всего	в том числе						
лек.		пр.	ла б.	ин д.	СРС			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Тема 1. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости	15	1	3			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости	15	1	3			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы)	15	1	3			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости	15	1	3			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Тема 5. Особенности рынка недвижимости	15	1	3			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере	15	1	3			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями	16	2	3			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Тема 8. Операции с земельными участками	16	2	3			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	17	2	4			11	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1
Зачет с оценкой	5					5	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3	А-1, В-1, С-1

Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Компетен ции	Признак компетенции
	Очно-заочная							
	всего	в том числе						
		лек.	пр.	ла б.	ин д.	СРС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Всего часов	144	12	28			104		

2.3 Распределение контактной работы

Распределение контактной работы по видам занятий приведено в таблицах 2.2.1-2.3.2.

Таблица 2.2.1 – Лекции, их содержание и объем в часах

Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
1	1	Тема 1. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости Понятие " имущество" впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. Согласно ГК РФ (ст.130) - К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) – относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых вещей, и видовые (частные, специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости. Родовые признаки характеризуют неподвижность объекта, его непереключаемость в пространстве без ущерба назначению, прочную связь с землей, долговечность, постепенный перенос стоимости объекта и накопление амортизации и др. Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, формы собственности и т.д.	2	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
2	2	Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости, сформулированы в ст. 71 Конституции РФ (перечислены предметы ведения РФ), в ст. 72 (перечислены предметы совместного ведения РФ и ее субъектов), а также в ст. 76, где установлено, что вне правовых пределов ведения РФ и совместного ведения РФ и ее субъектов субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование, и в случае противоречия нормативного акта субъекта федеральному акту действует нормативный акт субъекта РФ. Отношения, возникающие по поводу недвижимости регулируются гражданским законодательством, относящимся к предметам ведения Российской Федерации. Земельное, жилищное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов. Правовые отношения по поводу недвижимости регулируются законодательством различных отраслей права (гражданское законодательство, законодательство о градостроительстве и архитектуре, законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения). Характерная особенность недвижимого имущества – сочетание в одном и том же объекте недвижимости двух понятий: недвижимость – экономическое, материальное понятие, и право собственности на недвижимость - юридический термин, т.е. право владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости.	2	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
3	3	Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы) В соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности» право на проведение оценки объекта недвижимости является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического и бухгалтерского учета и отчетности. Этим законом определен перечень случаев, в которых проведение оценки объектов должно быть обязательным. В частности, обязательной признается оценка имущества при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости которые принадлежат полностью или частично субъектам РФ или муниципальным образованиям. Обязательная оценка должна проводиться также при переуступке долговых обязательств связанных с объектами недвижимости, а также при реализации инвестиционных проектов с привлечением средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации или местных бюджетов, а также средств под гарантии государства. Кроме того, обязательная оценка должна проводиться при коммерческом использовании средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации. Местных бюджетов или средств внебюджетных фондов. Проведение оценки признается обязательным также в случае возникновения споров о величине стоимости объектов недвижимости, в том числе при национализации имущества; при ипотечном кредитовании в случае возникновения спора о стоимости предмета ипотеки; при изменении права владения объектом недвижимости, находящимся в доверительном управлении; при составлении брачных контрактов или разделе имущества разводящихся супругов.	2	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
4	4	Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.	2	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
5	5	Тема 5. Особенности рынка недвижимости Рынок недвижимости - система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости. Рынок недвижимости, как сектор рыночной экономики, имеет большое значение, что подтверждается колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - владельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований. Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей это: локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды; значительно меньшее число сделок купли-продажи; владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают четыре вида затрат: единовременные сравнительно крупные инвестиции; на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы); налог на недвижимое имущество; государственная пошлина и другие сборы на сделки; сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий (регулируется земельным и гражданским законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и иного специального права).	2	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
6	6	Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере Жилищная сфера - это область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.	2	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
7	7	Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями По договору купли-продажи нежилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям и уплатить за него определенную денежную сумму. Существенными условиями договора купли-продажи нежилых помещений являются предмет и цена. Сторонами в договоре купли-продажи здания (сооружения) - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство. Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности нежилого помещения по такому договору от продавца к покупателю. Договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.	2	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
8	8	Тема 8. Операции с земельными участками Существуют следующие виды сделок с земельными участками: купля-продажа, дарение и мена, переход права собственности по наследству, рента, ипотека (залог). В соответствии с Федеральным законом (о регистрации объектов недвижимости) все сделки с земельными участками подлежат обязательной государственной регистрации в местном Управлении Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии (далее Росреестр). При регистрации соответствующих договоров важно точно указать характеристики объекта сделки: местонахождение объекта недвижимости, кадастровый номер земельного участка, его площадь по правоустанавливающим документам или кадастровому плану, категория земель и целевое назначение. Сделка купли-продажи — процесс приобретения земельного участка. Основные требования при проведении сделки купли – продажи указаны в ст. 37 ЗК РФ и ст. 454 491 и 549-557 ГК РФ, ЗК РФ.	2	4
9	9	Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости нашла отражение в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД): «Операции с недвижимым имуществом» – код К 70, 71, 72. «Строительство» – код F 45, «Страхование» – J 66 и др. 6.2. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент). Значительное место на рынке недвижимости занимает предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости.	2	4
		Общий лекционный объем дисциплины	18	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
1	1	Тема 1. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости Понятие " имущество" впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. Согласно ГК РФ (ст.130) - К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) – относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых вещей, и видовые (частные, специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости. Родовые признаки характеризуют неподвижность объекта, его непеременяемость в пространстве без ущерба назначению, прочную связь с землей, долговечность, постепенный перенос стоимости объекта и накопление амортизации и др. Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, формы собственности и т.д.	1	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
2	1	Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости, сформулированы в ст. 71 Конституции РФ (перечислены предметы ведения РФ), в ст. 72 (перечислены предметы совместного ведения РФ и ее субъектов), а также в ст. 76, где установлено, что вне правовых пределов ведения РФ и совместного ведения РФ и ее субъектов субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование, и в случае противоречия нормативного акта субъекта федеральному акту действует нормативный акт субъекта РФ. Отношения, возникающие по поводу недвижимости регулируются гражданским законодательством, относящимся к предметам ведения Российской Федерации. Земельное, жилищное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов. Правовые отношения по поводу недвижимости регулируются законодательством различных отраслей права (гражданское законодательство, законодательство о градостроительстве и архитектуре, законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения. Характерная особенность недвижимого имущества – сочетание в одном и том же объекте недвижимости двух понятий: недвижимость – экономическое, материальное понятие, и право собственности на недвижимость – юридический термин, т.е. право владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости.	1	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
3	2	Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы) В соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности» право на проведение оценки объекта недвижимости является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического и бухгалтерского учета и отчетности. Этим законом определен перечень случаев, в которых проведение оценки объектов должно быть обязательным. В частности, обязательной признается оценка имущества при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости которые принадлежат полностью или частично субъектам РФ или муниципальным образованиям. Обязательная оценка должна проводиться также при переуступке долговых обязательств связанных с объектами недвижимости, а также при реализации инвестиционных проектов с привлечением средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации или местных бюджетов, а также средств под гарантии государства. Кроме того, обязательная оценка должна проводиться при коммерческом использовании средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации. Местных бюджетов или средств внебюджетных фондов. Проведение оценки признается обязательным также в случае возникновения споров о величине стоимости объектов недвижимости, в том числе при национализации имущества; при ипотечном кредитовании в случае возникновения спора о стоимости предмета ипотеки; при изменении права владения объектом недвижимости, находящимся в доверительном управлении; при составлении брачных контрактов или разделе имущества разводящихся супругов.	1	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
4	2	Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.	1	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
5	3	Тема 5. Особенности рынка недвижимости Рынок недвижимости - система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости. Рынок недвижимости, как сектор рыночной экономики, имеет большое значение, что подтверждается колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - владельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований. Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей это: локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды; значительно меньшее число сделок купли-продажи; владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают четыре вида затрат: единовременные сравнительно крупные инвестиции; на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы); налог на недвижимое имущество; государственная пошлина и другие сборы на сделки; сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий (регулируется земельным и гражданским законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и иного специального права).	1	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
6	3	Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере Жилищная сфера - это область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружения и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.	1	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
7	4	Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями По договору купли-продажи нежилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям и уплатить за него определенную денежную сумму. Существенными условиями договора купли-продажи нежилых помещений являются предмет и цена. Сторонами в договоре купли-продажи здания (сооружения) - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство. Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности нежилого помещения по такому договору от продавца к покупателю. Договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.	2	4



Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
8	5	Тема 8. Операции с земельными участками Существуют следующие виды сделок с земельными участками: купля-продажа, дарение и мена, переход права собственности по наследству, рента, ипотека (залог). В соответствии с Федеральным законом (о регистрации объектов недвижимости) все сделки с земельными участками подлежат обязательной государственной регистрации в местном Управлении Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии (далее Росреестр). При регистрации соответствующих договоров важно точно указать характеристики объекта сделки: местонахождение объекта недвижимости, кадастровый номер земельного участка, его площадь по правоустанавливающим документам или кадастровому плану, категория земель и целевое назначение. Сделка купли-продажи — процесс приобретения земельного участка. Основные требования при проведении сделки купли – продажи указаны в ст. 37 ЗК РФ и ст. 454 491 и 549-557 ГК РФ, ЗК РФ.	2	4
9	6	Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости нашла отражение в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД): «Операции с недвижимым имуществом» – код К 70, 71, 72. «Строительство» – код F 45, «Страхование» – J 66 и др. 6.2. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент). Значительное место на рынке недвижимости занимает предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости.	2	4
		Общий лекционный объем дисциплины	12	4

Таблица 2.3.1 – Практические (или семинарские) занятия, их содержание и объем в часах



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
1	1-2	Тема 1. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости Понятие " имущество" впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. Согласно ГК РФ (ст.130) - К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) – относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых вещей, и видовые (частные, специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости. Родовые признаки характеризуют неподвижность объекта, его непереключаемость в пространстве без ущерба назначению, прочную связь с землей, долговечность, постепенный перенос стоимости объекта и накопление амортизации и др. Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, формы собственности и т.д.	4	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
2	3-4	Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости, сформулированы в ст. 71 Конституции РФ (перечислены предметы ведения РФ), в ст. 72 (перечислены предметы совместного ведения РФ и ее субъектов), а также в ст. 76, где установлено, что вне правовых пределов ведения РФ и совместного ведения РФ и ее субъектов субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование, и в случае противоречия нормативного акта субъекта федеральному акту действует нормативный акт субъекта РФ. Отношения, возникающие по поводу недвижимости регулируются гражданским законодательством, относящимся к предметам ведения Российской Федерации. Земельное, жилищное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов. Правовые отношения по поводу недвижимости регулируются законодательством различных отраслей права (гражданское законодательство, законодательство о градостроительстве и архитектуре, законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения). Характерная особенность недвижимого имущества – сочетание в одном и том же объекте недвижимости двух понятий: недвижимость – экономическое, материальное понятие, и право собственности на недвижимость - юридический термин, т.е. право владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости.	4	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
3	5-6	Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы) В соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности» право на проведение оценки объекта недвижимости является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического и бухгалтерского учета и отчетности. Этим законом определен перечень случаев, в которых проведение оценки объектов должно быть обязательным. В частности, обязательной признается оценка имущества при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости которые принадлежат полностью или частично субъектам РФ или муниципальным образованиям. Обязательная оценка должна проводиться также при переуступке долговых обязательств связанных с объектами недвижимости, а также при реализации инвестиционных проектов с привлечением средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации или местных бюджетов, а также средств под гарантии государства. Кроме того, обязательная оценка должна проводиться при коммерческом использовании средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации. Местных бюджетов или средств внебюджетных фондов. Проведение оценки признается обязательным также в случае возникновения споров о величине стоимости объектов недвижимости, в том числе при национализации имущества; при ипотечном кредитовании в случае возникновения спора о стоимости предмета ипотеки; при изменении права владения объектом недвижимости, находящимся в доверительном управлении; при составлении брачных контрактов или разделе имущества разводящихся супругов.	4	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
4	7-8	Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.	4	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
5	9-10	Тема 5. Особенности рынка недвижимости Рынок недвижимости - система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости. Рынок недвижимости, как сектор рыночной экономики, имеет большое значение, что подтверждается колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - владельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований. Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей это: локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды; значительно меньшее число сделок купли-продажи; владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают четыре вида затрат: единовременные сравнительно крупные инвестиции; на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы); налог на недвижимое имущество; государственная пошлина и другие сборы на сделки; сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий (регулируется земельным и гражданским законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и иного специального права).	4	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
6	11-13	Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере Жилищная сфера - это область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.	5	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
7	13-15	Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями По договору купли-продажи нежилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям и уплатить за него определенную денежную сумму. Существенными условиями договора купли-продажи нежилых помещений являются предмет и цена. Сторонами в договоре купли-продажи здания (сооружения) - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство. Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности нежилого помещения по такому договору от продавца к покупателю. Договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.	5	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
8	16-18	Тема 8. Операции с земельными участками Существуют следующие виды сделок с земельными участками: купля-продажа, дарение и мена, переход права собственности по наследству, рента, ипотека (залог). В соответствии с Федеральным законом (о регистрации объектов недвижимости) все сделки с земельными участками подлежат обязательной государственной регистрации в местном Управлении Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии (далее Росреестр). При регистрации соответствующих договоров важно точно указать характеристики объекта сделки: местонахождение объекта недвижимости, кадастровый номер земельного участка, его площадь по правоустанавливающим документам или кадастровому плану, категория земель и целевое назначение. Сделка купли-продажи — процесс приобретения земельного участка. Основные требования при проведении сделки купли – продажи указаны в ст. 37 ЗК РФ и ст. 454 491 и 549-557 ГК РФ, ЗК РФ.	5	4
9	18-20	Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости нашла отражение в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД): «Операции с недвижимым имуществом» – код К 70, 71, 72. «Строительство» – код F 45, «Страхование» – J 66 и др. 6.2. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент). Значительное место на рынке недвижимости занимает предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости.	5	4
		Общий объем дисциплины	40	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
1	1-2	Тема 1. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости Понятие " имущество" впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. Согласно ГК РФ (ст.130) - К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) – относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых вещей, и видовые (частные, специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости. Родовые признаки характеризуют неподвижность объекта, его непереключаемость в пространстве без ущерба назначению, прочную связь с землей, долговечность, постепенный перенос стоимости объекта и накопление амортизации и др. Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, формы собственности и т.д.	3	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
2	2-3	Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости, сформулированы в ст. 71 Конституции РФ (перечислены предметы ведения РФ), в ст. 72 (перечислены предметы совместного ведения РФ и ее субъектов), а также в ст. 76, где установлено, что вне правовых пределов ведения РФ и совместного ведения РФ и ее субъектов субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование, и в случае противоречия нормативного акта субъекта федеральному акту действует нормативный акт субъекта РФ. Отношения, возникающие по поводу недвижимости регулируются гражданским законодательством, относящимся к предметам ведения Российской Федерации. Земельное, жилищное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов. Правовые отношения по поводу недвижимости регулируются законодательством различных отраслей права (гражданское законодательство, законодательство о градостроительстве и архитектуре, законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения). Характерная особенность недвижимого имущества – сочетание в одном и том же объекте недвижимости двух понятий: недвижимость – экономическое, материальное понятие, и право собственности на недвижимость – юридический термин, т.е. право владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости.	3	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
3	4-5	Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы) В соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности» право на проведение оценки объекта недвижимости является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического и бухгалтерского учета и отчетности. Этим законом определен перечень случаев, в которых проведение оценки объектов должно быть обязательным. В частности, обязательной признается оценка имущества при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости которые принадлежат полностью или частично субъектам РФ или муниципальным образованиям. Обязательная оценка должна проводиться также при переуступке долговых обязательств связанных с объектами недвижимости, а также при реализации инвестиционных проектов с привлечением средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации или местных бюджетов, а также средств под гарантии государства. Кроме того, обязательная оценка должна проводиться при коммерческом использовании средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации. Местных бюджетов или средств внебюджетных фондов. Проведение оценки признается обязательным также в случае возникновения споров о величине стоимости объектов недвижимости, в том числе при национализации имущества; при ипотечном кредитовании в случае возникновения спора о стоимости предмета ипотеки; при изменении права владения объектом недвижимости, находящимся в доверительном управлении; при составлении брачных контрактов или разделе имущества разводящихся супругов.	3	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
4	5-6	Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.	3	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
5	7-8	Тема 5. Особенности рынка недвижимости Рынок недвижимости - система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости. Рынок недвижимости, как сектор рыночной экономики, имеет большое значение, что подтверждается колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - владельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований. Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей это: локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды; значительно меньшее число сделок купли-продажи; владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают четыре вида затрат: единовременные сравнительно крупные инвестиции; на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы); налог на недвижимое имущество; государственная пошлина и другие сборы на сделки; сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий (регулируется земельным и гражданским законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и иного специального права).	3	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
6	8-9	Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере Жилищная сфера - это область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.	3	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
7	10-11	Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями По договору купли-продажи нежилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям и уплатить за него определенную денежную сумму. Существенными условиями договора купли-продажи нежилых помещений являются предмет и цена. Сторонами в договоре купли-продажи здания (сооружения) - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство. Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности нежилого помещения по такому договору от продавца к покупателю. Договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.	3	4



