

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
БОРИСОГЛЕБСКИЙ ФИЛИАЛ
(БФ ФГБОУ ВО «ВГУ»)

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
социальных и гуманитарных дисциплин



Л. А. Комбарова
28.11.2019 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ
Б1.В.12 Управление коммерческой недвижимостью

1. Код и наименование направления подготовки:

38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура

2. Профиль подготовки:

Управление жилищным фондом и многоквартирными домами

3. Квалификация выпускника: бакалавр

4. Форма обучения: заочная

5. Кафедра, отвечающая за реализацию дисциплины: кафедра социальных и гуманитарных дисциплин

6. Составитель программы: Н.А. Звезгинцева, старший преподаватель

7. Рекомендована: научно-методическим советом Филиала (протокол № 3 от 25.11.2019 г.)

8. Учебный год: 2023-2024, 2024-2025

Семестры: 8-9

9. Цели и задачи учебной дисциплины:

Цель учебной дисциплины – формирование теоретических представлений о недвижимости, как объекте рынка, формирование методических и практических представлений об основных принципах управления недвижимостью, управление развитием недвижимости с использованием лизинга, налогообложение недвижимости.

Задачи учебной дисциплины:

- изучение теоретических основ управления недвижимостью.
- умение использовать основные подходы к управлению объектами недвижимости.
- овладение основами технологии проведения девелопмента и сервейинга недвижимости.

При проведении учебных занятий по дисциплине обеспечивается развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений.

10. Место учебной дисциплины в структуре образовательной программы:

Дисциплина «Управление коммерческой недвижимостью» входит в блок Б1 «Дисциплины (модули)» и относится к вариативным дисциплинам образовательной программы. Для освоения дисциплины «Управление коммерческой недвижимостью» необходимы знания, умения, навыки, сформированные в ходе изучения дисциплин «Правовые основы законодательства в жилищной сфере», «Методы принятия управленческих решений», «Жилищный надзор и контроль в жилищно-коммунальном хозяйстве», «Основы государственного и муниципального управления». Изучение дисциплины «Управление коммерческой недвижимостью» является необходимой основой для изучения дисциплин «Управление государственным, муниципальным жилищным фондом и многоквартирными домами», «Управление проектами и изменениями в жилищном комплексе».

Условия реализации дисциплины для лиц с ОВЗ определяются особенностями восприятия учебной информации и с учетом индивидуальных психофизических особенностей.

11. Планируемые результаты обучения по дисциплине/модулю (знания, умения, навыки), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями выпускников):

Компетенция		Планируемые результаты обучения
Код	Название	
ОПК-2	способность находить организационно-управленческие решения, оценивать результаты и последствия принятого управленческого решения и готовность нести ответственность с позиций социальной значимости принимаемых решений	знает: - основные положения теории управленческих решений, функции управленческих решений, их виды и методы их принятия; - разнообразные методы и модели при разработке и принятии управленческих решений в жилищно-коммунальном хозяйстве; - методы воздействия на работников для достижения целей организации; - современные теории менеджмента и основы современного государственного и муниципального управления; - статистические и количественные методы решения организационно-управленческих задач; - анализ альтернатив действий, особенности разработки управленческих решений в условиях неопределенности и риска; - социально-психологические и этические аспекты

		<p>разработки, принятия и последствий реализации управленческих решений;</p> <p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организовывать командное взаимодействие для решения управленческих задач; - анализировать и идентифицировать управленческие проблемы, требующие принятия решений; - определять качество осуществления административных процессов, выявлять отклонения и принимать корректирующие меры; - применять адекватные инструменты и технологии регулирующего воздействия на персонал для достижения целей организации; - регулировать и преодолевать возникающие в команде разногласия, на основе учета интересов всех сторон, моральных и этических норм; - разрабатывать и принимать оптимальные решения; - организовывать реализацию и контроль за исполнением управленческих решений; <p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методами реализации основных управленческих функций (принятие решений, организация, мотивирование и контроль); - методологией оценки эффективности управленческих решений; - навыками разработки, обоснования, принятия, реализации и мотивации управленческого решения
ПК-2	<p>способность применять основные экономические методы для управления предприятиями и организациями, принятия управленческих решений</p>	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные экономические методы; - современные закономерности экономики и коммерческой деятельности управляющей организации; - особенности экономики и коммерческой деятельности управляющей организации в Российской Федерации в сфере ЖКХ; - сущность государственного регулирования естественных монополий и законодательную базу, регулиующую ценообразование в ЖКХ; - условия устойчивого функционирования, развития и воспроизводства объектов жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований, принципы его обеспечения; <p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять оценку экономики и коммерческой деятельности управляющей организации (компании); - использовать основы экономических знаний в сфере ЖКХ для принятия управленческих решений; - использовать в экономической деятельности передовой отечественный и зарубежный опыт управления жилищной коммунальной сферой <p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками использования основных экономических методов для управления предприятиями и организациями сферы ЖКХ;
ПК-4	<p>способность к планированию производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства</p>	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные понятия, цели, принципы, сферы применения, объекты и субъекты финансового менеджмента; - основные изменения и тенденции в социальной политике государства; - закономерности изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей; в том числе с учетом социальной политики государства; - основы планирования производственно-хозяйственной

	в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства	<p>деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства;</p> <p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - планировать производственно-хозяйственную деятельность предприятий и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; <p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - теорией и практикой финансового менеджмента; - методами планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства;
ПК-5	способность пользоваться методами контроля и стимулирования своевременного и качественного выполнения заданий	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные профессиональные базы данных федерального и регионального уровня, в том числе официальные сайты и порталы в сфере ЖКХ; - основные методы и инструменты количественного и качественного анализа процессов управления в жилищно-коммунальном хозяйстве; - методы стимулирования своевременного и качественного выполнения заданий работниками организации; <p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать и обобщать экономическую информацию, сравнивать и сопоставлять различные показатели результатов хозяйственной деятельности по исследуемым периодам, в том числе с использованием информационно-коммуникационных технологий; - анализировать информационные и статистические материалы по оценке различных сторон деятельности предприятия, в том числе его финансового состояния; <p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками использования современных методов контроля своевременного и качественного выполнения заданий, в том числе с использованием информационных технологий;

12. Объем дисциплины в зачетных единицах/час. — 4 / 144 ч.

