**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования**
**«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

**ИНСТИТУТ ОТРАСЛЕВОГО МЕНЕДЖМЕНТА**

**Факультет экономики недвижимости**

**Кафедра Управления недвижимостью, проблем землепользования и ЖКХ**

УТВЕРЖДЕНА
решением кафедры управления недвижимостью,
проблем землепользования и ЖКХ
Протокол от «___» _____201_ г.
№_____

# РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

# Б1.В.ДВ.11.1 ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Направление подготовки
38.03.02 - Менеджмент
Направленность (профиль): Менеджмент недвижимости

Квалификация выпускника
Бакалавр

Форма обучения
Очно-заочная

Год набора – 2016

Москва, 2017 г.

**Автор–составитель:**

К.э.н. Н.Н. Рогожина

Заведующий кафедрой д.э.н., к.т.н, профессор Богомольный Е И

## СОДЕРЖАНИЕ

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

2. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся и место дисциплины в структуре образовательной программы

3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий и структура дисциплины

4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

6. Основная и дополнительная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины (модуля), ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

7. Материально-техническая база, информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости

## 1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.11.1 «Основы управления недвижимостью» обеспечивает овладение следующими компетенциями с учетом этапа:

| Код компетенции | Наименование компетенции | Код этапа освоения компетенции | Наименование этапа освоения компетенции |
|---|---|---|---|
| ПК-5 | Способность анализировать взаимосвязи между функциональными стратегиями компаний с целью подготовки сбалансированных управленческих решений | ПК-5.2 | Способность применять основные подходы к управлению недвижимостью, владение навыками, позволяющие принимать решения в области управления недвижимостью |

1.2. В результате освоения дисциплины Б1.В.ДВ.11.1 «Основы управления недвижимостью» у студентов должны быть сформированы:

| ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия | Код этапа освоения компетенции | Результаты обучения |
|---|---|---|
| В Организация процессов по управлению государственным и муниципальным жилищным фондом.<br>В/01.6 - организация учета жилищного фонда;<br>В/02.6 - подготовка документов к государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними;<br>В/03.6 - государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль использования и сохранности жилищного фонда;<br>В/04.6 - организация работы по переводу жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение, а | ПК-5.2 | **На уровне знаний**: правовые основы функционирования системы управления коммерческой и жилой недвижимостью; основные способы принятия решений при выборе схем управления недвижимостью; особенности функционирования разных моделей управления недвижимостью<br>**На уровне умений**: работать с законодательными документами; анализировать принимаемые управленческие решения; проводить анализ эффективности схем управления коммерческой и жилой недвижимостью. Проводить комплексный анализ и оценку последствий различных форм государственного участия и воздействия на рынок недвижимости<br>**На уровне навыков**: анализировать способы управления недвижимостью; изучения нормативно-правовых документов; методами управления применительно к рынку недвижимости; обобщения полученных результатов; методами анализа эффективности схем управления коммерческой и жилой недвижимостью |

| | | |
|---|---|---|
| также по переустройству и перепланировке жилых помещений;<br>B/05.6 - организация работы по предоставлению специализированных жилых помещений. С Руководство комплексом работ по эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома<br>C/01.6 - Обеспечение результативной работы управляющей организации<br>C/02.6 - Разработка планов и графиков проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома<br>C/03.6 - Разработка мероприятий по повышению санитарного содержания, благоустройства, безопасного проживания и энергоэффективности в многоквартирном доме<br>C/04.6 - Координация действий между собственниками, подрядными и ресурсоснабжающими организациями по вопросам эксплуатации и обслуживания общего имущества многоквартирного дома C/04.6 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |

**2. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся и место дисциплины в структуре образовательной программы**

**Объем дисциплины в структуре ОП ВО**

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачётных единиц (180 часов).

| **Вид учебных занятий и самостоятельная работа** | | **Объем дисциплины, час.** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Всего** | **Семестр (триместр), курс** | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 7 | | | |
| ***Очно-заочная форма обучения*** | | | | | | | | | | | | |
| **Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:** | | ***36*** | | | | | | | ***36*** | | | |
| лекционного типа (Л) | | ***18*** | | | | | | | ***18*** | | | |
| лабораторные работы (практикумы) (ЛР) | | | | | | | | | | | | |
| практического (семинарского) типа (ПЗ) | | ***18*** | | | | | | | ***18*** | | | |
| **Самостоятельная работа обучающихся (СР)** | | ***108*** | | | | | | | ***108*** | | | |
| **Промежуточная аттестация** | **форма** | ***Э*** | | | | | | | ***Э*** | | | |
| | **час.** | ***36*** | | | | | | | ***36*** | | | |
| **Общая трудоемкость (час. / з.е.)** | | ***180/5*** | | | | | | | ***180/5*** | | | |

**Место дисциплины в структуре ОП ВО**

Дисциплина Б1.В.ДВ.11.1 «Основы управления недвижимостью» входит в вариативную часть (дисциплины по выбору) образовательной программы.