Номер темы	Номер лекции	Содержание занятий	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
8	11- 12	Тема 8. Операции с земельными участками Существуют следующие виды сделок с земельными участками: купля-продажа, дарение и мена, переход права собственности по наследству, рента, ипотека (залог). В соответствии с Федеральным законом (о регистрации объектов недвижимости) все сделки с земельными участками подлежат обязательной государственной регистрации в местном Управлении Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии (далее Росреестр). При регистрации соответствующих договоров важно точно указать характеристики объекта сделки: местонахождение объекта недвижимости, кадастровый номер земельного участка, его площадь по правоустанавливающим документам или кадастровому плану, категория земель и целевое назначение. Сделка купли-продажи — процесс приобретения земельного участка. Основные требования при проведении сделки купли – продажи указаны в ст. 37 ЗК РФ и ст. 454 491 и 549-557 ГК РФ, ЗК РФ.	3	4
9	13- 14	Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости нашла отражение в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД): «Операции с недвижимым имуществом» – код К 70, 71, 72. «Строительство» – код F 45, «Страхование» – J 66 и др. 6.2. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент). Значительное место на рынке недвижимости занимает предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости.	4	4
		Общий объем дисциплины	28	4

2.3 Распределение самостоятельной работы студентов

©ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 45
------	----------	-------------	--------------	---------



Распределение самостоятельной работы студентов ОФО представлено в виде таблиц 2.4

СРС по дисциплине выполнение реферата, подготовку к текущему контролю и к промежуточной аттестации (зачет).

Таблица 2.4 – График недельной загрузки СРС студента ОФО 1 семестр очная ФО

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Итого
Подготовка к лекциям	1		1	1	1		1	1	1	1	1		1	1			1	1	1	14
Подготовка к практическим занятиям	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18
Работа над индивидуальными заданиями (<i>тестовые задания, реферат, вопросы для опроса, задачи</i>)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	18
Подготовка к текущему контролю	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18
Подготовка к промежуточной аттестации (<i>зачет</i>)	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18
Итого	5	4	5	4	5	4	5	4	4	5	5	4	5	5	4	4	5	4	5	86

2.4. Распределение интерактивных видов занятий.

Очная форма обучения.

Объем интерактивных занятий по учебному плану – 12 часов (входит в лекционные практические занятия).

Таблица 2.6. – Распределение интерактивных занятий студента ОФО

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Всего
Лекции	0	0	1	0	0	1	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	6
Практические занятия	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	6
Всего	0	0	1	1	1	1	0	2	1	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0	12

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

Общий объем самостоятельной работы студентов по дисциплине включает аудиторную и внеаудиторную самостоятельную работу студентов в течение семестра. Аудиторная самостоятельная работа осуществляется в форме тестирования, а также в процессе выполнения заданий мозгового штурма. Внеаудиторная самостоятельная работа осуществляется в следующих формах: изучения литературы, эмпирических данных по публикациям в виде сценариев принятия решений, подготовке рефератов и докладов, работа с лекционным материалом, самостоятельное изучение отдельных тем дисциплины; поиск и обзор литературы и электронных источников; чтение и изучение учебника и учебных пособий.

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся по дисциплине разработаны: учебные материалы для семинарских занятий и самостоятельной работы размещены на личной странице преподавателя в ЦДМО.

Таблица 3.1 – Перечень вопросов и задач для видов контроля

Наименование темы	Перечень вопросов и задач	Формируемые индикаторы компетенций
Входящий контроль. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости.	1. Понятие имущества. 2. Признаки имущества. 3. Классификация объектов недвижимости	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
Текущий контроль (проводится на всех видах занятий и при проверке конспектов лекций, в письменной форме)	Перечень вопросов к текущему контролю: 1. Понятия недвижимости, ее родовые свойства, физические, экономические, правовые и социальные характеристики. 2. Недвижимость как товар и капитал. 3. Право собственности на недвижимость: владение, пользование, распоряжение. 4. Классификация объектов недвижимости по происхождению, функциональному назначению, отраслевой принадлежности, форме собственности,	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3



	возможности приватизации. 5. Жизненный цикл недвижимости как материального объекта. 6. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности. 7. Сроки недвижимости, причины износа и амортизация. 8. Рынок недвижимости, его основные участки и связь с рынком финансов, труда и товаров. 9. Основные особенности недвижимости как товара. 10. Первичный и вторичный рынки недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. 11. Основные модели приватизации государственного имущества в РФ. Субъекты и способы приватизации. 12. Характеристика основных этапов становления рынка недвижимости в РФ. 13. Основные средне- и долгосрочные тенденции в развитии рынка недвижимости в РФ. 14. Спрос и предложение на рынке недвижимости. 15. Основные факторы, влияющие на спрос и предложение недвижимости. 16. Соотношение между ценой и арендной платой для недвижимости. 17. Операции с недвижимостью как отрасль народного хозяйства. Субъекты отрасли. 18. Характеристика основных субъектов сектора оборота прав на недвижимость. 19. Характеристика сектора создания и управления объектами недвижимости. 20. Институциональный сектор отрасли «операции с недвижимостью». 21. Виды сделок с недвижимым имуществом и условия признания их действительными. 22. Классификация недействительных сделок с недвижимостью: оспоримые по суду и ничтожные. 23. Типичные этапы проведения сделок с недвижимостью с участием риелторской фирмы. 24. Основные виды деятельности риелторской фирмы. 25. Организационные и управленческие структуры риелторской фирмы. Классификация фирм по численности работающих. 26. Эффективность работы риелторских фирм. 27. Инвестиционная деятельность на рынке недвижимости. 28. Аренда недвижимости. 29. Операционные расходы в сделках с недвижимостью. 30. Девелопмент. Цели и содержание деятельности. 31. Источники финансирования в недвижимость. 32. Достоинства и недостатки заемных средств на			
©ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 48



	рынке недвижимости. 33. Ипотеки. 34. Оценка недвижимости. 35. Виды стоимости недвижимости. 36. Принципы оценки недвижимости. 37. Методы оценки недвижимости. 38. Сравнительный подход к оценке недвижимости. 39. Доходный подход к оценке недвижимости. 40. Затратный подход к оценке недвижимости. 41. Государственное регулирование рынка недвижимости. 42. Содержание земельного кадастра и зонирование территории. 43. Налогообложение недвижимости. 44. Налоги на операции с недвижимым имуществом. 45. Операции с земельными участками.	
Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости	1. Право собственности 2. Виды операций (сделок) с недвижимостью 3. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы)	1. Виды стоимости недвижимости 2. Принципы оценки недвижимости 3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости 4. Технология оценки недвижимости	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости	1. Сравнительный (рыночный) подход 2. Затратный подход 3. Доходный подход	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
Тема 5. Особенности рынка недвижимости	1. Функции и особенности рынка недвижимости 2. Структура рынка недвижимости 3. Основные понятия рынка недвижимости 4. Сегментация рынка недвижимости	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере	1. Исходные положения и понятия. 2. Виды сделок 3. Технологии сделок с недвижимым имуществом	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями	1. Исходные положения и понятия. 2. Виды сделок 3. Технологии сделок с недвижимым имуществом	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
Тема 8. Операции с земельными участками	1. Характеристика российского земельного рынка 2. Анализ современного состояния земельного оборота в РФ	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	1. Определение экономической целесообразности и возможности реализации проекта 2. Определение наилучших условий реализации проекта и разработка детального плана его осуществления 3. Практической реализации проекта	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3