Формы промежуточной аттестации: зачет, экзамен

13. Виды учебной работы

Вид учебной работы	Трудоемкость (часы)		
	Всего	По семестрам	
		8	9
Контактные часы, в том числе:	36	14	22
лекции	16	6	10
практические	20	8	12
Самостоятельная работа	167	54	113
Формы промежуточной аттестации – зачет – 0 час.; экзамен – 36 час.	13	4	9
Итого:	216	72	144

13.1. Содержание дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела дисциплины
Лекции		
1.1	Тема 1. Управление коммерческой недвижимостью.	Особенности недвижимости как товара. Структура понятия "недвижимость". Типы операций с недвижимым имуществом. Особенности рынка недвижимости. Классификация рынков недвижимости. Основные положения по управлению недвижимостью. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.
1.2	Тема 2. Процесс управления коммерческой недвижимостью.	Задачи пользователя в управлении недвижимостью. Задачи владельца в управлении недвижимостью. Задачи застройщика в управлении недвижимостью. Задачи органов власти и управления. Жизненный цикл объекта недвижимости. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Изменение вида использования объекта недвижимости. Обоснование решения о необходимости изменения использования недвижимости.
1.3	Тема 3. Эксплуатация и содержание объекта коммерческой недвижимости.	Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии. Виды капитальных ремонтов. Виды работ по капитальному ремонту
1.4	Тема 4. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере.	Стратегия формирования портфеля недвижимости. Управление портфелем недвижимости (стратегический уровень управления). Управление имуществом (фондами) на тактическом уровне. Инвентаризация. Анализ информации. Разработка возможных сценариев развития событий. Расчет будущего потока денежных средств (просчет сценариев). Формирование политики в отношении имущественных комплексов. Поддержание отношений с пользователями недвижимости. Управление недвижимостью на оперативном уровне. Управляющие компании на рынке недвижимости. Бизнес-план как инструмент формирования и реализации стратегии управления кондоминиумом.
1.5	Тема 5. Налогообложение коммерческой недвижимости.	Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Единый налог на недвижимость.
Практические занятия		
2.1	Тема 1. Управление коммерческой недвижимостью.	Типы операций с недвижимым имуществом. Особенности рынка недвижимости. Классификация рынков недвижимости. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.
2.2	Тема 2. Процесс управления коммерческой недвижимостью.	Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Изменение вида использования объекта недвижимости. Обоснование решения о необходимости изменения использования недвижимости.
2.3	Тема 3. Эксплуатация и содержание объекта коммерческой недвижимости.	Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии.
2.4	Тема 4. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере.	Стратегия формирования портфеля недвижимости. Управление портфелем недвижимости (стратегический уровень управления). Управление имуществом (фондами) на тактическом уровне. Инвентаризация. Анализ информации. Разработка возможных сценариев развития событий. Расчет будущего потока денежных средств (просчет сценариев). Формирование политики в отношении имущественных комплексов. Поддержание отношений с пользователями недвижимости. Управление недвижимостью на оперативном уровне. Управляющие компании на рынке недвижимости. Бизнес-план как инструмент формирования и реализации стратегии управления кондоминиумом.
2.5	Тема 5. Налогообложение коммерческой недвижимости.	Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Единый налог на недвижимость.

13.2. Темы (разделы) дисциплины и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Виды занятий (часов)				
		Лекции	Практические	Лабораторные	Самостоятельная работа	Всего
8 семестр						
1	Тема 1. Управление коммерческой недвижимостью.	2	2	0	10	14
2	Тема 2. Процесс управления коммерческой недвижимостью.	2	4	0	18	24
3	Тема 3. Эксплуатация и содержание объекта коммерческой недвижимости.	2	2	0	26	30
	Зачет					4
	Всего за 8 семестр	6	8	0	54	72
9 семестр						
4	Тема 4. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере.	6	8	0	66	80
5	Тема 5. Налогообложение коммерческой недвижимости.	4	4	0	47	55
	Экзамен					9
	Всего за 9 семестр	10	12	0	113	144
	Итого:	16	20	0	167	216

14. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Приступая к изучению учебной дисциплины, целесообразно ознакомиться с учебной программой дисциплины, электронный вариант которой размещён на сайте БФ ВГУ.

Знание основных положений, отраженных в рабочей программе дисциплины, поможет обучающимся ориентироваться в изучаемом курсе, осознавать место и роль изучаемой дисциплины в подготовке будущего выпускника, строить свою работу в соответствии с требованиями, заложенными в программе.

Основными формами контактной работы по дисциплине являются лекции и практические занятия.

Подготовка к практическим занятиям ведется на основе их планов. В ходе подготовки к практическим занятиям необходимо изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой. Кроме того, следует изучить образцы выполнения задач и упражнений (если такие предусмотрены).

При подготовке к промежуточной аттестации необходимо повторить пройденный материал в соответствии с учебной программой, примерным перечнем вопросов, выносящихся на зачет и экзамен. Рекомендуется использовать источники, перечисленные в списке литературы в рабочей программе дисциплины, а также ресурсы электронно-библиотечных систем.

15. Перечень основной и дополнительной литературы, ресурсов интернет, необходимых для освоения дисциплины

а) основная литература:

№ п/п	Источник
1	Газман, В.Д. Лизинг недвижимости / В.Д. Газман. – Москва : Издательский дом Высшей школы экономики, 2016. – 441 с. : табл. – (Учебники Высшей школы экономики). – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=471749 (дата обращения: 23.10.2019). – Библиогр.: с. 345-356. – ISBN 978-5-7598-1517-4 (в пер.). – ISBN 978-5-7598-1602-7 (эл.). – Текст : электронный.
2	Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ; АНО «Институт проблем экономического возрождения», ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ), Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова. – 4-е изд., испр. – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2014. – 432 с. : табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519 (дата обращения: 24.10.2019). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-91460-044-7. – Текст : электронный.

б) дополнительная литература:

№ п/п	Источник
3	Оценка стоимости имущества / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет «Синергия», 2017. – 760 с. : ил. – (Университетская серия). – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815 (дата обращения: 24.10.2019). – Библиогр.: с. 732-749. – ISBN 978-5-4257-0251-7. – Текст : электронный.

в) информационные электронно-образовательные ресурсы:

№ п/п	Источник
5	Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью / О.В. Дидковская, А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева, Л.В. Аверина ; Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет». – Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. – 184 с. : табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=438351 (дата обращения: 24.10.2019). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-9585-0631-6. – Текст : электронный.
6	Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online» – http://biblioclub.ru/ .
7	Научная электронная библиотека – http://www.scholar.ru/ .

16. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы

№ п/п	Источник
1	Николаева, И.П. Инвестиции / И.П. Николаева. – Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2018. – 254 с. – (Учебные издания для бакалавров). – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=496144 (дата обращения: 24.10.2019). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-394-01410-9. – Текст : электронный.