Дисциплина изучается в 7-м семестре.

По дисциплине осуществляется итоговый контроль в форме экзамена.

Содержание данной дисциплины опирается на содержание дисциплин: (Б1.В.ОД.13) «Управление проектами», «Основы экономики рынка недвижимости» (индекс (Б3.В.ОД.9) и выступает опорой для изучения дисциплины «Эффективная реализация объекта недвижимости» (Б1.В.ДВ.14.1).

**3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий и структура дисциплины**

**Структура дисциплины**

| № п/п | Наименование тем (разделов) | Объем дисциплины, час. | | | | | Форма текущего контроля успеваемости[4], промежуточной аттестации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Всего | Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий | | | СР | |
| | | | Л | ЛР | ПЗ | | |
| ***Очно-заочная форма обучения*** | | | | | | | |
| Тема 1 | Способы управления недвижимостью | 37 | 6 | | 4 | 27 | Презентации опросы Промежуточный тест Вопросы к экзамену 1-17 |
| Тема 2 | Управление реализацией девелоперского проекта | 37 | 4 | | 6 | 27 | Презентации самостоятельных работ, дискуссия, круглый стол, групповой проект. Эссе. Промежуточный тест. Вопросы к экзамену 18- 27 |
| Тема 3 | Управление многоквартирным домом | 35 | 4 | | 4 | 27 | Презентации самостоятельных работ, дискуссия. Эссе. Промежуточный тест. Вопросы к экзамену 28-40 |
| Тема 4 | Государственное управление недвижимостью | 35 | 4 | | 4 | 27 | Опрос, обсуждение. Вопросы к экзамену 41-46 |
| Промежуточная аттестация | | **36** | | | | | экзамен |
| | **Всего:** | **180** | **18** | | **18** | **108** | |

*Примечание: 4 – формы текущего контроля успеваемости: опрос (О), тестирование (Т), контрольная работа (КР), коллоквиум (К), эссе (Э), реферат (Р), диспут (Д) и др.*

**Содержание дисциплины**

| № п/п | Наименование тем (разделов) | Содержание тем (разделов) |
|---|---|---|
| 1 | Способы управления недвижимостью | Виды компаний, управляющих недвижимостью. Способы управления недвижимостью. Функции управляющих компаний. Этапы процесса управления недвижимостью. Арендная политика. |
| 2 | Управление реализацией девелоперского проекта | Типы девелопмента. Концепция девелоперского проекта. Стадии девелоперского проекта. Управление рисками при реализации проектов. Особенности управления отдельными видами девелопмента. |
| 3 | Управление многоквартирным домом | Понятие многоквартирного дома, общее имущество собственников помещений. Роль общего собрания собственников. Способы управления многоквартирным домом. ТСЖ, жилищные кооперативы. Плата за жилое помещение. Капитальный ремонт общего имущества. Фонд капитального ремонта, способы его формирования. Использование средств фонда капитального ремонта. |
| 4 | Государственное управление недвижимостью | Управление государственной и муниципальной собственностью. Нормативно-правовое регулирование. Система регистрации прав. Государственные программы в сфере недвижимости. Налоговое регулирование рынка недвижимости |

**4.Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации дисциплине**

**4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации.**

**4.1.1. В ходе реализации дисциплины используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:**

при проведении занятий лекционного типа:

- лекция-визуализация, проблемная лекция;

при проведении занятий семинарского типа:

- дискуссии;
- эссе;
- подготовка презентаций;
- подготовка докладов с использованием презентаций;

при проведении экзамена:

- тестирование.