Подготовка к промежуточной аттестации - 4 семестр: Зачет с оценкой	Перечень вопросов к промежуточной аттестации (зачет) 1. Понятия недвижимости, ее родовой свойства, физические, экономические, правовые и социальные характеристики. 2. Недвижимость как товар и капитал. 3. Право собственности на недвижимость: владение, пользование, распоряжение. 4. Классификация объектов недвижимости по происхождению, функциональному назначению, отраслевой принадлежности, форме собственности, возможности приватизации. 5. Жизненный цикл недвижимости как материального объекта. 6. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности. 7. Сроки недвижимости, причины износа и амортизация. 8. Рынок недвижимости, его основные участки и связь с рынком финансов, труда и товаров. 9. Основные особенности недвижимости как товара. 10. Первичный и вторичный рынки недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. 11. Основные модели приватизации государственного имущества в РФ. Субъекты и способы приватизации. 12. Характеристика основных этапов становления рынка недвижимости в РФ. 13. Основные средне- и долгосрочные тенденции в развитии рынка недвижимости в РФ. 14. Спрос и предложение на рынке недвижимости. 15. Основные факторы, влияющие на спрос и предложение недвижимости. 16. Соотношение между ценой и арендной платой для недвижимости. 17. Операции с недвижимостью как отрасль народного хозяйства. Субъекты отрасли. 18. Характеристика основных субъектов сектора оборота прав на недвижимость. 19. Характеристика сектора создания и управления объектами недвижимости. 20. Институциональный сектор отрасли «операции с недвижимостью». 21. Виды сделок с недвижимым имуществом и условия признания их действительными. 22. Классификация недействительных сделок с недвижимостью: оспоримые по суду и ничтожные. 23. Типичные этапы проведения сделок с недвижимостью с участием риелторской фирмы. 24. Основные виды деятельности риелторской фирмы. 25. Организационные и управленческие структуры риелторской фирмы. Классификация фирм по	ПКос-2.1; ПКос-2.2; ПКос-2.3
---	---	---



	численности работающих. 26. Эффективность работы риелторских фирм. 27. Инвестиционная деятельность на рынке недвижимости. 28. Аренда недвижимости. 29. Операционные расходы в сделках с недвижимостью. 30. Девелопмент. Цели и содержание деятельности. 31. Источники финансирования в недвижимость. 32. Достоинства и недостатки заемных средств на рынке недвижимости. 33. Ипотеки. 34. Оценка недвижимости. 35. Виды стоимости недвижимости. 36. Принципы оценки недвижимости. 37. Методы оценки недвижимости. 38. Сравнительный подход к оценке недвижимости. 39. Доходный подход к оценке недвижимости. 40. Затратный подход к оценке недвижимости. 41. Государственное регулирование рынка недвижимости. 42. Содержание земельного кадастра и зонирование территории. 43. Налогообложение недвижимости. 44. Налоги на операции с недвижимым имуществом. 45. Операции с земельными участками.	
--	---	--

Таблица 3.3 - Методические указания, используемые при изучении дисциплины

№ п/п	Наименование указаний, пособий	Количество экземпляро в
	Недвижимость: правовой режим, особенности управления и налогообложения [Текст] : учеб. пособие / Гос. ун-т по землеустройству, Каф. земельного права ; авт.-сост.: С.А. Липски, А.В. Гордеева, И.И. Гордиенко; под ред. С.А. Липски . - М. : ГУЗ, 2015. - 413 с.	66

3.1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Освоение обучающимся учебной дисциплины «Операции с недвижимым имуществом» 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 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 экзамену

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 совместно с преподавателем гипотезу исследования
Планирование: – определение источников, способов сбора, анализа информации, способов	Корректирует в случае необходимости деятельность студента, предлагает идеи, вы-	Формулирует задачи и разрабатывает план действий; обсуждает с преподавателем методы



Этапы деятельности	Содержание деятельности	
	Преподаватель	Студент
представления результатов; – установление критериев оценки результата и процесса	сказывает предположения	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 ВОлне 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	Изложенный, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ
Раскрытие проблемы	Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы	Проблема раскрыта не полностью. Выводы не	Проблема раскрыта. Проведен анализ	Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением



Дескрипторы	Минимальный ответ	Изложенный, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ
		сделаны и/или выводы не обоснованы	проблемы без привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	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 профессиональный термин	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 в представляемой информации	Использованы технологии Power Point частично. 3-4 ошибки в представляемой информации	Использованы технологии Power Point. Не более 2 ошибок в представляемой информации	Широко использованы технологии (Power Point). Отсутствуют ошибки в представляемой информации.
Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частично полные	Ответы на вопросы полные с приведением примеров и/или пояснений	Нет ответов на вопросы
Итоговая				



Дескрипторы	Минимальный ответ	Изложенный, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ
оценка				

Дескрипторы для поэлементного 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 сущности проблемы	- соответствие плана теме сообщения; - соответствие содержания теме и плану сообщения; - 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



Критерии	Показатели
	(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 сущность, основные признаки и классификация 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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 2

Цель: изучить правовые основы эконо-номики 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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 3

Цель: изучить оценку объектов не-движимости (стоимость, принципы, факторы)

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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 4

Цель: изучить основные подходы к оценке объектов недви-жимости

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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9



Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 5

Цель: изучить особенности рынка не-движимости

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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 6

Цель: изучить операции с недви-жимым имуществом в жи-лищной сфере

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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 7

Цель: изучить операции с недви-жимым имуществом с не-жилыми помещениями

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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 8

Цель: изучить операции с земельными участками

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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 9

Цель: изучить предпринимательская деятельность на рынке 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 из пункта 3.6.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Отчетность: конспект лекций.



Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные и дополнительные

3.3 Оценка самостоятельной работы студентов бакалавриата (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 Тестовые задания для самоконтроля

Целью тестирования является закрепление, углубление и систематизация знаний студентов, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной работы; проведение тестирования позволяет ускорить контроль за усвоением знаний и объективизировать процедуру оценки знаний студента.

Проверяемые компетенции:

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции
ПКос-2 Способен действовать со знанием подготовки управленческих решений на основе имеющейся информации в соответствии с нормативно-правовыми актами с целью повышения эффективности тактики и стратегии организации, управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и системами, разрабатывать корпоративную стратегию с учетом социальной ответственности, программы развития социально-экономических систем, способностью формировать предложения по совершенствованию маркетинговой политики предприятия, способностью	ПКос-2.1 Знает методики, используемые в проектном управлении для определения целей и постановки задач; системный анализ, теория принятия решений; методы и модели управления проектами; бюджетное, налоговое, градостроительное и земельное законодательство РФ; управление персоналом
	ПКос-2.2 Умеет анализировать данные о факторах, ценах и тенденциях рынка; организовывать групповую работу, коммуникации; вести переговоры с потенциальными интересантами на всех стадиях жизненного цикла, в том числе с контрольно-надзорными органами; применять программное обеспечение (текстовые, графические, табличные и аналитические приложения, приложения для визуального представления данных) для работы с информацией
	ПКос-2.3 Владеет навыками разработки предварительной схемы распределения прав и обязанностей между потенциальными участниками проекта, матрицы рисков проекта и перечня мероприятий по управлению рисками проекта; навыками составления штатной структуры проекта; планированием потребности проекта в специалистах; составлением прогноза хода выполнения работ по проекту

1. К недвижимости относятся:

а) земля;



- б) здания, строения;
 - в) нефть в переработке;
 - г) дороги;
 - д) самолеты;
 - е) чугун.
2. Обременительные условия:
- а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
 - б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.
3. Частное (гражданское) право это:
- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
 - б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
 - в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.
4. К абсолютным правам относятся:
- а) вещные права;
 - б) обязательственные права;
 - в) авторское право.
5. Полномочие это:
- а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;
 - б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица
6. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:
- а) является собственником переданной недвижимости;
 - б) утратил право на собственность недвижимости.
7. Право собственности на недвижимость возникает:
- а) после подписания договора;
 - б) по договору с момента передачи имущества;
 - в) после государственной регистрации.
8. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:
- а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;
 - б) передаче другим лицам правомочие на владение;
 - в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
 - г) передаче в залог.
9. Совместная собственность на недвижимость может быть:
- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
 - б) делимой по решению суда;
 - в) делиться не может.



10. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

- а) без согласия всех участников совместной собственности;
- б) с согласия всех участников;
- в) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.

11. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:

- а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
- б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

12. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:

- а) пользоваться вверенным ему имуществом;
- б) распоряжаться вверенным ему имуществом;
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению

13. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:

- а) осуществляют права владения;
- б) осуществляют права пользования;
- в) осуществляют права распоряжения;
- г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

14. При доверительной собственности:

- а) передается в траст имущество;
- б) передается в траст пакет акций ОАО;
- в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов получаемых по акциям.

15. При доверительном управлении:

- а) доверительный управляющий от своего имени имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться всем доверенным ему имуществом;
- б) доверительный управляющий может распоряжаться доверенным ему имуществом только с согласия доверителя.

16. Сделка считается действительной если она:

- а) имеет законченное содержание;
- б) соблюдена форма сделки;
- в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;

17. Сделка считается ничтожной:

- а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;
- в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать



значение своих действий.

18. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

19. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

20. Договор купли - продажи недвижимости производится:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) с обязательной государственной регистрацией;
- г) можно не регистрировать сделку.

21. При сделке дарения недвижимости:

- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
- б) проведенная сделка не имеет обратной силы

22. Договор ренты:

- а) заключается в устной форме;
- б) заключается в письменной форме;
- в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

23. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

24. Что из ниже перечисленного не является элементов стоимости:

- а) полезность;
- б) возраст;
- в) дефицитность;



г) передаваемость.

3.5. Примерные перечень тем для круглого стола:

1. Предприятия как имущественный комплекс. Понятия, виды.
2. Предприятия как имущественный комплекс – особенности как объекта гражданских прав.
3. Предприятия как имущественный комплекс – предмет договора купли продажи.
4. Изменение организационных прав и форм использования предприятия как имущественного комплекса.
5. Земельно-имущественный комплекс – оптимизация системы управления.
6. Купля продажа предприятий как имущественный комплекс.
7. Аренда предприятий как имущественный комплекс.
8. Права собственности на предприятий как имущественный комплекс.
9. Вопросы оценки предприятий как имущественный комплекс.
10. Управление предприятием как имущественным комплексом.

Критерии и шкала оценки тестовых заданий

Критерии оценивания: Уровень овладения компетенциями в т.ч. - Полнота знаний теоретического контролируемого материала. - Количество правильных ответов.	Кол. правильных ответов, обеспечивающих получение:			
	Зачета	Оценки за экзамен или дифференцированный зачет		
		удовлетворительно	хорошо	отлично
Оцениваемый показатель	От 55% и выше правильных ответов	55% и более правильных ответов	70% и более правильных ответов	85% и более правильных ответов
Количество тестовых заданий:				
15	8	От 8 до 11	От 11 до 13	13 и более
20	11	От 11 до 14	От 14 до 17	17 и более
25	13	От 13 до 18	От 18 до 21	21 и более
26	14	От 14 до 18	От 18 до 22	22 и более
30	16	От 16 до 21	От 21 до 26	26 и более
40	22	От 22 до 28	От 28 до 34	34 и более



3.6. Примерные темы рефератов и презентаций

Проверяемые компетенции:

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции
ПКос-2 Способен действовать со знанием подготовки управленческих решений на основе имеющейся информации в соответствии с нормативно-правовыми актами с целью повышения эффективности тактики и стратегии организации, управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и системами, разрабатывать корпоративную стратегию с учетом социальной ответственности, программы развития социально-экономических систем, способностью формировать предложения по совершенствованию маркетинговой политики предприятия, способностью	ПКос-2.1 Знает методики, используемые в проектном управлении для определения целей и постановки задач; системный анализ, теория принятия решений; методы и модели управления проектами; бюджетное, налоговое, градостроительное и земельное законодательство РФ; управление персоналом ПКос-2.2 Умеет анализировать данные о факторах, ценах и тенденциях рынка; организовывать групповую работу, коммуникации; вести переговоры с потенциальными интересантами на всех стадиях жизненного цикла, в том числе с контрольно-надзорными органами; применять программное обеспечение (текстовые, графические, табличные и аналитические приложения, приложения для визуального представления данных) для работы с информацией ПКос-2.3 Владеет навыками разработки предварительной схемы распределения прав и обязанностей между потенциальными участниками проекта, матрицы рисков проекта и перечня мероприятий по управлению рисками проекта; навыками составления штатной структуры проекта; планированием потребности проекта в специалистах; составлением прогноза хода выполнения работ по проекту

1. Операции с земельными участками
2. Налогообложение недвижимости
3. Страхование объектов недвижимой собственности
4. Операции на рынке недвижимости
5. Продажа объектов недвижимости
6. Посредническая деятельность на рынке недвижимости
7. Инвестиции в недвижимость
8. Показатели рынка недвижимости
9. Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.
10. Экономическая эффективность инвестиций направленных на развитие предприятий.

3.7 Индивидуальные задания

Проверяемые компетенции:



Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции
ПКос-2 Способен действовать со знанием подготовки управленческих решений на основе имеющейся информации в соответствии с нормативно-правовыми актами с целью повышения эффективности тактики и стратегии организации, управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и системами, разрабатывать корпоративную стратегию с учетом социальной ответственности, программы развития социально-экономических систем, способностью формировать предложения по совершенствованию маркетинговой политики предприятия, способностью	ПКос-2.1 Знает методики, используемые в проектном управлении для определения целей и постановки задач; системный анализ, теория принятия решений; методы и модели управления проектами; бюджетное, налоговое, градостроительное и земельное законодательство РФ; управление персоналом ПКос-2.2 Умеет анализировать данные о факторах, ценах и тенденциях рынка; организовывать групповую работу, коммуникации; вести переговоры с потенциальными интересантами на всех стадиях жизненного цикла, в том числе с контрольно-надзорными органами; применять программное обеспечение (текстовые, графические, табличные и аналитические приложения, приложения для визуального представления данных) для работы с информацией ПКос-2.3 Владеет навыками разработки предварительной схемы распределения прав и обязанностей между потенциальными участниками проекта, матрицы рисков проекта и перечня мероприятий по управлению рисками проекта; навыками составления штатной структуры проекта; планированием потребности проекта в специалистах; составлением прогноза хода выполнения работ по проекту

Задание 1.

Риелторская фирма расходует ежегодно на аренду помещения, коммунальные платежи, рекламу, заработную плату, информационное обслуживание, обеспечение безопасности и т.п. денежную сумму **Р**.

Рентабельность издержек производства считается достаточной, если она равна $\Gamma_{изд.}$. Приемлемым для риелторской фирмы считается коэффициент ресурсоотдачи (выручка от реализации / активы), равный $\kappa_{ро}$. Доля собственного капитала в пассивах риелторской фирмы составляет $\alpha_{ск}$. Доля оборотного капитала в активах равна $\alpha_{об.к.}$ структура следующая: доля материальных затрат — $\alpha_{мз.}$, доля дебиторской задолженности — $\alpha_{дз.}$, доля денежных средств $\alpha_{дс} = 1 - \alpha_{мз.} - \alpha_{дз.}$. Величина краткосрочных обязательств равна $KpОб$.

Предположим, что фирма занимается, в основном, сделками купли-продажи и что средняя стоимость одной сделки равна C , а доля транзакционных издержек составляет β в стоимости недвижимости. Предположим, что чистая прибыль (ЧП) составляет долю γ от балансовой (БП).