17. Информационные технологии, используемые для реализации учебной дисциплины, включая программное обеспечение, информационно-справочные системы и профессиональные базы данных

Программное обеспечение:

- Win10 (или Win7), OfficeProPlus 2010
- браузеры: Yandex, Google, Opera, Mozilla Firefox, Explorer
- STDU Viewer version 1.6.2.0
- 7-Zip
- GIMP GNU Image Manipulation Program
- Paint.NET
- Tux Paint

- Adobe Flash Player

Информационно-справочные системы:

- Информационная система «[Единое окно доступа к образовательным ресурсам](http://window.edu.ru/)» <http://window.edu.ru/>;
- Онлайн-версия КонсультантПлюс: Студент.

Профессиональные базы данных:

Федеральные сайты по вопросам ЖКХ

- Ассоциация ТСЖ и ЖСК. Сайт Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развития товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов <http://tsg-rf.ru>

Региональные сайты по вопросам ЖКХ

- Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области <https://www.govvrn.ru/organizacia/-/~id/844389>
- ЖКХ: управляющие компании и ТСЖ в Воронежской области <http://vsezhkh.ru/regions/voronezhskaya-oblast/>.

18. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

Учебная аудитория для занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации: компьютеры, объединенные в сеть с выходом в Интернет и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ВГУ и БФ: Проектор мультимедийный, экран.

19. Фонд оценочных средств:

19.1. Перечень компетенций с указанием этапов формирования и планируемых результатов обучения

Код и содержание компетенции (или ее части)	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенции посредством формирования знаний, умений, навыков)	Этапы формирования компетенции (разделы (темы) дисциплины или модуля и их наименование)	ФОС* (средства оценивания)
ОПК-2: способность находить организационно-управленческие решения, оценивать результаты и последствия принятого управленческого решения и готовность нести ответственность с позиций социальной значимости принимаемых решений	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные положения теории управленческих решений, функции управленческих решений, их виды и методы их принятия; - разнообразные методы и модели при разработке и принятии управленческих решений в жилищно-коммунальном хозяйстве; - методы воздействия на работников для достижения целей организации; - современные теории менеджмента и основы современного государственного и муниципального управления; - статистические и количественные методы решения организационно-управленческих задач; - анализ альтернатив действий, особенности разработки управленческих решений в условиях неопределенности и риска; 	<p>Тема 1. Управление коммерческой недвижимостью. Тема 2. Процесс управления коммерческой недвижимостью. Тема 4. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере.</p>	<p>Тесты №1, №2, Реферат</p>

	<p>- социально-психологические и этические аспекты разработки, принятия и последствий реализации управленческих решений;</p>		
	<p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организовывать командное взаимодействие для решения управленческих задач; - анализировать и идентифицировать управленческие проблемы, требующие принятия решений; - определять качество осуществления административных процессов, выявлять отклонения и принимать корректирующие меры; - применять адекватные инструменты и технологии регулирующего воздействия на персонал для достижения целей организации; - регулировать и преодолевать возникающие в команде разногласия, на основе учета интересов всех сторон, моральных и этических норм; - разрабатывать и принимать оптимальные решения; - организовывать реализацию и контроль за исполнением управленческих решений; 		<p>Задания для контрольных работ</p>
	<p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методами реализации основных управленческих функций (принятие решений, организация, мотивирование и контроль); - методологией оценки эффективности управленческих решений; - навыками разработки, обоснования, принятия, реализации и мотивации управленческого решения 		<p>Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса</p>
<p>ПК-2: способность применять основные экономические методы для управления предприятиями и организациями, принятия управленческих решений</p>	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные экономические методы; современные закономерности экономики и коммерческой деятельности управляющей организации; - особенности экономики и коммерческой деятельности управляющей организации в Российской Федерации в сфере ЖКХ; - сущность государственного регулирования естественных монополий и законодательную базу, регулиующую ценообразование в ЖКХ; - условия устойчивого функционирования, развития и воспроизводства объектов 	<p>Тема 1. Управление коммерческой недвижимостью. Тема 2. Процесс управления коммерческой недвижимостью. Тема 3. Эксплуатация и содержание объекта коммерческой недвижимости. Тема 5. Налогообложение коммерческой недвижимости.</p>	<p>Тесты №1, №2, №3, №4 Реферат</p>

	<p>жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований, принципы его обеспечения;</p>		
	<p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять оценку экономики и коммерческой деятельности управляющей организации (компании); - использовать основы экономических знаний в сфере ЖКХ для принятия управленческих решений; - использовать в экономической деятельности передовой отечественный и зарубежный опыт управления жилищной коммунальной сферой 		<p>Задания для контрольных работ</p>
	<p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками использования основных экономических методов для управления предприятиями и организациями сферы ЖКХ; 		<p>Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса</p>
<p>ПК-4: способность к планированию производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства</p>	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные понятия, цели, принципы, сферы применения, объекты и субъекты финансового менеджмента; - основные изменения и тенденции в социальной политике государства; - закономерности изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей; в том числе с учетом социальной политики государства; - основы планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; 	<p>Тема 1. Управление коммерческой недвижимостью. Тема 2. Процесс управления коммерческой недвижимостью. Тема 3. Эксплуатация и содержание объекта коммерческой недвижимости. Тема 4. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере.</p>	<p>Тесты №3, №4 Реферат</p>
	<p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - планировать производственно-хозяйственную деятельность предприятий и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; 		<p>Задания для контрольных работ</p>
	<p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - теорией и практикой финансового менеджмента; - методами планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства; 		<p>Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса</p>

ПК-5: способность пользоваться методами контроля и стимулирования своевременного и качественного выполнения заданий	знает: - основные профессиональные базы данных федерального и регионального уровня, в том числе официальные сайты и порталы в сфере ЖКХ; - основные методы и инструменты количественного и качественного анализа процессов управления в жилищно-коммунальном хозяйстве; - методы стимулирования своевременного и качественного выполнения заданий работниками организации;	Тема 3. Эксплуатация и содержание объекта коммерческой недвижимости. Тема 4. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере. Тема 5. Налогообложение коммерческой недвижимости.	Тесты №3, №4 Реферат
	умеет: - собирать и обобщать экономическую информацию, сравнивать и сопоставлять различные показатели результатов хозяйственной деятельности по исследуемым периодам, в том числе с использованием информационно-коммуникационных технологий; - анализировать информационные и статистические материалы по оценке различных сторон деятельности предприятия, в том числе его финансового состояния;		Задания для контрольных работ
	владеет: - навыками использования современных методов контроля своевременного и качественного выполнения заданий, в том числе с использованием информационных технологий;		Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса
Промежуточная аттестация – зачет, экзамен			Вопросы к зачету, экзамену

19.2 Описание критериев и шкалы оценивания компетенций (результатов обучения) при промежуточной аттестации

Для оценивания результатов обучения на экзамене используются следующие показатели (ЗУНы из 19.1):

