

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)  
Б1.В.09 Теория управления недвижимостью**

**1. Требования к результатам обучения по дисциплине (модулю)**

Компетенция	Результаты обучения по дисциплине (модулю)		
	Знать	Уметь	Владеть
ПК-7 владением навыками поэтапного контроля реализации бизнес-планов и условий заключаемых соглашений, договоров и контрактов, умением координировать деятельность исполнителей с помощью методического инструментария реализации управленческих решений в области функционального менеджмента для достижения высокой согласованности при выполнении конкретных проектов и работ	современное законодательство, регламентирующее операции на рынке недвижимости; сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости; порядок регистрации объектов недвижимости; источники финансирования недвижимости; понимать основные мотивы принятия решения органами государственного регулирования в области недвижимого имущества;	оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост стоимости организации; проводить анализ рыночных и специфических рисков, использовать их результаты для принятия управленческих решений и при оценке недвижимого имущества; составлять отчет об оценке недвижимости;	основными методами оценки стоимости активов организации, в том числе ее недвижимого имущества

**2. Объем, структура и содержание дисциплины (модуля) и ее место в структуре ОПОП ВО**

**2.1. Место дисциплины (модуля) в структуре ОПОП ВО**

Дисциплина (модуль) относится к вариативной части Блока 1 «Дисциплины (модули)» ОПОП ВО.

Период обучения по дисциплине (модулю) – 6, 7-й семестр (очная форма обучения) / 7, 8-й семестр (очно-заочная форма обучения) / 4-й курс (заочная форма обучения).

**2.2. Объем дисциплины (модуля)**

Виды учебной работы	Формы обучения		
	Очная	Очно-заочная	Заочная
<b>Общая трудоемкость:</b> зачетные единицы/часы	6/216		
<b>Контактная работа:</b>	105	54	20
Занятия лекционного типа (лекции)	45	20	8
Занятия семинарского типа:	60	34	12
лабораторные работы	0	0	0

практические занятия	60	34	12
семинары	0	0	0
<b>Промежуточная аттестация: экзамен, зачет</b>	36	36	13
<b>Самостоятельная работа (СР)</b>	75	126	183

### 2.3. Темы (разделы) дисциплины (модуля) с указанием отведенного на них количества часов по формам образовательной деятельности

#### *Очная форма обучения*

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Количество часов				
		Контактная работа				СР
		Л	ЛР	ПЗ	С	
1.	Тема 1. Понятие недвижимости	6	0	6	0	12
2.	Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности	6	0	8	0	14
3.	Тема 3. Технология оценки стоимости недвижимости	6	0	8	0	14
4.	Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости	6	0	8	0	14
5.	Тема 5. Особенности оценки стоимости отдельных объектов недвижимости	5	0	10	0	5
6.	Тема 6. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней	8	0	10	0	6
7.	Тема 7. Ипотека	8	0	10	0	10

#### *Очно-заочная форма обучения*

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Количество часов				
		Контактная работа				СР
		Л	ЛР	ПЗ	С	
1.	Тема 1. Понятие недвижимости	2	0	0	0	20
2.	Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности	2	0	6	0	20
3.	Тема 3. Технология оценки стоимости недвижимости	4	0	6	0	20
4.	Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости	2	0	6	0	20
5.	Тема 5. Особенности оценки стоимости отдельных объектов недвижимости	2	0	4	0	18
6.	Тема 6. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней	4	0	6	0	18
7.	Тема 7. Ипотека	4	0	6	0	10

#### *Заочная форма обучения*

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Количество часов				
		Контактная работа				СР
		Л	ЛР	ПЗ	С	
1.	Тема 1. Понятие недвижимости	1	0	0	0	10
2.	Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности	1	0	0	0	10
3.	Тема 3. Технология оценки стоимости недвижимости	1	0	2	0	20
4.	Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости	1	0	2	0	20

5.	Тема 5. Особенности оценки стоимости отдельных объектов недвижимости	2	0	4	0	41
6.	Тема 6. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней	1	0	2	0	42
7.	Тема 7. Ипотека	1	0	2	0	40

**Примечания:**

Л – лекции, ЛР – лабораторные работы, ПЗ – практические занятия, С – семинары, СР – самостоятельная работа.