Исходные данные:

1. Расходы риелторской фирмы

$$P = 200 (1 + 0,5 \times q_1(i)), \$ \text{ тыс. в год};$$



2. Рентабельность издержек

$$r_{\text{изд.}} = 0,2 (1 + 0,4 \times q_2(i)), \text{ } ^1/\text{год}$$

3. Коэффициент ресурсоотдачи

$$k_{\text{ро}} = 1,5 (1 + 0,3 \times q_3(i)), \text{ } ^1/\text{год}$$

4. Доля собственного капитала в финансировании фирмы

$$\alpha_{\text{ск}} = 0,7 (1 + 0,2 \times q_4(i)).$$

5. Доля оборотного капитала в активах

$$\alpha_{\text{об.к}} = 0,4 (1 + 0,25 \times q_1(i)).$$

6. Доля материальных затрат в оборотном капитале

$$\alpha_{\text{мз.}} = 0,3 (1 + 0,2 \times q_2(i)).$$

7. Доля дебиторской задолженности в оборотном капитале

$$\alpha_{\text{дз.}} = 0,4 (1 + 0,1 \times q_3(i)).$$

8. Доля краткосрочных обязательств фирмы

$$K_{\text{рОб}} = 0,6 (1 + 0,15 \times q_4(i)).$$

9. Средняя стоимость одной сделки «купля-продажа»

$$C = 30 (1 + 0,3 \times q_1(i) (0)), \text{ тыс. ден.ед.}/\text{ед.}$$

10. Доля транзакционных издержек в стоимости сделки

$$\beta = 0,06 (1 + 0,2 \times q_2(i)).$$

11. Доля чистой прибыли в балансовой прибыли

$$\gamma = 0,6 (1 + 0,15 \times (q_3(i)).$$

Требуется:

1) рассчитать минимальное число сделок купли-продажи в год n_{min} , которые должна совершить фирма, чтобы обеспечить себе требуемую рентабельность издержек $r_{\text{изд.}}$;

2) определить размер выручки от реализации ВР;

3) найти типичную величину активов фирмы А, соответствующих ее обороту (выручке);

4) вычислить рентабельность активов R_A и собственного капитала R_{ck} ,

5) определить финансовую устойчивость $K_{\text{ф.у}}$ и коэффициенты текущей $K_{\text{тек. л}}$, срочной $K_{\text{ср. л}}$ и абсолютной $K_{\text{аб. л}}$ ликвидности;

6) повторить расчеты, изменив число сделок на 20% в сторону увеличения и в сторону уменьшения по сравнению с минимальным количеством при неизменных издержках, и рассчитать влияние на эффективность фирмы изменений в сторону увеличения и в сторону уменьшения расходов при неизменном (минимальном) числе сделок. Заполнить таблицу по форме табл. 10.1.

Таблица 10.1

Варианты		Выходные показатели		
©ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 72



ИСХОДНЫХ ДАННЫХ		
	R_A	$R_{ск}$
$n_{min}; P$		
$0,8 \times n_{min}; P$		
$1,2 \times n_{min}; P$		
$n_{min}; 0,8 \times P$		
$n_{min}; 1,2 \times P$		

По результатам расчетов сформулировать выводы о влиянии на доходность инвестиций капитала в риелторскую фирму количества сделок и издержек по содержанию фирмы на ее доходность (рентабельность).

При проведении вариантных расчетов, считать что во 2-м и 3-м вариантах размер основного капитала в активах ($A = A_{осн.} + A_{об.}$) остается таким же, как в 1-м варианте, а размер оборотного капитала меняется в зависимости от изменения величины выручки, т.е. $A_{об.i} = (BP_i / BP_1) \times A_{об.1}$. В 4-м и 5-м вариантах размер активов и структура пассива баланса считаются неизменными, т.е. как в 1-м варианте.

Все формулы, необходимые для выполнения расчетов, приведены далее без пояснений в произвольном порядке. Следует самостоятельно выстроить последовательность, обеспечивающую получение ответов на поставленные в задаче вопросы. Формулы для расчетов:

а) рентабельность активов и собственного капитала:

$$R_a = \text{ЧП} : A, \quad R_{ск} = \text{ЧП} : (\alpha_{ск} \times A);$$

221

б) балансовая и чистая прибыль фирмы:

$$БП = ВР - Р, \quad \text{ЧП} = \gamma \times БП;$$

в) выручка от реализации, обеспечивающая заданную рентабельность издержек:

$$ВР = n \times C \times \beta, \quad P(1 + \gamma_{изд}) = n_{min} \times C \times \beta;$$

г) Коэффициент ресурсоотдачи и размера оборотного и основного капитала:

$$K_{po} = ВР : A, \quad A_{об.} = \alpha_{об.к} \times A, A_{осн.} = A - A_{об.}$$

д) Коэффициенты финансовой устойчивости, текущей, срочной и абсолютной ликвидности:

$$K_{ф.у} = \alpha_{ск} : (1 - \alpha_{ск}); \quad K_{хек.л} = A_{об.} : K_{рОб};$$

$$K_{ср.л} = A_{об.} (1 - \alpha_{мз}) : K_{рОб}; \quad K_{аб.л} = A (1 - \alpha_{мз} - \alpha_{дз}) : K_{рОб}.$$

По результатам расчетов сформулировать необходимые выводы; оформить задачу по правилам выполнения контрольных работ.

**Задание 2:****1. АНАЛИЗ ПАРНЫХ ПРОДАЖ**

Показатель	Объект			
	1	2	3	4
Площадь дома, кв.м	200	200	150	150
Сад	есть	нет	есть	Есть
Гараж	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, \$ тыс.	50	42	39	36

Требуется произвести оценку стоимости дома площадью 200 м² с садом, но без гаража. Анализ соответствующего сегмента рынка позволил выявить следующие объекты (объекты, полностью аналогичные оцениваемому, либо не обнаружены, либо по ним нет информации):

Общий обзор таблицы показывает, что цена должна находиться между объектами 1 и 2 — они аналогичны по площади оцениваемого, но у объекта 1 есть сад и гараж, а у объекта 2 их нет.

а) Сравнивая объекты 3 и 4, определяем поправку на наличие гаража:

$$K_{\text{гар}} = Ц_3 - Ц_4 = \$39 \text{ тыс.} - \$36 \text{ тыс.} = \$3 \text{ тыс.}$$

б) Поправка на наличие сада и гаража вытекает из сравнения цен по объектам 1 и 2:

$$K_{\text{сад+гар.}} = Ц_2 - Ц_1 = \$50 \text{ тыс.} - \$42 \text{ тыс.} = \$8 \text{ тыс.} \quad .135$$

в) Поправка на наличие сада следует из сравнения $K_{\text{сад+гар.}}$

$$K_{\text{сад}} = K_{\text{сад+гар.}} - K_{\text{гар.}} = \$8 \text{ тыс.} - \$3 \text{ тыс.} = \$5 \text{ тыс.}$$

г) Стоимость оцениваемого объекта

$$C = Ц_1 - K_{\text{гар.}} = Ц_2 + K_{\text{сад}} = \$50 \text{ тыс.} - \$3 \text{ тыс.} = \$47 \text{ тыс.} + \$5 \text{ тыс.} = \$47 \text{ тыс.}$$

ПРИМЕР 2. МЕТОД ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВOK

- Продается многоквартирный жилой дом. Анализ рынка показывает, что аналогичный жилой дом был продан 6 мес. назад по цене \$700 тыс.
- Оценщик считает, что должны быть учтены поправки:
 - на местоположение +3%;
 - на общее состояние —7%;



- на окружающий ландшафт —2%;
- на время продажи (инфляция 8% годовых) +4%.

Общая поправка (+3 - 7 - 2 + 4)% = - 2%.

Стоимость оцениваемого объекта

$$C = \$ 700 \text{ тыс.} * (1 + (-2\% / 100\%)) = \$ 700 \text{ тыс.} * 0,98 = \$ 686 \text{ тыс.}$$

Задание 3.

Требуется определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания.

Исходные данные:

- площадь здания 3000 м²;
- здание построено 15 лет назад;
- предполагаемый срок службы здания 60 лет;
- практика строительных организаций показывает, что удельные затраты на строительство такого нового здания составляют \$25 за 1 м².

Решение

а) Затраты на строительство аналогичного нового здания равны 3000 м² x \$250 за 1 м² = \$750 000.

б) Физический износ оценивается величиной 15 лет/60 лет x \$750 000 = \$ 187 500.

Остальные виды износа оценщик не обнаружил.

в) Остаточная восстановительная стоимость офисного здания
\$750 000 - \$187 500 = \$562 500

Задание 4

Методом сравнения продаж определите поправку на наличие бассейна на даче.

Эксперт-оценщик нашел четыре пары продаж дач:

Вариант продаж	Номер сравниваемой пары			
	1	2	3	4
1. Дача с бассейном	89 75	80 65	93 77	84 69
2. Дача без бассейна				

Эксперт-оценщик установил следующие корректирующие поправки:

$K_2 = - \$15 \text{ тыс.}; K_3 = 0; K_4 = 0; K_5 = + \$5 \text{ тыс.}; K_6 = - \$20 \text{ тыс.}; K_7 = + \$20 \text{ тыс.}$



Задание 5

Оцените стоимость магазина, ожидаемый годовой доход от которого составляет \$97 000. На рынке оценщик нашел аналогичные объекты и установил для них следующие данные:

Магазины -аналоги	Доход	Цена продажи, \$ тыс.
A	75	307
B	90	315
C	105	370

Задание 6

Требуется оценить стоимость гаража, который покупатель через три года прогнозирует перепродать.