1) знание основных положений теории управленческих решений, функции управленческих решений, их виды и методы их принятия; разнообразных методов и моделей при разработке и принятии управленческих решений в жилищно-коммунальном хозяйстве; методов воздействия на работников для достижения целей организации; современных теорий менеджмента и основ современного государственного и муниципального управления; статистических и количественных методов решения организационно-управленческих задач; анализа альтернатив действий, особенностей разработки управленческих решений в условиях неопределенности и риска; социально-психологических и этических аспектов разработки, принятия и последствий реализации управленческих решений; основных экономических методов; современных закономерностей экономики и коммерческой деятельности управляющей организации; особенностей экономики и коммерческой деятельности управляющей организации в Российской Федерации в сфере ЖКХ; сущности государственного регулирования естественных монополий и законодательной

базы, регулирующей ценообразование в ЖКХ; условий устойчивого функционирования, развития и воспроизводства объектов жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований, принципов его обеспечения; основных понятий, целей, принципов, сфер применения, объектов и субъектов финансового менеджмента; основных изменений и тенденций в социальной политике государства; закономерностей изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей; в том числе с учетом социальной политики государства; основ планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; основных профессиональных баз данных федерального и регионального уровня, в том числе официальные сайты и порталы в сфере ЖКХ; основных методов и инструментов количественного и качественного анализа процессов управления в жилищно-коммунальном хозяйстве; методов стимулирования своевременного и качественного выполнения заданий работниками организации;

2) умение организовывать командное взаимодействие для решения управленческих задач; анализировать и идентифицировать управленческие проблемы, требующие принятия решений; определять качество осуществления административных процессов, выявлять отклонения и принимать корректирующие меры; применять адекватные инструменты и технологии регулирующего воздействия на персонал для достижения целей организации; регулировать и преодолевать возникающие в команде разногласия, на основе учета интересов всех сторон, моральных и этических норм; разрабатывать и принимать оптимальные решения; организовывать реализацию и контроль за исполнением управленческих решений; осуществлять оценку экономики и коммерческой деятельности управляющей организации (компании); использовать основы экономических знаний в сфере ЖКХ для принятия управленческих решений; использовать в экономической деятельности передовой отечественный и зарубежный опыт управления жилищной коммунальной сферой; планировать производственно-хозяйственную деятельность предприятий и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; собирать и обобщать экономическую информацию, сравнивать и сопоставлять различные показатели результатов хозяйственной деятельности по исследуемым периодам, в том числе с использованием информационно-коммуникационных технологий; анализировать информационные и статистические материалы по оценке различных сторон деятельности предприятия, в том числе его финансового состояния;

3) навыки владения методами реализации основных управленческих функций (принятие решений, организация, мотивирование и контроль); методологией оценки эффективности управленческих решений; разработкой, обоснованием, принятием, реализацией и мотивацией управленческого решения; использования основных экономических методов для управления предприятиями и организациями сферы ЖКХ; теорией и практикой финансового менеджмента; методами планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства; использования современных методов контроля своевременного и качественного выполнения заданий, в том числе с использованием информационных технологий.

Для оценивания результатов обучения на зачёте используется – зачтено, не зачтено.

Соотношение показателей, критериев и шкалы оценивания результатов обучения.

Критерии оценивания компетенций	Уровень сформированности компетенций	Шкала оценок
<i>Обучающийся ориентируется в теоретическом материале; имеет представление об основных подходах к излагаемому материалу; знает определения основных теоретических понятий излагаемой темы, умеет применять теоретические сведения для анализа практического материала, в основном демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и освоение большинства показателей формируемых компетенций</i>	<i>Повышенный уровень Базовый уровень Пороговый уровень</i>	<i>Зачтено</i>
<i>Ответ на контрольно-измерительный материал не соответствует любым трем из перечисленных показателей. Обучающийся не ориентируется в теоретическом материале; не знает основных понятий излагаемой темы, не умеет применять теоретические сведения для анализа практического материала, не демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и освоение показателей формируемых компетенций.</i>	–	<i>Не зачтено</i>

Для оценивания результатов обучения на экзамене используется 4-балльная шкала: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Соотношение показателей, критериев и шкалы оценивания результатов обучения

Критерии оценивания компетенций	Уровень сформированности компетенций	Шкала оценок
<i>Обучающийся свободно ориентируется в теоретическом материале; умеет изложить и корректно оценить различные подходы к излагаемому материалу, способен сформулировать и доказать собственную точку зрения; обнаруживает свободное владение понятийным аппаратом; демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и полное освоение показателей формируемых компетенций</i>	<i>Повышенный уровень</i>	<i>Отлично</i>
<i>Обучающийся хорошо ориентируется в теоретическом материале; имеет представление об основных подходах к излагаемому материалу; знает определения основных теоретических понятий излагаемой темы, в основном демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и освоение большинства показателей формируемых компетенций.</i>	<i>Базовый уровень</i>	<i>Хорошо</i>
<i>Обучающийся может ориентироваться в теоретическом материале; в целом имеет представление об основных понятиях излагаемой темы, частично демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и освоение некоторых показателей формируемых компетенций.</i>	<i>Пороговый уровень</i>	<i>Удовлетворительно</i>
<i>Ответ на контрольно-измерительный материал не соответствует любым трем из перечисленных показателей. Обучающийся не ориентируется в теоретическом материале; не сформировано представление об основных понятиях излагаемой темы, не демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и освоение показателей формируемых компетенций.</i>	–	<i>Неудовлетворительно</i>

19.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

19.3.1 Примерный перечень вопросов к экзамену

1. Понятие, основные особенности и элементы рынка недвижимости.
2. Понятие о собственности на недвижимость. Субъекты и объекты собственности. Вещные права и ограничения прав собственности.
3. Содержание права собственности на недвижимость. Права и обязанности собственников недвижимости.
4. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Понятие и характеристика действительных и недействительных сделок с недвижимостью.
5. Принципы и структура договорных отношений при сделках с недвижимым имуществом. Общее содержание договора по сделкам с недвижимостью.
6. Понятие, экономическая и правовая основа залога недвижимости. Практическое применение залога.
7. Дать понятие о жилищной сфере. Жилищное законодательство. Компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений.
8. Форма, содержание и порядок регистрации договора об ипотеке.
9. Перечислить и дать характеристику субъектам рынка недвижимости.
10. Основные права и обязанности залогодателя по договору ипотеки.
11. Общие положения и виды кредитования под залог недвижимого имущества. Условия отбора объектов залога.
12. Понятия, принципы и функции аренды в системе предпринимательства. Субъекты аренды недвижимости.
13. Законодательная основа, цели и принципы управления недвижимостью в рыночных условиях. Субъекты управления и их полномочия при управлении муниципальными объектами недвижимости.
14. Правовые основы аренды недвижимости, права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества.
15. Порядок приватизации и деприватизации жилищных помещений, формы собственности, используемые при приватизации квартир. Понятие об обмене и мене квартир.
16. Назвать органы государственной и муниципальной власти, их функции и компетентность по урегулированию земельных отношений.
17. Раскрыть сущность права хозяйственного ведения и права оперативного управления недвижимым имуществом, особенности их использования при сделках с недвижимостью
18. Назвать основные законодательные акты, регулирующие отношения на рынке недвижимости, принимаемые органами государственной власти субъектов РФ и местными органами.
19. Назвать формы собственности, характерные для рыночных отношений. Права и обязанности собственников. Перечень документов, подтверждающих право собственности.
20. . Раскрыть роль маклеров, адвокатов, нотариусов и страховщиков в совершении сделок на рынке недвижимости.
21. Ипотечное жилищное кредитование. Сущность, законодательная основа, состояние и перспектива в решении жилищной проблемы.
22. Перечень и характеристика коммерческих структур. Участвующих в функционировании рынка недвижимости.
23. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.
24. Раскрыть порядок регистрации права собственности на объект недвижимости, с указанием перечня предоставляемых документов.