**2.4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам)**

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Содержание тем (разделов)
1.	Тема 1. Понятие недвижимости	История термина «недвижимость». Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество». Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости.
2.	Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности	Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка. Функции рынка. Этапы развития рынка. Критерии сегментации рынка недвижимости. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья. Рынок нежилых помещений.
3.	Тема 3. Технология оценки стоимости недвижимости	Субъекты и объекты оценочной деятельности. Основные требования к оценщику, его права и обязанности. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости. Порядок оценки. Виды стоимости. Договор оценки и его основные положения. Отчет об оценке. Принципы оценки стоимости недвижимости.
4.	Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости	Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Восстановительная стоимость и методы ее определения. Износ, его виды и методы определения. Остаточная стоимость. Область применения затратного подхода к оценке, его достоинства и недостатки. Сравнительный подход к оценке стоимости и его особенности. Основные требования к выбору объектов-аналогов. Поправки, их виды и методы расчета. Область применения сравнительного подхода, его достоинства и недостатки. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Метод прямой капитализации. Ставка капитализации и основные методы ее определения. Метод дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Стоимость реверсии и ее определение. Область применения доходного подхода, его достоинства и недостатки.
5.	Тема 5. Особенности оценки стоимости	Оценка земельных участков. Массовая и единичная оценка земельного участка. Особенности

	отдельных объектов недвижимости	применения затратного подхода к оценке стоимости земельных участков. Сравнительный подход к оценке стоимости земельных участков. Доходный подход к оценке стоимости земельных участков. Особенности оценки стоимости организаций. Основные цели оценки стоимости организаций. Информация, необходимая для оценки. Затратный подход к оценке стоимости организации: метод чистых активов и метод расчета ликвидационной стоимости. Сравнительный подход к оценке стоимости организации: метод аналога, метод отраслевых коэффициентов, метод сделок. Особенности применения доходного подхода к оценке стоимости организаций.
6.	Тема 6. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней	Европейская и англо-американская системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, их отличительные особенности. Закон РФ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Органы государственной регистрации прав. Порядок государственной регистрации прав. Единый государственный реестр прав.
7.	Тема 7. Ипотека	История термина «ипотека» и его современное содержание. Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Субъекты ипотечной деятельности. Договор ипотеки и его основные положения. Ипотечный кредит и его основные структурные элементы. Современное развитие ипотеки в России.

### **3. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)**

По дисциплине (модулю) предусмотрены следующие виды контроля качества освоения:

- текущий контроль успеваемости;
- промежуточная аттестация обучающихся по дисциплине (модулю).

Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) оформлен в приложении к настоящей рабочей программе дисциплины (модуля).

#### **3.1. Текущий контроль успеваемости. Типовые оценочные средства и критерии оценивания**

##### **Контрольные вопросы и задания**

<b>Контролируемая тема (раздел)</b>	<b>Контрольные вопросы и задания</b>
Тема 1. Понятие недвижимости	1. Понятие и признаки недвижимости. 2. Место недвижимости в рыночной системе. 3. Опыт развития белорусского и зарубежных рынков недвижимости. 4. История, перспективы и проблемы развития оценочной деятельности в сфере недвижимости.

Тема 2. Рынок недвижимости и его особенности	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Состав, особенности и классификация объектов недвижимости.</li> <li>2. Нормативная база развития отечественного рынка недвижимости. Место оценки стоимости в экономике недвижимости.</li> <li>3. Недвижимость предприятия: основные фонды (износ, амортизация, лизинг), земельные участки.</li> </ol>
Тема 3. Технология оценки стоимости недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Составляющие операционного дохода от недвижимости.</li> <li>2. Разработка мероприятий по максимизации чистого операционного дохода от недвижимости.</li> <li>3. Прогнозирование и расчет дохода от недвижимости (операционный и потенциальный валовой, действительный валовой доход, текущие операционные расходы, чистый операционный доход).</li> </ol>
Тема 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Расчетный инструмент анализа и оценки приносящей доход недвижимости (шесть функций денежной единицы).</li> </ol>
Тема 5. Особенности оценки стоимости отдельных объектов недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Составление плана развития застройки территорий.</li> </ol>
Тема 6. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Финансирование недвижимости (залог и ипотека; виды ипотечных кредитов.</li> <li>2. Схемы ипотечного кредитования жилой недвижимости</li> <li>3. Долевое строительство жилой недвижимости.</li> <li>4. Жилищные сертификаты.</li> <li>5 Расчет выплат по ипотечному кредиту.</li> </ol>
Тема 7. Ипотека	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним (объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации)</li> <li>2. Порядок регистрации объектов недвижимости</li> <li>3. Структура органов государственной регистрации объектов недвижимости.</li> </ol>

### Темы докладов в виде презентации

1. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Объекты недвижимости и их классификация.
4. Роль недвижимости в развитии организации.
5. Особенности недвижимости как товара.
6. Спрос и предложение на рынке недвижимости, особенности их формирования и проявления.
7. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
8. Субъекты рынка недвижимости, их характеристика.
9. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.
10. Рынок недвижимости, его классификация, особенности становления и развития.
11. Понятие стоимости и цены объекта недвижимости.