4.1.2. Экзамен с использованием метода «тестирование»

## 4.2. Материалы текущего контроля успеваемости

**Темы для эссе по дисциплине «Основы управления недвижимостью»**

1. Сервейинг – профессиональное управление недвижимостью
2. Особенности предпринимательской деятельности на рынке недвижимости
3. Виды управления недвижимостью
4. Деятельность компании, управляющей объектом коммерческой недвижимости (на примере компании)
5. Стратегия маркетинга в управлении недвижимостью
6. Арендная политика на рынке коммерческой недвижимости
7. Подходы к установлению арендной платы
8. Особенности арендных отношений в сфере торговой недвижимости
9. Особенности арендных отношений в сфере офисной недвижимости
10. Особенности арендных отношений в сфере складской недвижимости
11. Опыт зарубежных стран в области управления недвижимостью
12. Особенности управления девелоперскими проектами
13. Концепция девелоперского проекта
14. Особенности управления девелопментом торговой недвижимостью (на примере)
15. Особенности управления девелопментом офисной недвижимостью (на примере)
16. Особенности управления девелопментом складской недвижимостью (на примере)
17. Особенности управления девелопментом гостиничной недвижимостью (на примере)
18. Способы снижения административных барьеров в строительстве
19. Способы управления многоквартирным домом
20. Особенности ТСЖ (на примере)
21. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (на примере)
22. Способы обоснования платы за содержание и наем жилого помещения, за коммунальные услуги
23. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг
24. Способы решения проблем текущего и капитального ремонтов жилых домов
25. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
26. Фонд капитального ремонта (на примере)
27. Способы формирования фонда капитального ремонта
28. Особенности управления арендными (доходными) домами
29. Государственное регулирование рынка недвижимости
30. Управление государственной и муниципальной недвижимостью
31. Государственные программы в сфере недвижимости
32. Государственные жилищные программы

Объем эссе не должен быть менее 10, но не более 15 страниц текста, включая титул и список литературы.

**Критерии оценки эссе:**

Оценка **«удовлетворительно»** предполагает: полученные результаты **в значительной степени** соответствуют поставленной цели (цель работы достигнута в основном). Обоснована актуальность работы. В процессе анализа литературы отобраны наиболее важные источники, продемонстрировано понимание решаемой проблемы. Выводы имеют наглядный и проверяемый характер. Требования по оформлению работы в основном выполнены.

Оценка **«хорошо»** ставится: полученные результаты **преимущественно** соответствуют поставленной цели и задачам. Обоснована практическая и теоретическая актуальность работы. В процессе анализа литературы отобран и проанализирован широкий круг теоретических и эмпирических источников. Полученные результаты в целом логичны, доказательны и систематизированы. Оформление работы в целом соответствует существующим требованиям.

Оценка **«отлично»** предполагает: полученные результаты **полностью** соответствуют поставленной цели. Обоснована практическая и теоретическая значимость работы. Проведен детальный анализ теоретических и эмпирических источников, выводы автора самостоятельны и аргументированы. Содержание работы полностью отражает узловые проблемы темы, исследовательская часть выполнена самостоятельно, методологически корректно и содержит достоверные и интересные выводы и положения. Оформление работы полностью отвечает всем требованиям.

Текст эссе оценивается 10 – 20 баллов.

Баллы снижаются за: не соответствие заявленных целей и задач теме изучения; ошибках в определении объекта и предмета изучения, не достижение поставленных целей, погрешности в оформлении.

**Вопросы к круглому столу и дискуссиям по дисциплине «Основы управления недвижимостью»**

**Теоретические:**

1. Особенности предпринимательской деятельности на рынке недвижимости
2. Арендная политика на рынке коммерческой недвижимости
3. Зарубежные подходы к управлению недвижимостью

**Прикладные:**

1. Сравнение схем управления объектами коммерческой недвижимости. Оценка рисков и положительных эффектов.
2. Эффективная организация капитального ремонта многоквартирного дома

**Групповой проект:**

Управление реализацией проекта недвижимости (офиса, склада, торгового центра, гостиницы, фитнес-центра, многоквартирного дома, промышленного здания, объектов загородной недвижимости). Для выполнения работы студенты делятся на группы по 2-3 человека.

Подготовка презентации по проекту.

Структура презентации:

- анализ рынка: спрос, конкурентная среда, существующие объекты, экономическая ситуация (доходы, развитие отраслей и сфер деятельности – структура спроса и др.);
- способы реализации готового объекта (продвижение проекта);
- формы управления реализацией проекта.