25. Налогообложение собственников недвижимости в т. ч. земельных участков. Законодательная основа, размеры налогов, уплачиваемых юридическими и физическими лицами.
26. Дать понятие о риэлтерской деятельности, порядок получения лицензии.

19.3.2 Примерный перечень вопросов к зачету

1. Способы получения и прекращения прав частной собственности на земельные участки. Особенности рынка земельных участков.
2. Основные права и обязанности залогодержателя по договору об ипотеке.
3. Раскройте понятие и необходимость заключения договоров социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда.
4. Порядок государственной регистрации ипотеки. Ответственность органов государственной регистрации ипотеки.
5. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация объектов недвижимости, порядок расчета износа.
6. Раскройте основные этапы формирования предприятия как имущественного комплекса.
7. Понятие и порядок определения рыночной собственности объектов недвижимости.
8. Особенности ипотеки земельных участков, перечень земельных участков, неподлежащий ипотеке.
9. Страхование объектов недвижимости. Законодательная основа, права и обязанности сторон. Порядок выплат при возникновении страхового случая.
10. Сложившиеся правила ипотеки жилых помещений в т.ч. жилых домов и квартир.
11. Понятие о земельном налоге для земельных участков, ставки земельного налога, порядок его уплаты.
12. Земельные отношения в РФ, законодательная основа. Способы пользования земельными участками, установленные Земельным кодексом РФ.
13. Понятие о рынке недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Специфические свойства земли как товара.
14. Понятие об управлении объектами недвижимости, принципы, методы, цели управления, органы управления.
15. Концепция федеральных и органов государственной власти субъектов РФ по регулированию земельных отношений.
16. Понятие о аукционах по продаже объектов недвижимости. Порядок их подготовки, проведения и оформления результатов на муниципальном уровне.
17. Сущность и цель управления техническим состоянием объектов недвижимости. Содержание технического паспорта объекта.
18. Привести перечень государственных и муниципальных органов и их основные функции по регулированию рынка недвижимости.
19. Порядок определения наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.
20. Раскрыть цели и формы государственного и муниципального регулирования земельными отношениями.
21. Привести основные факторы спроса на рынке земельных участков.
22. Перечень документов устанавливающих право собственности и пользование жилыми помещениями в соответствии с жилищным кодексом РФ.
23. Привести классификацию сделок с земельными участками.
24. Основные виды и условия действительных сделок с недвижимостью.
25. Аренда. Понятия и функции, порядок расчета арендной платы.

19.3.3 Тестовые задания

Тест №1

Вопрос № 1

Какой из перечисленных объектов не относится к объектам недвижимости?

- а) земельные участки;
- б) имущественные комплексы;
- в) здания;
- г) помещения
- д) металлические гаражи

Правильный ответ: д) металлические гаражи.

Вопрос № 2

Какой из названных признаков не характеризует объекты недвижимости?

- а) связь с землей;
- б) длительность хозяйственного кругооборота;
- в) способность к перемещению;
- г) местоположение;
- д) материальный актив.

Правильный ответ: б) длительность хозяйственного кругооборота.

Вопрос № 3

Из перечисленных сегментов рынков недвижимости самыми востребованными являются:

- а) рынок офисных помещений;
- б) рынок помещений для торговли;
- в) рынок жилья;
- г) рынок земельных участков;
- д) рынок складских помещений.

Правильный ответ: в) рынок жилья.

Вопрос № 4

Какие из перечисленных действий с недвижимостью не приведут к праву собственности на неё:

- а) приватизация государственной собственности;
- б) совершение сделок купли-продажи;
- в) инвестирование;
- г) строительство объекта недвижимости подрядчиком;
- д) передача объекта в доверительное управление.

Правильный ответ: в) инвестирование; г) строительство объекта недвижимости подрядчиком; д) передача объекта в доверительное управление.

Вопрос № 5

Что позволяет государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом: совершение сделок купли-продажи;

- а) создать систему налогообложения недвижимости;
- б) производить страхование объектов;
- в) обеспечивать безопасность сделок;
- г) создать систему налогообложения недвижимости и производить страхование объектов
- д) создать систему налогообложения недвижимости и обеспечить безопасность сделок.

Правильный ответ: д) создать систему налогообложения недвижимости и обеспечить безопасность сделок.

Вопрос № 6

Какое из приведенных положений справедливо:

- а) недвижимость является финансовым активом;
- б) недвижимость относится к категории товаров;
- в) оба ответа верны.

Правильный ответ: в) оба ответа верны.

Вопрос № 7

Какие из видов сделок с недвижимостью преобладают в России?

- а) договор купли-продажи;
- б) договор мены квартир;
- в) договор дарения недвижимости;
- г) договор аренды;

д) договор продажи предприятий

Правильный ответ: а) договор купли-продажи; г) договор аренды.

Вопрос № 8

Какой из предложенных способов управления недвижимостью не приносит дохода?

а) аренда объектов недвижимости;

б) реализация объектов недвижимости;

в) техническое обслуживание объектов недвижимости;

г) доверительное управление объектами недвижимости.

Правильный ответ: в) техническое обслуживание объектов недвижимости.

Вопрос № 9

Какие права на объекты недвижимости могут иметь юридические лица?:

а) право собственности на недвижимость;

б) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

г) право оперативного управления имуществом;

д) сервитут (на земельные участки и иную недвижимость).

Правильный ответ: а) право собственности на недвижимость;

в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

г) право оперативного управления имуществом;

Вопрос № 10

По какой стоимости производится продажа государственного и муниципального имущества:

а) инвентаризационной;

б) балансовой;

в) рыночной;

г) остаточной;

д) потребительской.

Правильный ответ: в) рыночной.