12. Аренда недвижимости и формы реализации прав арендодателя и арендатора.
13. Залог стоимости и цены объекта недвижимости.
14. Определение цен на недвижимость.
15. Инвестиции в недвижимость и показатели, определяющие эффективность инвестиций.
16. Сущность объектов недвижимости, особенности отнесения материальных объектов к недвижимым.
17. Земельный участок – как основа недвижимости.
18. Жизненный цикл объектов недвижимости.
19. Право собственности на недвижимость.
20. Вещные и обязательственные права на земельные участки.
21. Налогообложение недвижимости.
22. Понятие и виды сделок с недвижимостью.
23. Аренда объектов недвижимости.
24. Виды стоимости объектов недвижимости.
25. Принципы оценки стоимости объектов недвижимости.
26. Технология оценки стоимости объектов недвижимости.
27. Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости.
28. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости.
29. Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости.
30. Оценка стоимости земли.
31. Оценочная деятельность, субъекты, объекты.
32. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости
33. Регулирование риэлтерской деятельности.
34. Страхование объектов недвижимости.
35. Доверительное управление недвижимостью.

### **Тестирование (примеры тестовых заданий)**

1. Недвижимое имущество:

- а) земельные участки;
- б) деньги;
- в) ценные бумаги;
- г) мебель.

2. Движимое имущество:

- а) земельные участки;
- б) деньги;
- в) здания;
- г) участки недр.

3. Исходя из ст. 130 ГК РФ объектами недвижимости законодатель называет:

- а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса и другие многолетние насаждения, здания и сооружения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;
- б) деньги;
- в) ценные бумаги;

г) мебель.

4. Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает:

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса и другие многолетние насаждения, здания и сооружения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

б) выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционные, строительные, риэлтерские, владения и пользования, залоговые и обменные, доверительное управление;

в) здания;

г) участки недр.

5. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги:

а) земельные участки;

б) движимое имущество;

в) здания;

г) участки недр.

6. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги:

а) земельные участки;

б) движимое имущество;

в) здания;

г) участки недр.

7. Движимыми вещами называются:

а) земельные участки;

б) те, которые способны к перемещению с одного места на другое, собственной или посторонней силой, без вреда для их существа, особенностей или естественного назначения;

в) здания;

г) участки недр.

8. Воздушное судно:

а) летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом отраженным от земной поверхности;

б) самоходное или несамоходное плавучее сооружение, предназначенное для плавания по морским или внутренним водным путям;

в) здания;

г) объект, запущенный в космос или доставленный на небесное тело, либо сооруженный на небесном теле.

9. Морское судно международного или внутреннего плавания:

а) летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом отраженным от земной поверхности;

б) самоходное или несамоходное плавучее сооружение, предназначенное для плавания по морским или внутренним водным путям;

в) здания;

г) объект, запущенный в космос или доставленный на небесное тело, либо сооруженный на небесном теле.

10. Космический объект:

- а) летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет
- в) здания;
- г) объект, запущенный в космос или доставленный на небесное тело, либо сооруженный на небесном теле.

11. Управление недвижимостью:

- а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса и другие многолетние насаждения, здания и сооружения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;
- б) осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника;
- в) здания;
- г) участки недр.

12. Управление недвижимостью включает:

- а) воспитание;
- б) оформление и регистрацию правоустанавливающих и других документов на объекты недвижимости;
- в) здания;
- г) участки недр.

13. Объектами управления выступают:

- а) как собственно объекты недвижимости, так и соответствующие им системы — муниципальный, ведомственный и частный жилой фонд, товарищества собственников жилья, земельный и лесной фонд и т.д.;
- б) оформление и регистрацию правоустанавливающих и других документов на объекты недвижимости;
- в) методы исследования;
- г) приемы умственных действий.

14. Одно из направлений управления недвижимостью:

- а) правовое;
- б) экологической;
- в) стратегической;
- г) духовное.

15. Управление недвижимостью:

- а) земельные участки;
- б) деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью;
- в) здания;
- г) участки недр.

16. Внутреннее управление недвижимостью:

- а) деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т.п.);

б) деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью;

в) здания;

г) участки недр.

17. Внешнее управление недвижимостью:

а) деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т.п.);

б) деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью;

в) деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленных на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил;

г) участки недр.

18. Одно из направлений управления недвижимостью:

а) экономическое;

б) экологической;

в) стратегической;

г) духовное.

19. Общественное воздействие на рынок недвижимости:

а) деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т.п.);

б) деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью;

в) деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленных на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил;

г) реакция широких слоев общества, в том числе и профессиональных участников рынка недвижимости, на те или иные операции с недвижимостью, которая служит основой для нормативных актов, положений и т.д.

20. Операционная недвижимость:

а) недвижимость, которую собственник использует для ведения конкретной предпринимательской деятельности;

б) деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью;

в) недвижимость, которую собственник использует для получения максимальной прибыли;

г) реакция широких слоев общества, в том числе и профессиональных участников рынка недвижимости, на те или иные операции с недвижимостью, которая служит основой для нормативных актов, положений и т.д.