- Оценщик установил, что ЧОД 1-го года составляет \$40 тыс. Далее ЧОД будет возрастать с темпом 4% в год. Коэффициент дисконтирования $R_1 = 0,15$; $R_2 = 0,16$; $R_3 = 0,17$, далее $R_i = \text{const} = 0,17$.

Задание 7

В аренду сдается 20-квартирный дом. Требуется рассчитать ПВД, ДВД и чистый доход собственника в соответствии с исходными данными.

Число квартир	Описание	Арендная плата, \$ в мес.
• 4	• Двухкомнатная	• 4x290
• 12	• Трехкомнатная	• 12x390
• 4	• Четырехкомнатная	• 4x470

Статьи расходов	Сумма, \$
• 1. Поправка на недогрузку и потери при сборе арендной платы (4%)	
• 2. Дополнительный доход	• 2800



• 3. Текущие операционные расходы (\$ в год)	3100
• оплата коммунальных услуг	2000
• оплата ремонта	1000
• содержанию бассейна	6000
• платеж управляющему	3900
• зарплата персонала (с начислениями)	1400 500
• запасы	1200
• расходы на рекламу	2000
• оплата юридических и бухгалтерских услуг	7100
• страховка	1200
• налоги на собственность	
• прочие расходы	
• 4. Резерв на замещение	• 170 0
• 5. Обслуживание долга (амортизация долга + проценты)	• 33 000
• 6. Налог на доход (13%)	

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

3.8 Темы контрольных работ

Проверяемые компетенции:

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции
---	---



ПКос-2 Способен действовать со знанием подготовки управленческих решений на основе имеющейся информации в соответствии с нормативно-правовыми актами с целью повышения эффективности тактики и стратегии организации, управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и системами, разрабатывать корпоративную стратегию с учетом социальной ответственности, программы развития социально-экономических систем, способностью формировать предложения по совершенствованию маркетинговой политики предприятия, способностью	ПКос-2.1 Знает методики, используемые в проектном управлении для определения целей и постановки задач; системный анализ, теория принятия решений; методы и модели управления проектами; бюджетное, налоговое, градостроительное и земельное законодательство РФ; управление персоналом ПКос-2.2 Умеет анализировать данные о факторах, ценах и тенденциях рынка; организовывать групповую работу, коммуникации; вести переговоры с потенциальными интересантами на всех стадиях жизненного цикла, в том числе с контрольно-надзорными органами; применять программное обеспечение (текстовые, графические, табличные и аналитические приложения, приложения для визуального представления данных) для работы с информацией ПКос-2.3 Владеет навыками разработки предварительной схемы распределения прав и обязанностей между потенциальными участниками проекта, матрицы рисков проекта и перечня мероприятий по управлению рисками проекта; навыками составления штатной структуры проекта; планированием потребности проекта в специалистах; составлением прогноза хода выполнения работ по проекту
--	---

1. Определите понятие купли продажи?
2. Классификация договоров купли продажи?
3. Виды условий действительности договоров купли продажи?
4. Отличие купли-продажи жилых и нежилых помещений?
5. Перечислите правоустанавливающие документы?
6. Различие оформления купли продажи жилых помещений и предприятия как имущественного комплекса?
7. Каковы существенные условия договора
8. В чем выражаются гарантии интересов кредиторов при продаже предприятия
9. каков порядок подготовки предприятия к продаже
10. Какова форма договора
11. Каков порядок передачи предприятия
12. В чем состоят последствия передачи и принятия предприятия с недостатками.
13. Каково значение договора купли продажи предприятия
14. Каково место договора аренды зданий и сооружений в гражданско-правовой классификации договоров



15. каковы существенные условия договора аренды недвижимости
16. каковы права на земельный участок возникающие у арендатора недвижимости, находящейся на чужой земле
17. Какова форма договора аренды недвижимости
18. В чем состоит порядок передачи арендованного имущества
19. Какое значение Конституционный Суд РФ придает актам государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
20. В чем сходство правового регулирования договора аренды предприятия и договора купли- продажи предприятия
21. Чем отличаются правомочия арендатора предприятия от правомочий арендатора другого имущества
22. Каковы права арендатора предприятия в отношении произведенных им улучшений предприятия
23. В чем различие оперативного и доверительного управления предприятием как имущественным комплексом.
24. Приватизация предприятия как имущественного комплекса
25. Юридическое сопровождение сделок с предприятиями как с имущественными комплексами
26. Каковы основные подходы к определению лизинга
27. Что является предметом лизинга
28. Когда возникает лизинг недвижимости
29. Опишите схему работы лизингового механизма
30. В чем состоит особенность лизинга недвижимости
31. Какими факторами определяется эффективность использования лизинга.
32. Какие существуют виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости
33. Охарактеризуйте сущность девелопмента с двух позиций
34. Объясните термины «риелтор » и «риелторская деятельность»
35. Объясните понятие «управление недвижимостью»
36. Сформулируйте цели и принципы управления недвижимостью



37. Перечислите виды недвижимого имущества, которое может быть объектом доверительного управления.

Критерии и шкала оценивания:

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

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

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

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

3.9 Собеседование и коллоквиум

Проверяемые компетенции:

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции
ПКос-2 Способен действовать со знанием подготовки управленческих решений на основе имеющейся информации в соответствии с нормативно-правовыми актами с целью повышения эффективности тактики и стратегии организации, управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и системами, разрабатывать корпоративную стратегию с учетом социальной ответственности, программы развития социально-экономических систем, способностью формировать предложения по совершенствованию маркетинговой политики предприятия, способностью	ПКос-2.1 Знает методики, используемые в проектном управлении для определения целей и постановки задач; системный анализ, теория принятия решений; методы и модели управления проектами; бюджетное, налоговое, градостроительное и земельное законодательство РФ; управление персоналом ПКос-2.2 Умее анализировать данные о факторах, ценах и тенденциях рынка; организовывать групповую работу, коммуникации; вести переговоры с потенциальными интересантами на всех стадиях жизненного цикла, в том числе с контрольно-надзорными органами; применять программное обеспечение (текстовые, графические, табличные и аналитические приложения, приложения для визуального представления данных) для работы с информацией ПКос-2.3 Владеет навыками разработки предварительной схемы распределения прав и обязанностей между потенциальными участниками проекта, матрицы рисков проекта и перечня мероприятий по управлению рисками проекта; навыками составления штатной структуры проекта; планированием потребности проекта в специалистах; составлением прогноза хода выполнения работ по проекту

1. Определите понятие купли продажи?



2. Классификация договоров купли продажи?
3. Виды условий действительности договоров купли продажи?
4. Отличие купли-продажи жилых и нежилых помещений?
5. Перечислите правоустанавливающие документы?
6. Различие оформления купли продажи жилых помещений и предприятия как имущественного комплекса?
7. Каково значение договора купли продажи предприятия
8. Каковы существенные условия договора
9. В чем выражаются гарантии интересов кредиторов при продаже предприятия
10. каков порядок подготовки предприятия к продаже
11. Какова форма договора
12. Каков порядок передачи предприятия
13. В чем состоят последствия передачи и принятия предприятия с недостатками.
14. Каково место договора аренды зданий и сооружений в гражданско-правовой классификации договоров
15. каковы существенные условия договора аренды недвижимости
16. каковы права на земельный участок возникающие у арендатора недвижимости, находящейся на чужой земле
17. Какова форма договора аренды недвижимости
18. В чем состоит порядок передачи арендованного имущества
19. Какое значение Конституционный Суд РФ придает актам государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
20. В чем сходство правового регулирования договора аренды предприятия и договора купли- продажи предприятия
21. Чем отличаются полномочия арендатора предприятия от полномочий арендатора другого имущества
22. Каковы права арендатора предприятия в отношении произведенных им улучшений предприятия
23. В чем различие оперативного и доверительного управления предприятием как имущественным комплексом.
24. Приватизация предприятия как имущественного комплекса
25. Юридическое сопровождение сделок с предприятиями как с имущественными комплексами
26. Каковы основные подходы к определению лизинга
27. Что является предметом лизинга
28. Когда возникает лизинг недвижимости
29. Опишите схему работы лизингового механизма
30. В чем состоит особенность лизинга недвижимости
31. Какими факторами определяется эффективность использования лизинга.
32. Какие существуют виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости
33. Охарактеризуйте сущность девелопмента с двух позиций
34. Объясните термины «риелтор » и «риелторская деятельность»



35.Объясните понятие «управление недвижимостью»

36.Сформулируйте цели и принципы управления недвижимостью

37.Перечислите виды недвижимого имущества, которое может быть объектом доверительного управления.