Тест №2

1. Какие из перечисленных объектов не относятся к объектам недвижимости:

а) земельные участки;

б) имущественные комплексы;

в) здания;

г) помещения;

д) металлические гаражи;

е) сооружения.

2. Какие из названных признаков не характеризуют объекты недвижимости:

а) связь с землей;

б) длительность хозяйственного кругооборота;

в) способность к перемещению;

г) местоположение.

3. Дополните пропущенную характеристику жизненного цикла имущественного комплекса:

а) создание;

б) становления;

в) подъем (развитие);

г) зрелость (оптимальное функционирование);

д) другие;

е) ликвидация.

4. Какие общие характеристики могут быть в двух или нескольких объектах недвижимости:

а) в местоположении;

б) доступности к коммуникациям;

в) в строительных материалах;

г) координатах земельного участка.

5. Укажите какая из предложенных особенностей инвестиций не относится к инвестициям в недвижимости:

- а) потребность в сравнительно большом размере начального капитала;
- б) долгосрочность вложений и длительный период оборота капитала;
- в) высокая ликвидность;
- г) потребность в профессиональном управлении и значительных затратах по ее обслуживанию;

6. Из названных способов, при использовании земель сельскохозяйственного назначения, какие не являются характерными:

- а) сельскохозяйственное производство;
- б) личного подсобного хозяйства;
- в) коллективного садоводства, животноводства и огородничества;
- г) для строительства объектов промышленности;
- д) подсобного сельского хозяйства.

7. Составьте из предложенного перечня действий порядок (последовательность) операций при купле-продаже квартиры:

- поиск подходящего объекта сделки;
- проведение предварительных переговоров об условиях сделки;
- получения информации о правовом статусе объекта, правообладателе;
- проверка полученной информации;
- заключение договора;
- проведение расчетов;
- страхование сделки;
- осуществление государственной регистрации сделки;
- прием-передача объекта.

8. Какие из перечисленных сделок с недвижимостью требуют обязательного нотариального удостоверения:

- а) договор купли-продажи;
- б) договор об ипотеке;
- в) договор аренды;
- г) договор дарения;
- д) договор наследования.

9. Какие из перечисленных сделок с недвижимостью не требуют обязательной государственной регистрации в учреждениях юстиции:

- а) договор купли-продажи;
- б) договор об ипотеке;
- в) договор аренды на срок менее года;
- г) договор дарения.

10. Из числа названных сделок с недвижимостью какие можно отнести к односторонним:

- а) договор об ипотеке;
- б) договор наследования;
- в) договор дарения;
- г) договор пожизненной ренты.

Тест №3

1.Какие из приведенных ниже способов приватизации государственного и муниципального имущества являются незаконными:

- а) продажа на аукционе;
- б) продажа на конкурсе;
- в) продажа без объявления цены;
- г) продажа без объявления в СМИ;
- д) продажа акций ОАО на рынке ценных бумаг.

2.Составьте из перечисленных действий последовательный порядок строительство объекта недвижимости:

- получение разрешения на проектирование объекта на конкретном земельном участке;
- составление бизнес плана или ТЭО;
- выделение земельного участка;
- согласование проекта с контролирующими органами и службы инфраструктуры города;
- строительство;
- регистрация объекта в учреждении юстиции;
- подписание акта о вводе;
- получение технического паспорта.

3. Является ли усовершенствованием земельного участка следующие действия:

- а) строительство нежилого здания;
- б) строительство жилого дома;
- в) подготовка проектно - сметной документации на строительства;
- г) высадка многолетних насаждений.

4. Все ли перечисленные действия способствуют повышению эффективности использования недвижимости:

- а) экспертиза объекта;
- б) формирование команды профессиональных управленцев;
- в) передача в субаренду;
- г) работа с арендаторами по сбору арендной платы.

5. Назовите факторы сдерживающие объем индивидуального жилищного строительства:

- а) низкие доходы населения;
- б) отсутствие системы ипотечного кредитования;
- в) отсутствие проектно - сметной документации.

6. Что из ниже перечисленного можно отнести к правам собственности (по Гражданскому кодексу):

- а) право владения;
- б) право распоряжения;
- в) право пользования;
- г) право страхования;
- д) присвоение дохода от владения и дохода от использования недвижимости.

7. Из перечисленных сегментов рынков недвижимости самыми многочисленными являются:

- а) рынок офисных помещений;
- б) рынок помещений для торговли;
- в) рынок жилья;
- г) рынок земельных участков.

8. Основными методами финансирования недвижимости в РФ являются:

- а) долевое участие в строительстве;
- б) выпуск ценных бумаг (облигации), жилищные займы;
- в) листинг.

9. Являются ли функциями жилищного рынка ниже перечисленные действия:

- а) строительство нового жилья;
- б) эксплуатация жилого фонда;
- в) приватизация жилья.

10. Какие категории физических лиц из названных ниже не имеют льгот по налогам на имущество:

- а) участники Великой Отечественной войны;
- б) инвалиды 1, 2 и 3 групп;
- в) инвалиды в следствии катастрофы Чернобыльской АЭС;
- г) ветераны труда.

Тест №4

1. Какие из перечисленных действий с недвижимостью приведут к праву собственности на нее:

- а) приватизация государственной собственности;
- б) совершения сделок;
- в) инвестирование;
- г) строительство.

2. Каким из ниже приведенных законодательных актов жилые и нежилые помещения отнесены к недвижимым вещам:

- а) гражданским кодексом РФ;
- б) ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3. Назовите какие из перечисленных документов необходимо предоставить при государственной регистрации прав на недвижимое имущество физическим лицам:

- а) заявление с указанием вида регистрируемого права;
- б) план земельного участка и план объекта;
- в) паспорт;
- г) документ подтверждающий право собственности;
- д) справка о самовольной постройке; е) квитанция об уплате гос. пошлины.

4. При приватизации государственного и муниципального жилья, кроме названных, существуют формы собственности:

- а) индивидуальная;
- б) общая долевая;
- в) общая совместная;
- г) другие.

5. Дополните названные виды ренты:

- а) постоянная (бессрочная);
- б) пожизненная (простая);
- в) другие.

6. Дополните перечисленный перечень документов необходимых для рассмотрения возможности перевода жилого помещения в нежилое:

- а) технический паспорт помещения;
- б) заключение пожарного надзора;
- в) заключение организации обеспечивающей содержание данного помещения;
- г) другие.

7. Назовите участников распоряжения жилыми помещениями, осуществляющих как правило оплату регистрации приведенных сделок:

- а) купли-продажи - ?
- б) мены - ?
- в) дарения - ?
- г) наследования - ?

8. Дополните список субъектов арендных отношений:

- а) арендодатели;
- б) арендаторы;
- в) посредники;
- г) другие.