## Оценивание студента во время текущего контроля успеваемости

### Ответ на учебном занятии семинарского типа и на контрольные вопросы

Оценка	Критерии оценки ответа на учебном занятии семинарского типа и на контрольные вопросы
5, «отлично»	Оценка «отлично» ставится, если студент строит ответ логично в соответствии с планом, показывает максимально глубокие знания профессиональных терминов, понятий, категорий, концепций и теорий. Устанавливает содержательные межпредметные связи. Развернуто аргументирует выдвигаемые положения, приводит убедительные примеры.
4, «хорошо»	Оценка «хорошо» ставится, если студент строит свой ответ в соответствии с планом. В ответе представлены различные подходы к проблеме, но их обоснование недостаточно полно. Устанавливает содержательные межпредметные связи. Развернуто аргументирует выдвигаемые положения, приводит необходимые примеры, однако показывает некоторую непоследовательность анализа. Выводы правильны. Речь грамотна, используется профессиональная лексика.
3, «удовлетворительно»	Оценка «удовлетворительно» ставится, если ответ недостаточно логически выстроен, план ответа соблюдается непоследовательно. Студент обнаруживает слабость в развернутом раскрытии профессиональных понятий. Выдвигаемые положения декларируются, но недостаточно аргументированы. Ответ носит преимущественно теоретический характер, примеры ограничены, либо отсутствуют.
2, «неудовлетворительно»	Оценка «неудовлетворительно» ставится при условии недостаточного раскрытия профессиональных понятий, категорий, концепций, теорий. Студент проявляет стремление подменить научное обоснование проблем рассуждениями обыденно-повседневного бытового характера. Ответ содержит ряд серьезных неточностей. Выводы поверхностны

### Подготовка реферата (в т. ч. доклада в виде презентации) и его защита

Критерии оценки реферата (в т. ч. доклада в виде презентации):

- 1) соответствие содержания презентации её теме, полнота раскрытия темы (оценка того, насколько содержание соответствует заявленной теме и в какой мере тема раскрыта автором);
- 2) актуальность использованных источников (оценка того, насколько современны (по годам выпуска) источники, использованные при выполнении работы);
- 3) использование профессиональной терминологии (оценка того, в какой мере в работе отражены профессиональные термины и понятия, свойственные теме работы);
- 4) наличие собственного отношения автора к рассматриваемой проблеме/теме (насколько точно и аргументированно выражено отношение автора к теме письменной работы);
- 5) качество исходного материала, который использован (аналитический анализ прочитанной литературы, лекций, собственные соображения и накопленный опыт по данной проблеме);
- 6) качество обработки имеющегося исходного материала, его организация;
- 7) аргументация (насколько точно она соотносится с поднятыми в докладе проблемами).

По каждому критерию обучающиеся оценивают работу и проставляют баллы от 0 до 5, итоговая оценка рассчитывается как средний бал по всем критериям.

### **Тестирование (в т. ч. тренировочном и тренинг-тесте)**

Критерии оценки ответов на тестировании (в т. ч. тренировочном и тренинг-тесте)

- от 0 до 39 % верных ответов на вопросы – не зачтено;
- от 40 до 100 % верных ответов на вопросы – зачтено.

## **3.2. Промежуточная аттестация. Типовые оценочные средства и критерии оценивания**

### **Вопросы (задания) к промежуточной аттестации**

#### **Перечень вопросов к зачету**

1. Российский исторический опыт развития рынков недвижимости: дореволюционный, советский, современный.
2. Основные этапы развития управления недвижимостью в развитых странах.
3. Недвижимые и движимые вещи: определение, состав.
4. Объекты недвижимости и их классификация.
5. Законодательная и нормативная база развития отечественного рынка недвижимости.
6. Рынок недвижимости как интегрированная категория и его организационно-экономическое содержание.
7. Рынок недвижимости: сущность, закономерности, сегментированность. Факторы образующие и влияющие на рынок недвижимости:
8. Особенности и закономерности рынка недвижимости, его организационно-экономическое содержание.
9. Рынок недвижимости как интегрированная категория, обладающая основными характеристиками, присущими рынку инвестиций, товаров и услуг.
10. Инфраструктура и механизм функционирования рынка недвижимости. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций.
11. Функции рынка недвижимости.
12. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.
13. Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития экономики страны, инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений.
14. Право собственности на недвижимость и виды сделок с объектами недвижимости.
15. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью и комментарии к ним.
16. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации. Органы государственной регистрации, их функции и порядок регистрации объектов недвижимости.