**Самостоятельное изучение разделов дисциплины**

| № раздела | Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение |
|---|---|
| 1 | Международный опыт управления недвижимостью. Анализ практики управления объектами коммерческой недвижимости в России. Примеры арендной политики в разных сферах недвижимого имущества. |
| 2 | Подходы к управлению рисками при реализации девелоперских проектов. Практика управления отдельными видами девелопмента. |

| | |
|---|---|
| 3 | Анализ практики управления многоквартирным домом. Особенности функционирования ТСЖ, жилищных кооперативов. |
| 4 | Анализ подходов к управлению капитальным ремонтом много квартирных домов. Обоснование размера платежей населения на капитальный ремонт. Зарубежный опыт. |
| 5 | Анализ государственных жилищных программ. Практика управления государственными объектами недвижимого имущества. Государственная политика на рынке недвижимости |
| | |

**Вопросы для самопроверки**

| № раздела | Вопросы для самопроверки |
|---|---|
| 1 | 1. Назовите виды компаний, управляющих недвижимостью<br>2. Какие существуют способы управления недвижимостью?<br>3. Раскройте функции управляющих компаний<br>4. Назовите основные этапы процесса управления недвижимостью<br>5. Каким образом обосновывается арендная плата? |
| 2 | 1. Какие существуют типы девелопмента?<br>2. Опишите концепцию девелоперского проекта<br>3. Раскройте стадии девелоперского проекта<br>4. Какие существуют риски при управлении девелоперским проектом? |
| 3 | 1. Что понимается под общим имуществом собственников помещений?<br>2. Какие существуют способы управления многоквартирным домом<br>3. Раскройте особенности организации и деятельности ТСЖ<br>4. Как обосновывается плата за жилое помещение?<br>5. Как формируется фонд капитального ремонта? |
| 4 | 1. Раскройте подходы к управлению государственной и муниципальной собственностью<br>2. Какие существуют государственные программы в сфере недвижимости<br>3. Назовите особенности налогового регулирования рынка недвижимости |

### 4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации

#### 4.3.1. Формируемые компетенции

| Код компетенции | Наименование компетенции | Код этапа освоения компетенции | Наименование этапа освоения компетенции |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| ПК-5. | Способность анализировать взаимосвязи между функциональными стратегиями компаний с целью подготовки сбалансированных управленческих решений | ПК-5.2 | Способность применять основные подходы к управлению недвижимостью, владение навыками, позволяющие принимать решения в области управления недвижимостью |

**4.3.2 Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования**

| Этап освоения компетенции | Показатель оценивания | Критерий оценивания |
|---|---|---|
| ПК-5.2 | Анализ способов управления недвижимостью | Использует подходы к управлению недвижимостью и различные модели управления ею;<br>Владеет методами анализа эффективности схем управления коммерческой и жилой недвижимостью.<br>Понимает подходы к комплексному анализу и оценке последствий различных форм государственного участия и воздействия на рынок недвижимости;<br>Знает правовые основы функционирования системы управления коммерческой и жилой недвижимостью |

**4.3.3 Типовые контрольные задания или иные материалы (типовые оценочные материалы), необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы**

**Вопросы к экзамену по дисциплине «Основы управления недвижимостью»**

1. Особенности предпринимательской деятельности на рынке недвижимости
2. Понятие и основные функции сервейинговой компании
3. Виды управления недвижимостью
4. Facility management
5. Property management
6. Building management
7. Asset management
8. Услуги управляющей компании

9. Этапы процесса управления недвижимостью
10. Стратегия маркетинга в управлении недвижимостью
11. Расходы и доходы при управлении недвижимостью
12. Арендная плата, способы ее обоснования
13. Подходы к установлению арендной платы
14. Особенности арендных отношений в сфере торговой недвижимости
15. Особенности арендных отношений в сфере офисной недвижимости
16. Особенности арендных отношений в сфере складской недвижимости
17. Управление арендными отношениями.
18. Типы девелопмента
19. Характеристика отдельных типов девелопмента
20. Особенности управления девелоперскими проектами
21. Концепция девелоперского проекта
22. Стадии девелоперского проекта
23. Особенности управления девелопментом торговой недвижимостью
24. Особенности управления девелопментом офисной недвижимостью
25. Особенности управления девелопментом складской недвижимостью
26. Особенности управления девелопментом гостиничной недвижимостью
27. Административные барьеры
28. Способы управления многоквартирным домом
29. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме
30. Орган управления многоквартирным домом
31. Особенности ТСЖ
32. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы
33. Обоснование платы за содержание и наем жилого помещения
34. Обоснование платы за коммунальные услуги
35. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг
36. Способы решения проблем текущего и капитального ремонтов жилых домов
37. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
38. Фонд капитального ремонта
39. Способы формирования фонда капитального ремонта
40. Особенности управления арендными (доходными) домами
41. Государственное регулирование рынка недвижимости
42. Управление государственной и муниципальной недвижимостью
43. Особенности правового регулирования системы управления недвижимостью
44. Налоговое регулирование рынка недвижимости
45. Государственные программы в сфере недвижимости
46. Государственные жилищные программы