9. Укажите, из числа названных, наиболее распространенные виды арендной платы за пользование объектами недвижимости:

- а) фиксированная сумма, с учетом периодического пересмотра;
- б) в % от стоимости объекта;
- в) долевое участие от прибыли, продукции;
- г) предоставление услуг;
- д) затраты на улучшение объекта.

10. Все ли виды приведенных действий по управлению недвижимостью связаны с жизненным циклом объекта:

- замысел;
- проектирование;

- возведение (строительство);
- обращение (купля-продажа, аренда и пр.);
- употребление (сервис);
- обслуживание, эксплуатация и ремонт;
- модернизация, реконструкция и реставрация;
- рыночная оценка;
- перепрофилирование;
- утилизация.

11 .В Целях повышения эффективности использования недвижимости, кроме названных ниже способов, предложите и другие:

- а) аудит недвижимости;
- б) поддержание объекта в работоспособном состоянии;
- в) обеспечения минимизации затрат по содержанию недвижимости;
- г) другие.

12.Дополните перечисленные принципы управления рынком недвижимости:

- а) разделение процедур;
- б) открытость информации;
- в) разделение полномочий;
- г) другие.

13.Продолжите перечень объектов недвижимости входящих в компетенцию управления муниципальных органов:

- а) управление жилыми домами;
- б) управление административными зданиями;
- в) управление объектами недвижимости учебных и детских дошкольных учреждений;
- г) другие.

Критерием оценки является уровень освоения студентом материала, предусмотренного программой дисциплины, что выражается количеством правильно выполненных заданий теста, выраженное в %, согласно следующей шкале:

Процент результативности (правильности ответов) , %	Количество баллов
90 – 100	5
80 – 89	4
79 – 61	3
60 и менее	0

19.3.4 Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса

1. Характеристика недвижимости как объекта рынка недвижимости.
2. Характеристика недвижимости как объекта управления.
3. Характеристика недвижимости как объекта инвестирования.
4. Износ и амортизация коммерческой недвижимости.
5. Стоимость объекта коммерческой недвижимости: понятие, виды, принципы оценки.
6. Факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости.
7. Классификация типов рисков при оценке коммерческой недвижимости.
8. Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта коммерческой недвижимости.
9. Страхование объектов коммерческой недвижимости.
10. Этапы развития рынка коммерческой недвижимости.
11. Законодательная и нормативная база отечественного рынка коммерческой недвижимости.
12. Законодательная и нормативная база отечественного рынка жилья.
13. Сущность, объекты и субъекты рынка коммерческой недвижимости.

14. Понятие и факторы, определяющие спрос и предложение на рынке коммерческой недвижимости.
15. Предложение на рынке коммерческой недвижимости.
16. Факторы, определяющие объем предложения на рынке недвижимости.
17. Продажа объектов коммерческой недвижимости.
18. Основные способы продажи.
19. Органы государственной регистрации недвижимости: виды, функции и задачи.
20. Маркетинговые исследования в сфере коммерческой недвижимости.
21. Лучшие практики в области управления объектами коммерческой недвижимости.
22. Разработка концепции объекта коммерческой недвижимости.
23. Взаимодействие с арендаторами. Решение финансовых и правовых вопросов.
24. Обслуживание объекта коммерческой недвижимости.
25. Имитационное моделирование взаимодействия с арендаторами и потребителями.
26. Методика формирования портфеля недвижимости.
27. Управление составом и структурой портфеля недвижимости.
28. Модель управления объектами на различных этапах их жизненного цикла.

19.3.5 Примерная тематика рефератов

1. Раскрыть понятие о технической эксплуатации объектов недвижимости, ее цель, виды работ.
2. Основные требования к техническому состоянию недвижимости включая их элементы.
3. Основная цель технического мониторинга и диагностики объектов недвижимости, их виды.
4. Технические паспорта объектов недвижимости, их функции и содержание.
5. Организация ремонтных работ объекта недвижимости, виды ремонтных работ, особенности капитальных ремонтов.
6. Организация капитального ремонта МКД в своем городе.
7. Особенности охраны объектов недвижимости.
8. Основные функции управляющей компании по управлению МКД.
9. Основные функции комитета по управлению муниципальным имуществом.
10. Раскрыть механизм управления муниципальной недвижимостью.
11. Законодательная основа и порядок управления муниципальными земельными ресурсами.
12. Основные требования безопасности к зданиям и сооружениям для пользователей.
13. Структура органов по управлению государственной собственностью и их функции.
14. Способы управления государственной собственностью.
15. Управление государственными долями (пакетами акций) в акционерных обществах.
16. Основные функции представительного органа власти муниципального образования по управлению имуществом.
17. Функции муниципального использования органа власти по управлению и содержанию объектов недвижимости
18. Сущность и порядок осуществления землеустройства.
19. Понятие о "Межевом деле" перечень документов и работ, необходимых для его формирования.
20. Понятие о "кадастровой карте" земельного участка и содержание сведений имеющихся в ней.
21. Дать характеристику субъектам земельных отношений и их полномочиям.
22. Раскрыть механизм получения права на земельный участок для строительства жилых и социальных объектов на территории города.
23. Порядок налогообложения собственников земельных участков.
24. Порядок налогообложения юридических лиц при сделках с недвижимостью.

Критерии оценки реферата:

- **оценка «зачтено» выставляется студенту, если** представленная работа соответствует следующим критериям:

1) содержание соответствует теме и раскрывает её;
2) студент ориентируется в содержании реферата, аргументировано отвечает на вопросы по содержанию реферата, может представить его слушателям в полном или аннотированном формате;

3) оформление реферата соответствует требованиям;

- **оценка «не зачтено» выставляется студенту, если** в представленной работе

1) содержание не соответствует теме или не раскрывает её в достаточной степени;
2) студент не ориентируется в содержании реферата, не отвечает на вопросы по содержанию реферата, не может представить его слушателям в полном или аннотированном формате;

3) оформление реферата не соответствует требованиям.

19.3.6 Комплект заданий для контрольной работы

Варианты контрольных работ

ВАРИАНТ 1

Тема 1. Маркетинговые исследования в сфере коммерческой недвижимости.

1. Обзор рынка управления и эксплуатации коммерческой недвижимости.
2. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами коммерческой недвижимости.
3. Взаимодействие с органами власти, арендная политика, эксплуатация. Автоматизация процессов управления эксплуатацией недвижимости.

ВАРИАНТ 2

Тема 2. Лучшие практики в области управления объектами коммерческой недвижимости.

1. Цели и виды маркетинговых исследований.
2. Способы организации маркетинговых исследований.
3. Проведение маркетинговых исследований рынка недвижимости: комплексное исследование рынка недвижимости.
4. Формирование баз данных объектов недвижимости.
5. Обзор рынка недвижимости и исследование рынка недвижимости.