17. Структура органов государственной регистрации объектов недвижимости.
18. Налогообложение недвижимости, находящейся в собственности юридических и физических лиц.
19. Процесс износа недвижимости.
20. Организация технического обслуживания и ремонта недвижимости.
21. Правовые вопросы аренды недвижимости.
22. Экономическая эффективность аренды недвижимого имущества.
23. Планирование арендных платежей.
24. Оценка и прогнозирование дохода: операционный и потенциальный валовой, действительно валовой доход, текущие операционные расходы, резервы, чистый операционных доход
25. ипотечные кредиты: постоянные и с переменными выплатами.
26. Принципы и формы кредитования недвижимости. Субъекты финансирования недвижимости.
27. Понятие залога. Сущность ипотеки. Предметы ипотеки. Виды ипотечных кредитов.
28. Схемы ипотечного кредитования жилой недвижимости. Расчеты, связанные с предоставлением ипотечных кредитов.
29. Цели и общие принципы формирования портфеля недвижимости.
30. Стратегии управления портфелем недвижимости.
31. Повышение рыночной стоимости предприятия как общая задача менеджмента.
32. Основные понятия, Цели и принципы управления недвижимым имуществом.

#### **Перечень вопросов к экзамену**

1. Сущность понятия «недвижимость»; объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, и их классификация.
2. Особенности недвижимости как товара.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Функции и субъекты рынка недвижимости.
5. Критерии сегментации рынка недвижимости.
6. Особенности рынка земельных участков как объектов недвижимости.
7. Рынок жилья, его современное развитие.
8. Рынок нежилых помещений, его основные сегменты и особенности.
9. Рынок торговых помещений.
10. Рынок складских помещений.
11. Цели оценки недвижимого имущества.
12. Правовые основы оценки стоимости недвижимости.
13. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости.
14. Этапы оценки стоимости недвижимости и их содержание.
15. Отчет об оценке и его содержание.
16. Стоимость и цена объектов недвижимости.
17. Виды стоимости недвижимости.

18. Принципы оценки стоимости недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
19. Принципы оценки стоимости недвижимости, связанные с объектами недвижимости.
20. Принципы оценки стоимости недвижимости, связанные с рыночной средой.
21. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.
22. Износ объектов недвижимости и методы его оценки.
23. Восстановительная и остаточная стоимость объектов недвижимости.
24. Методы расчета восстановительной стоимости.
25. Особенности применения сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости.
26. Расчет поправок при оценке стоимости недвижимости сравнительным подходом.
27. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения.
28. Методы расчета ставки капитализации.
29. Экономический смысл ставки дисконтирования и методы ее расчета.
30. Метод дисконтирования денежного потока и область применения.
31. Специфика и основные цели оценки стоимости земельных участков.
32. Кадастровая и рыночная оценка земельных участков: особенности и различия.
33. Специфика применения затратного подхода к оценке стоимости земельных участков.
34. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости земельных участков.
35. Оценка стоимости земельных участков с помощью доходного подхода.
36. Основные цели оценки стоимости организации.
37. Область применения затратного подхода к оценке стоимости организаций
38. Основные этапы расчета стоимости организации методом чистых активов
39. Метод расчета ликвидационной стоимости организации.
40. Сравнительный подход к оценке стоимости организаций.
41. Оценка стоимости организации методом сделок.
42. Особенности метода прямой капитализации при оценке стоимости организаций.
43. Метод дисконтирования денежных потоков и область его применения при оценке организаций.
44. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России.
45. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.
46. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
47. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею.

48. Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости.

49. Субъекты ипотечного кредитования и их роль в развитии системы ипотеки.

50. Закладная и ее значение для системы ипотечного кредитования.

### Оценивание студента на промежуточной аттестации в форме зачета

Оценка зачета	Требования к знаниям и критерии выставления оценок
<i>Зачтено</i>	Студент при ответе демонстрирует содержание тем учебной дисциплины (модуля), владеет основными понятиями дисциплины (модуля), знает особенности ее предмета, имеет представление об его особенностях и специфике. Информирован и способен делать анализ проблем и намечать пути их решения.
<i>Незачтено</i>	Студент при ответе демонстрирует плохое знание значительной части основного материала дисциплины (модуля). Не информирован или слабо разбирается в проблемах, и или не в состоянии наметить пути их решения.

### Оценивание студента на промежуточной аттестации в форме экзамена

Оценка экзамена	Требования к знаниям и критерии выставления оценок
2, неудовлетворительно	Студент при ответе демонстрирует плохое знание значительной части основного материала дисциплины (модуля). Не информирован или слабо разбирается в проблемах и / или не в состоянии наметить пути их решения. Не способен к критическому анализу и оценке современных научных достижений.
3, удовлетворительно	Студент при ответе демонстрирует знания только основного материала дисциплины (модуля), допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает логическую последовательность в изложении. Фрагментарно разбирается в проблемах и не всегда в состоянии наметить пути их решения. Демонстрирует достаточно слабое владение критическим анализом и плохо оценивает современные научные достижения.
4, хорошо	Студент при ответе демонстрирует хорошее владение и использование знаний дисциплины (модуля), твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно трактует теоретические положения. Достаточно уверенно разбирается в проблемах, но не всегда в состоянии наметить пути их решения и критически проанализировать и оценить современные научные достижения.
5, отлично	Студент при ответе демонстрирует глубокое и прочное владение и использование знаний дисциплины (модуля), исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает его на экзамене, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение,

#### **4. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)**

##### **4.1. Издания электронных библиотечных систем (печатные издания литературы) и электронно-образовательные ресурсы, необходимые для освоения дисциплины (модуля)**

###### **4.1.1. Основная литература**

1. Экспертиза и управление недвижимостью: учебно-методическое пособие / — М.: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. 47 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/57376>. — ЭБС «IPRbooks».
2. Аверина Л.В. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью: учебное пособие / Аверина Л.В., Бочаров А.Ю., Дидковская О.В., Мамаева О.А.— С.: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. —184 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49888>. — ЭБС «IPRbooks».