## Варианты итогового теста
## Вариант 1

1. **Назовите цели управления объектами недвижимости**

   а. _____
   б. _____
   в. _____
   г. _____

2. **Facility management - это** _____

_____
_____

_____

**Цели Facility management**

_____

**Основные виды деятельности**

_____

3. **Property management – это** _____

_____

**Основные виды деятельности**

_____

4. **Чем отличается Property management от Building management?**

_____

5. **Что включает Программа управления недвижимостью?**

_____

6. **Назовите основные этапы процесса управления недвижимостью**

_____

7. **Раскройте понятие «потенциальный валовой доход от объекта недвижимости, сдаваемого в аренду»**

_____
_____
_____
_____
_____

**8. Speculative-development – это**

_____
_____
_____
_____

**9. Назовите основные факторы успеха девелоперской деятельности**

_____
_____
_____
_____
_____

**10. Определите NPV проекта при условии:**

- сумма инвестиций – 95 млн руб.
- срок проекта – 3 года
- доходы от инвестиций:
    - 1-й год – 25 млн руб.
    - 2-й год – 38 млн руб.
    - 3-й год – 56 млн руб.
- ставка дисконтирования – 16%

Решение _____
_____
_____
_____
_____
_____

Ответ:
_____
_____

**11. Определите коэффициент рентабельности проекта при условии:**

- сумма инвестиций, необходимая для реализации проекта – 600 млн руб.
- срок реализации проекта – 2 года
- поток доходов от реализации проекта – 250 млн руб., 530 млн руб.
- ставка дисконтирования – 11%

Решение: _____
_____
_____
_____

_____

Ответ:

_____

_____

**12. Отметьте пункт, в котором названы основные стадии девелоперского проекта**

а. предынвестиционная, разработка проекта, эксплуатационная
б. предынвестиционная, инвестиционная, эксплуатационная
в. проведение строительных работ, эксплуатационная, управление объектом
г. анализ рынка, строительство, ввод в эксплуатацию, управление объектом

**13. Назовите способы управления многоквартирным домом**

_____

_____

_____

_____

_____

**14. Дайте определение коммерческого арендного жилья**

_____

_____

_____

_____

_____

**15. Кто в России имеет право на некоммерческий наем жилого помещения? Назовите критерии**

_____

_____

_____

_____

_____

_____

**16. Чем отличается структура арендной платы при некоммерческой аренде жилья от структуры арендной платы при социальной аренде?**

_____

_____

_____

_____

_____

**17. Может ли физическое лицо быть владельцем специального счета капитального ремонта?**

а. да
б. нет
в. отдельных случаях может

**18. Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта?**

_____
_____
_____
_____
_____

**19. Отметьте пункт, в котором названы только субсидии, стимулирующие спрос на жилье**

а. социальная выплата, налоговые льготы застройщикам, субсидированная процентная ставка по жилищным кредитам, субсидия на инфраструктурное обустройство земельного участка
б. льготные кредиты на приобретение жилья, социальная выплата
в. льготные кредиты на приобретение жилья, субсидированная процентная ставка по жилищным кредитам, льготные строительные кредиты

**20. Для каких объектов недвижимого имущества в качестве налоговой базы принимается кадастровая стоимость?**

_____
_____
_____
_____
_____

**Вариант 2**

**1. В процессе управления объектом недвижимости управляющая компания взаимодействует с**

а. _____
б. _____
в. _____
г. _____

2. **Какие типы экспертиз объекта проводят для обеспечения эффективного управления объектом недвижимости**

_____
_____
_____
_____
_____

3. **Building management – это** _____

_____
_____

**Основные виды деятельности**

_____
_____
_____
_____
_____

4. **Чем отличается Facility management от Property management?**

_____
_____
_____
_____
_____

5. **Раскройте содержание понятия Asset management**

_____
_____
_____
_____
_____

**Основные функции**

_____
_____
_____
_____
_____

6. **Раскройте понятие «эффективный валовой доход от объекта недвижимости, сдаваемого в аренду»**