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

3.10. Задания для подготовки к занятиям семинарского типа

Занятия семинарского типа для студентов очной и заочной форм обучения

Тема 1. Сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости

Цель: изучить сущность, основные признаки и классификация объектов недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1.Признаки имущества.

2. Классификация объектов недвижимости

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.



Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 2. Правовые основы экономики недвижимости

Цель: изучить правовые основы экономики недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Право собственности
2. Виды операций (сделок) с недвижимостью
3. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 3. Оценка объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы)

Цель: изучить оценку объектов недвижимости (стоимость, принципы, факторы)

Вопросы для обсуждения:

1. Виды стоимости недвижимости
2. Принципы оценки недвижимости
3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
4. Технология оценки недвижимости

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости

Цель: изучить основные подходы к оценке объектов недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Сравнительный (рыночный) подход
2. Затратный подход
3. Доходный подход

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 5. Особенности рынка недвижимости

Цель: изучить особенности рынка недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Функции и особенности рынка недвижимости
2. Структура рынка недвижимости
3. Основные понятия рынка недвижимости
4. Сегментация рынка недвижимости



Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 6. Операции с недвижимым имуществом в жилищной сфере

Цель: изучить операции с недви-жимым имуществом в жи-лищной сфере

Вопросы для обсуждения:

1. Исходные положения и понятия.
2. Виды сделок
3. Технологии сделок с недвижимым имуществом

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 7. Операции с недвижимым имуществом с нежилыми помещениями

Цель: изучить операции с недви-жимым имуществом с не-жилыми помещениями

Вопросы для обсуждения:

1. Исходные положения и понятия.
2. Виды сделок
3. Технологии сделок с недвижимым имуществом

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 8. Операции с земельными участками

Цель: изучить операции с земельными участками

Вопросы для обсуждения:

1. Характеристика российского земельного рынка
2. Анализ современного состояния земельного оборота в РФ

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

Тема 9. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

Цель: изучить предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Определение экономической целесообразности и возможности реализации проекта
2. Определение наилучших условий реализации проекта и разработка детального плана его осуществления



3. Практической реализации проекта

Задания для самостоятельной работы: подготовка письменного сообщения из пункта 3.6.

Задания: берутся задания из пунктов 3.4-3.5, 3.7-3.9

Источники: обязательные и дополнительные

3.11 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 «Операции с недвижимым имуществом» проводится в форме текущей, рубежной и итоговой 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 (собеседование, тестирование, круглый стол, задачи);
- по результатам выполнения индивидуальных заданий (реферат, презентация);
- 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 тестовых заданий, коллоквиумы);

Итоговая аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине «Операции с недвижимым имуществом» требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки (специальности): 38.03.02 Менеджмент 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 дифференцированный характер – «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»..

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, рубежного 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 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	Темы рефератов (докладов)



		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	Обсуждение на «круглом столе», дискуссии, полемика, диспут, дебаты	Осуществляется по итогам каждого выступления. Оценочные средства, позволяющие включить обучающихся в процесс обсуждения представленной темы, спорного вопроса, проблемы и оценить их умение аргументировать собственную точку зрения.	Перечень вопросов для обсуждения, дискуссионных тем для проведения круглого стола, дискуссии, полемики, диспута, дебатов
	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
4	Тест	Проводится семинарских занятиях.	Фонд тестовых



		Позволяет оценить уровень знаний студентами теоретического материала по дисциплине. Осуществляется на бумажных или электронных носителях по вариантам. Количество вопросов в каждом варианте определяется преподавателем. Отведенное время на подготовку определяет преподаватель.	заданий
5	Зачет, Экзамен	Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень 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.	Комплект вопросов к зачету, экзамену

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

Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине 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 представлен в приложении 1.

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

Основная литература

©ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 88
------	----------	-------------	--------------	---------



1. 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>
2. Голованов, Н. М. Сделки с недвижимостью : учебное пособие / Н. М. Голованов, М. А. Матвеева. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017. — 245 с. — ISBN 978-5-9227-0806-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/80758.html>

Дополнительная литература

1. Абакумов Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 1. Управленческие решения по операциям с недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Абакумов Р.Г., Чеченина И.В.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 121 с.— <http://www.iprbookshop.ru/49714.html>.
2. Абакумов Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 2. Страхование [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Абакумов Р.Г., Чеченина И.В.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 208 с.— <http://www.iprbookshop.ru/49715.html>.
3. Недвижимость: правовой режим, особенности управления и налогообложения [Текст] : учеб. пособие / Гос. ун-т по землеустройству, Каф. земельного права ; авт.-сост.: С.А. Липски, А.В. Гордеева, И.И. Гордиенко; под ред. С.А. Липски . - М. : ГУЗ, 2015. - 413 с.
4. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита / О.И. Крассов. - М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 144 с. <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=505316>

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

Таблица 6.1 – Описание информационных ресурсов необходимых для освоения дисциплины

№	Адрес сайта и его описание	Перечень материалов представленных на сайте		
1.	Международный комитет по стандартам оценки (International Valuation Standarts Committee – IVSC) http://www.ivsc.org/	Предлагает обзор		
©ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 89



	E-mail: ivsc@ivsc.org	
2.	Европейская группа ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers' Association – TEGoVA) http://www.tegova.ru/ E-mail: info@valuer.ru	Предлагает обзор
3.	Американское общество оценщиков (American Society of Appraisers) http://www.appraisers.org/	Предлагает обзор
4.	Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY http://www.rway.ru/	Предлагает обзор
5.	РБК-РИА «РосБизнесКонсалтинг» http://www.rbc.ru/	Предлагает обзор
6.	Информационное агентство «АК&М» http://www.akm.ru/	Предлагает обзор
7.	Объединённый Российский Сервер Недвижимости http://www.orsn.ru/	
8.	Агентство недвижимости «Континент-недвижимость» http://www.rielly.ru/	
9.	Российское общество оценщиков (РОО) http://mrsa.valuer.ru/	
10.	Московская Ассоциация Риэлторов http://www.magr.ru/	

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЗУЕМЫХ 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), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО).

На практических занятиях студенты представляют презентации, подготовленные с помощью программного приложения Microsoft PowerPoint, 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://guz.bookonlime.ru/	Электронно- библиотечная система ГУЗ
2	https://e.lanbook.com/	Электронно- библиотечная система «Издательство Лань»
3	http://znanium.com/	Электронно- библиотечная система ZNANIUM.COM
4	https://urait.ru/	Электронная библиотечная система «ЭБС ЮРАЙТ»
5	http://www.iprbookshop.ru/	Электронно-библиотечная система IPR BOOKS
6	https://www.elibrary.ru/defaultx.asp/	Электронные библиотечные системы «eLIBRARY»

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

Для материально-технического обеспечения дисциплины «Операции с недвижимым имуществом» используются:

Аудитория 505 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. Стенды образовательные. Мультимедийный проектор. Ноутбук ASUS. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Электронно-библиотечная система ГУЗ (собственная разработка, интегрирована в ЭИОС).



Аудитория 506 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. Стенды образовательные. Мультимедийный проектор. Ноутбук ASUS. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Электронно-библиотечная система ГУЗ (собственная разработка, интегрирована в ЭИОС).

Аудитория 503 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. Стенды образовательные. Ноутбук ASUS. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Электронно-библиотечная система ГУЗ (собственная разработка, интегрирована в ЭИОС).

Аудитория 504 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. Стенды образовательные. Ноутбук ASUS. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Электронно-библиотечная система ГУЗ (собственная разработка, интегрирована в ЭИОС).

Аудитория 206 (Лаборатория экономической статистики и анализа) для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования, групповых и индивидуальных консультаций, для текущего контроля и промежуточной аттестации, занятий практического типа: Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Проекционная панель LG 43UK6390PLG – 1 шт., стационарный компьютер – 9 шт. Моноблок – 1 шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), 1С: Предприятие 8. Комплект для обучения в высших и средних учебных заведениях, 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 - 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 206. Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Проекционная панель LG 43UK6390PLG – 1 шт., стационарный компьютер – 9 шт. Моноблок – 1 шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), 1С: Предприятие 8. Комплект для обучения в высших и средних учебных заведениях, 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.

Медиамаериалы 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.