###### **4.1.2. Дополнительная литература**

1. Батурич В.К. Общая теория управления: учебное пособие для студентов вузов/ В.К. Батурич. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 487 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71030>. — ЭБС «IPRbooks».

###### **4.1.3. Электронные образовательные ресурсы**

1. Электронно-библиотечная система IPRbooks (ЭБС IPRbooks) – электронная библиотека по всем отраслям знаний <http://www.iprbookshop.ru>
2. Электронная информационно-образовательная среда (ЭИОС) ЧОУ ВО АУП.

#### **4.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы**

Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к ниже следующим современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам:

1. e-Library.ru [Электронный ресурс]: Научная электронная библиотека. – URL: <http://elibrary.ru/>.
2. Научная электронная библиотека «КиберЛенинка» [Электронный ресурс]. – URL: <http://cyberleninka.ru/>
3. Электронно-библиотечная система IPRbooks (ЭБС IPRbooks) – электронная библиотека по всем отраслям знаний <http://www.iprbookshop.ru>
4. Электронная информационно-образовательная среда (ЭИОС) ЧОУ ВО АУП.
5. Словари и энциклопедии на Академике [Электронный ресурс] // Академик. – URL: <http://dic.academic.ru>.
6. СПС «Гарант»: <http://www.garant.ru/>.

#### **4.3. Оборудование и технические средства обучения**

Для реализации дисциплины (модуля) используются специальные помещения, которые представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования. Специальные помещения укомплектованы приведенными ниже специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Для обеспечения интерактивных методов обучения для чтения лекций требуется учебная аудитория с мультимедиа-оборудованием (компьютер и проектор, возможен вариант с интерактивной доской). Для проведения занятий семинарского типа возможно использование учебных аудиторий со специальным расположением столов и стульев.

При осуществлении образовательного процесса применяются информационные технологии, необходимые для подготовки к занятиям (компьютеры с лицензионным программным обеспечением согласно п. 4.4 и доступом в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», поисковые системы, профессиональные базы данных и информационные справочные системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» согласно п. 4.2).

Для подготовки к занятиям студентам обеспечен доступ к библиотеке ЧОУ ВО АУП (в т. ч. электронную библиотечную систему IPRbooks (ЭБС IPRbooks) и помещениям для самостоятельной работы, оснащенным компьютерной техникой с возможностью подключения к информационно-коммуникационной сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ЧОУ ВО АУП и электронную библиотечную систему IPRbooks (ЭБС IPRbooks).

В ЧОУ ВО АУП оборудованы помещения для самостоятельной работы обучающихся, которые оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ЧОУ ВО АУП, профессиональным базам данных и информационным справочным системам в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» согласно п. 4.2.

Обучение по программе возможно с применением электронного обучения, дистанционных образовательных технологий (ДОТ). Доступ к ним обеспечивается с помощью электронной информационно-образовательной среды (ЭИОС) ЧОУ ВО АУП. Доступ осуществляется по персональным логину и паролю студента, предоставляемым администрацией ЧОУ ВО АУП.

Для проведения учебных занятий используются компьютерные классы или обычные учебные аудитории, оборудованных компьютерной техникой с установленных на ней лицензионным программным обеспечением (п. 4.4).

Для проведения учебных занятий по дисциплине (модулю) учебные аудитории ЧОУ ВО АУП оснащаются ниже следующим оборудованием и техническими средствами обучения.

**Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации**

- 1) специализированная мебель: столы для обучающихся, стулья, доска меловая, доска маркерная; рабочее место преподавателя;
- 2) технические средства обучения, служащие для представления учебной информации большой аудитории: видеопроектор, экран настенный, компьютер преподавателя с выходом в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»;
- 3) наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации по дисциплине (модуля): тематические настенные плакаты:
  - «Классическая концепция организационных полномочий»
  - «Формы и методы конкуренции»
  - «Основные признаки предприятия»

**Помещение для самостоятельной работы**

- 1) специализированная мебель: столы для самостоятельной работы обучающихся, стулья для обучающихся;
- 2) технические средства обучения, служащие для представления учебной информации большой аудитории: компьютеры для самостоятельной работы обучающихся с подключением к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ЧОУ ВО АУП, принтер.