ВАРИАНТ 3

Тема 3. Разработка концепции объекта коммерческой недвижимости.

1. Исследование емкости и объема целевого рынка недвижимости.
2. Исследование тенденции развития рынка недвижимости (увеличения / уменьшения потребительского спроса), основные направления развития рынка недвижимости, прогнозные показатели.
3. Исследование объема потенциального потребительского спроса, структура спроса.
4. Исследование объема предложения, его структура.
5. Исследование доли рынка недвижимости основных игроков в %.
6. Исследование ценовой ситуации на целевом рынке, ценовая сегментация рынка недвижимости.
7. Ассортиментная и сбытовая политика основных игроков; Коммуникационная (рекламная) политика основных игроков.
8. Инновационный потенциал рынка недвижимости.

ВАРИАНТ 4

Тема 4. Взаимодействие с арендаторами. Решение финансовых и правовых вопросов.

1. Разбор договора аренды с арендатором объекта коммерческой недвижимости.
2. Property management: управление процессами маркетинговой, финансовой и юридической деятельности.
3. Продвижение объекта на рынке.

4. Оперативное управление.
5. Финансовое планирование.

ВАРИАНТ 5

Тема 5. Обслуживание объекта коммерческой недвижимости. Facility management.

1. Анализ компаний, производящих обслуживание объектов коммерческой недвижимости.
2. Обслуживание объекта коммерческой недвижимости: организация инженерно-технической эксплуатации и технического обслуживания зданий и прилегающих территорий, инженерных систем и оборудования; проведение ремонтно-строительных работ.

ВАРИАНТ 6

Тема 6. Имитационное моделирование взаимодействия с арендаторами и потребителями.

1. Имитационная деловая игра: Разработка альтернативных стратегий по развитию портфеля недвижимости.
2. Деловая игра: Создание предпринимательской структуры, занимающейся управлением недвижимостью. Создание и анализ портфеля активов.

ВАРИАНТ 7

Тема 7. Методика формирования портфеля недвижимости.

1. Понятие управления портфелем недвижимости.
2. Состав портфеля недвижимости.
3. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости, в рамках анализа сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей (SWOT).
4. Проведение SWOT-анализа для принятия стратегических решений по портфелю недвижимости.

ВАРИАНТ 8

Тема 8. Управление составом и структурой портфеля недвижимости.

1. Разработка альтернативных стратегий по развитию портфеля недвижимости.
2. Современные методы формирования портфеля недвижимости и оценки его эффективности.
3. Структура портфеля недвижимости

ВАРИАНТ 9

Тема 9. Модель управления объектами на различных этапах их жизненного цикла.

1. Современные модели принятия решений по управлению недвижимостью: кривая опыта, концепция жизненного цикла.
2. Особенности управления недвижимостью на различных этапах жизненного цикла.

Критерии оценки:

5 баллов выставляется студенту, при условии выполнения всех требований в полном объеме.

4 балла выставляется студенту, при условии полного раскрытия заявленной темы, выполнения требований, обоснованности предлагаемых выводов, но недостаточно четко и последовательно аргументированных.

3 балла выставляется студенту, при частичном раскрытии заявленной темы, необоснованности предлагаемых выводов, отсутствии (частичном) ссылок на использованные источники.

0 баллов выставляется студенту в случае, если тема не раскрыта, выводы не сделаны, работа оформлена не в соответствии с требованиями.

Методические рекомендации по выполнению контрольной работы

Основные этапы работы студента над контрольной работой:

- 1) подбор и изучение литературы по теме работы;

- 2) написание работы по предложенному плану;
- 3) оформление контрольной работы в целом;
- 4) подготовка к собеседованию по контрольной работе.

1 этап: Подбор и изучение литературы по теме работы.

Начинать работу нужно с подбора необходимой научной литературы по соответствующей теме. В первую очередь это должны быть учебники и учебные пособия.

Необходимо придерживаться списка рекомендуемой кафедрой литературы.

Наряду с учебниками при написании контрольной работы можно пользоваться периодическими изданиями.

2 этап: Написание работы по предложенному плану

Контрольная работа должна состоять из следующих частей:

1. Титульный лист (указывается институт, кафедра, дисциплина, тема, Ф.И.О. руководителя и студента, год).
2. Содержание контрольной работы с указанием страниц каждой ее части (главы, параграфа).
3. Введение (1-2стр.).
4. Основная часть работы (не менее 6-10 печатных листов).
5. Заключение (1-2-стр.).
6. Список использованной литературы.
7. Ответы на вопросы в тестовой форме.

Контрольная работа должна быть написана ясным языком и в четкой логической последовательности согласно предоставленному содержанию. Допускается использование студентами в работе положений, выдержек и материалов из учебников, монографий, научных статей. Заимствование материала из литературных источников обязательно должно сопровождаться собственными комментариями автора по поводу тех или иных положений принципов, закономерностей.

Введение и заключение по объёму должны занимать 1-2 стр. Во введении следует обосновать актуальность выбранной темы, указать цели и задачи, которые ставит перед собой автор.

В заключении обобщаются выводы и рекомендации и личный вклад в изучение и изложение темы работы. Контрольная работа заканчивается списком использованной литературы. В список следует включать только ту литературу, которая непосредственно изучалась студентом и на которую имеются ссылки в контрольной работе.

3 этап: Оформление контрольной работы.

Контрольная работа должна быть оформлена на компьютере в текстовом редакторе WORD. Объем работы не должен превышать 15 стандартных (формат А4) страниц (28-30 строк; 60 знаков в строке). работа должна быть опрятной, шрифт – Times New Roman, 14, через 1,5 пт или Arial, 12, через 1 пт. Страницы должны быть пронумерованы в нижней части листа по центру.

На 2-й странице должен быть помещен план (структура) контрольной работы.

Перед началом каждого раздела нужно писать его номер, соответствующий структуре, и название.

4 этап. Подготовка к собеседованию

19.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Оценка знаний, умений и навыков, характеризующая этапы формирования компетенций в рамках изучения дисциплины осуществляется в ходе текущей и промежуточной аттестаций.

Текущий контроль успеваемости проводится в соответствии с Положением о текущей аттестации обучающихся по программам высшего образования

Воронежского государственного университета. Текущий контроль успеваемости проводится в формах: *фронтальных опросов, практических и контрольных работ, тестирования, подготовки рефератов*. Критерии оценивания приведены выше.

Промежуточная аттестация проводится в соответствии с Положением о промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования. Контрольно-измерительные материалы промежуточной аттестации включают в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень полученных знаний и практическое задание, позволяющее оценить степень сформированности умений и навыков.

При оценивании используются количественные и качественные шкалы оценок. Критерии оценивания приведены выше.