**4.4. Комплект лицензионного программного обеспечения**

Для реализации дисциплины (модуля) ЧОУ ВО АУП обеспечена ниже следующим необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения:

- 1) лицензионное программное обеспечение: Microsoft Windows, Microsoft Office;
- 2) лицензионный ПП «1С: Предприятие»;
- 3) лицензионные программы для ЭВМ «Statistica Basic 10 for Windows Ru»;
- 4) СПС «Гарант»: <http://www.garant.ru/>.

**5. Методические материалы (рекомендации) обучающимся**

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает изучение курса на аудиторных занятиях (лекции, занятия семинарского типа).

Занятия семинарского типа по дисциплине (модулю) предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий, описанных в п. 3.

С целью обеспечения успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важнейшей формой организации учебного процесса, так как:

- знакомит с новым учебным материалом,
- разъясняет учебные элементы, трудные для понимания,
- систематизирует учебный материал,
- ориентирует в учебном процессе.

#### Подготовка к лекциям

- внимательно прочитайте материал предыдущей лекции,
- узнайте тему предстоящей лекции (по тематическому плану, по информации лектора),
- ознакомьтесь с учебным материалом по рекомендуемым учебникам и учебным пособиям,
- постарайтесь уяснить место изучаемой темы в своей профессиональной подготовке,
- запишите возможные вопросы, которые Вы зададите лектору на лекции.

#### Подготовка к занятиям семинарского типа

- внимательно прочитайте материал лекций, относящихся к данному семинарскому занятию, ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям,
- выпишите основные термины,
- ответьте на контрольные вопросы по семинарским занятиям, готовьтесь дать развернутый ответ на каждый из вопросов.
- уясните, какие учебные элементы остались для вас неясными и постарайтесь получить на них ответ заранее (до семинарского занятия) во время текущих консультаций преподавателя.

Необходимо учесть, что:

- готовиться можно индивидуально, парами или в составе малой группы, последние являются эффективными формами работы;
- рабочая программа дисциплины (модуля) в части целей, перечню знаний, умений, терминов и учебных вопросов может быть использована вами в качестве ориентира в организации обучения.

#### Подготовка к практическим занятиям

При подготовке к практическим занятиям познакомьтесь с темой, обратите внимание на рассмотрении данной темы в курсе лекций. Если тема на лекции не рассматривалась, изучите предлагаемую литературу (это позволит Вам найти ответы на теоретические вопросы). После этого приступайте к выполнению практических заданий.

#### Самостоятельная работа

Для более углубленного изучения темы задания для самостоятельной работы рекомендуется выполнять параллельно с изучением данной темы. При выполнении заданий по возможности используйте наглядное представление материала. Система накопления результатов выполнения заданий позволит вам создать педагогическую копилку, которую можно использовать как при

прохождении педагогической практики, так и в будущей профессиональной деятельности.

#### Выполнение рефератов (в т. ч. докладов с презентацией)

Реферат предусматривает углубленное изучение дисциплины (модуля), способствует развитию навыков самостоятельной работы с литературными источниками.

Реферат – краткое изложение в письменном виде содержания учебно-научного труда по предоставленной теме. Это самостоятельная учебно-исследовательская работа, где обучающийся раскрывает суть исследуемой проблемы с элементами анализа по теме реферата. Приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на проблемы темы реферата. Содержание реферата должно быть логичным, изложение материала носить проблемно-тематический характер.

Объем реферата может колебаться в пределах 15-20 печатных страниц. Основные разделы: оглавление (план), введение, основное содержание, заключение, список литературы.

Текст реферата должен содержать следующие разделы:

- титульный лист с указанием: названия вуза, кафедры, темы реферата, ФИО автора и ФИО преподавателя – куратора;
- введение, актуальность темы;
- основной раздел;
- заключение (анализ результатов литературного поиска); выводы;
- библиографическое описание, в том числе и интернет-источников, оформленное по ГОСТ 7.1 – 2003; 7.80 – 2000;
- список литературных источников должен иметь не менее 10 библиографических названий, включая сетевые ресурсы.

Текстовая часть реферата оформляется на листе следующего формата:

- отступ сверху – 2 см; отступ слева – 3 см; отступ справа – 1,5 см; отступ снизу – 2 см;
- шрифт текста: Times New Roman, высота шрифта – 14, межстрочный интервал – 1,5, выступ первой строки (в основном тексте) – 1,25;
- нумерация страниц – снизу листа справа. На первой странице номер не ставится.

Реферат должен быть выполнен грамотно с соблюдением культуры изложения. Обязательно должны иметься ссылки на используемую литературу, включая периодическую литературу за последние 5 лет).

#### Подготовка к промежуточной аттестации

К промежуточной аттестации необходимо готовится целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине (модулю). Попытки освоить дисциплину (модуль) в период зачетно-экзаменационной сессии, как правило, показывают не слишком удовлетворительные результаты.

При подготовке к промежуточной аттестации по теоретической части выделите в вопросе главное, существенное (понятия, признаки,

классификации и пр.), приведите примеры практики, иллюстрирующие теоретические положения.

В самом начале учебного курса необходимо познакомиться со следующей учебно-методической документацией:

- рабочей программой дисциплины (модуля),
- перечнем знаний и умений, которыми должен владеть студент,
- тематическими планами лекций, семинарских занятий,
- учебными пособиями, а также электронными ресурсами,
- перечнем вопросов (заданий) к промежуточной аттестации.

После этого у студента должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине (модулю). Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и семинарских занятиях позволит успешно освоить дисциплину (модуль) и создать хорошую базу для прохождения промежуточной аттестации.

Методические рекомендации (указания) для обучающихся по подготовке к занятиям семинарского типа, по организации самостоятельной работы, по курсовому проектированию разработаны и утверждены в установленном порядке и являются составной частью основной профессиональной образовательной программой высшего образования (приложением), в которую входит настоящая рабочая программа дисциплины (модуля).

#### **6. Особенности обучения по дисциплине (модулю) для инвалидов и лиц с ОВЗ**

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья осуществляется ЧОУ ВО АУП с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах или в отдельных организациях. В ЧОУ ВО АУП созданы специальные условия для получения высшего образования обучающимися с ограниченными возможностями здоровья в соответствии с разделом III Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 5 апреля 2017 года № 301.

Учебные корпуса ЧОУ ВО АУП обеспечены беспрепятственным доступом обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов в учебные и иные помещения, расположенные на 1-м этаже здания.

Возможность доступа к помещениям 2-го и последующего этажей обеспечена наличием специального мобильного подъемника, размещаемого у лестничных пролетов.

На первом этаже располагаются следующие помещения для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов:

- аудитория для индивидуального обучения инвалидов любых категорий, оснащенная необходимым специальным оборудованием;
- специально оборудованный туалет для инвалидов;
- специально оборудованная комната для приема пищи.

Обеспечен доступ к библиотеке и помещению приемной комиссии.

При входе в здание находится таблица с наименованием ЧОУ ВО АУП и режимом работы, выполненная шрифтом Брайля, а также тактильная мнемосхема с изображением пути следования до зоны оказания образовательных услуг.

Имеется возможность подъезда ко входу автомобильного транспорта. На прилегающей к зданию территории обозначены места для парковки автомобильного транспорта для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.

Для обеспечения условий обучения и нахождения на территории ЧОУ ВО АУП лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов, помещения ЧОУ ВО АУП оснащены также следующим оборудованием:

- 1) оформление входной группой тактильными пластиковыми пиктограммами с защитным покрытием «Доступность для инвалидов всех категорий» (150x150мм); «Проход с собакой поводырём» (150x150мм); «Вход в помещение» (150x150мм); «Выход из помещения» (150x150мм);
- 2) обозначения пути движения к зоне предоставления образовательных услуг и иным необходимым помещениям посредством тактильных пластиковых пиктограмм с защитным покрытием «Направление движения, поворот» (150x150мм), а также посредством тактильной напольной плитки на протяжении всего пути следования (Пвх, 300x300мм, высота рифа 5мм, подосновы 2 мм (полосы));
- 3) обозначение необходимых помещений тактильными пластиковыми пиктограммами с защитным покрытием «Туалет для инвалидов» (150x150мм); «Буфет» (150x150мм);
- 4) обозначение кабинетов пластиковыми тактильными табличками с текстом, выполненным азбукой Брайля, «Библиотека» (Пвх 3мм, монохром, 70x270мм); «Приемная комиссия» (Пвх 3мм, монохром, 70x270мм);
- 5) оснащение входа в институт и специально оборудованных помещений для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов приемным устройством вызова Тифловызов ПС-1099 с установкой в помещениях тактильных кнопок вызова БК-51 (дальность – 100 м);
- 6) размещение на первом этаже здания светодиодного табло с бегущей строкой для дублирования справочной информации (240x104 0мм, красное свечение);
- 7) размещение в кабинете индивидуального обучения инвалидов портативной индукционной звукоусиливающей системы VERT-1А;
- 8) оснащение кабинета индивидуального обучения инвалидов карманными увеличителями (увеличение 7х, материал пластик);

- 9) оснащение компьютера, предназначенного для работы инвалидов, тактильным набором для маркировки клавиатуры;
- 10) размещение специальных наклеек для маркировки дверных проемов (желтые круги,  $d=200\text{мм}$ );
- 11) установка светового маяка для обозначения входа на этаж;
- 12) установка тактильного стенда с информацией об ЧОУ ВО АУП, выполненной азбукой Брайля (470x610мм, настенное крепление);
- 13) установка в кабинете индивидуального обучения инвалидов специального программного обеспечения открытого доступа: Microsoft Windows, Центр специальных возможностей, Экранная лупа, Экранный диктор, Экранная клавиатура; экранная лупа OneLoupe; речевой синтезатор «Голос».