_____
_____
_____

7. **Назовите основные элементы арендной платы для объектов коммерческой недвижимости**

_____
_____
_____

8. **Fee-development – это** _____

_____
_____
_____

9. **Назовите основные элементы концепции девелоперского проекта**

_____
_____
_____
_____

10. **Определите NPV проекта при условии:**

- сумма инвестиций – 125 млн руб.
- срок проекта – 3 года
- доходы от инвестиций:
    - 1-й год – 45 млн руб.
    - 2-й год – 53 млн руб.
    - 3-й год – 78 млн руб
- ставка дисконтирования – 15%

Решение _____
_____
_____
_____
_____
_____

Ответ:
_____
_____

11. **Определите коэффициент рентабельности проекта при условии:**

- сумма инвестиций, необходимая для реализации проекта – 650 млн руб.
- срок реализации проекта – 2 года
- поток доходов от реализации проекта – 340 млн руб., 620 млн руб.
- ставка дисконтирования – 12%

Решение: _____
_____
_____
_____
_____

Ответ: _____

12. **Что входит в предынвестиционную стадию девелоперского проекта? Отметьте правильные ответы**

а. анализ рынка недвижимости
б. проведение инвестиционного анализа
в. проведение тендендеров на строительные работы
г. покупка (аренда) земельного участка под строительные работы
д. выполнение строительно-монтажных работ
е. оформление процедур сдачи объекта в эксплуатацию

**13. Что относится к общему имуществу собственников многоквартирного дома?**

а. _____
б. _____
в. _____
г. _____

**14. Дайте определение некоммерческого арендного жилья**

_____
_____
_____
_____
_____

**15. Чем отличается структура арендной платы при коммерческой аренде жилья от структуры арендной платы при некоммерческой аренде?**

_____
_____
_____
_____

**16. Назовите основные меры государственной поддержки строительства некоммерческого арендного жилья**

_____
_____
_____
_____
_____

**17. Кто может быть владельцем специального счета фонда капитального ремонта?**

а. собственник квартиры
б. ТСЖ
в. региональный оператор
г. физическое лицо

**18. Назовите источники формирования фонда капитального ремонта**

_____
_____
_____
_____

**19. Отметьте пункт, в котором названы только субсидии, стимулирующие предложение жилья**

а. налоговые льготы застройщикам; субсидия на инфраструктурное обустройство земельного участка; социальная выплата
б. льготные кредиты на приобретение жилья; социальная выплата; средства, предоставляемые для целей кредитования жилищного строительства по ценам ниже рыночных
в. субсидия на инфраструктурное обустройство земельного участка; налоговые льготы застройщикам

**20. Назовите налоговые имущественные вычеты для физических лиц?**

**Оценивание студентов**

| **Баллы** (рейтинговой оценки), % | **Оценка** | **Требования к знаниям** |
|---|---|---|
| 100-81 | *5, «отлично»* | Оценка «отлично» выставляется студенту, если он:<br>знает правовые основы функционирования системы управления коммерческой и жилой недвижимостью; основные способы принятия решений при выборе схем управления недвижимостью; особенности функционирования разных моделей управления недвижимостью<br>Умеет работать с законодательными документами; анализировать принимаемые управленческие решения; проводить анализ эффективности схем управления коммерческой и жилой недвижимостью. Проводить комплексный анализ и оценку последствий различных форм государственного участия и воздействия на рынок недвижимости<br>Демонстрирует навыки:<br>анализировать способы управления недвижимостью; изучения нормативно-правовых документов; методами управления применительно к рынку недвижимости; обобщения полученных результатов; методами анализа эффективности схем управления коммерческой и жилой недвижимостью |
| 80-61 | *4, «хорошо»* | – Оценка «хорошо» выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения. |

| | | |
|---|---|---|
| | | – Учебные достижения в семестровый период и результатами текущего контроля демонстрируют хорошую степень овладения программным материалом. |
| 60-41 | *3, «удовлетворительно»* | – Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ.<br>– Учебные достижения в семестровый период и результатами текущего контроля демонстрируют достаточную (удовлетворительную) степень овладения программным материалом. |
| 40-0 | *2, «неудовлетворительно»* | – Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.<br>– Учебные достижения в семестровый период и результатами текущего контроля демонстрировали не высокую степень овладения программным материалом по минимальной планке. |

**Шкала оценивания.**

**1. Посещение учебных занятий (max 20 баллов)**

**2. Результаты освоения каждого модуля учебной дисциплины (текущий контроль) (max 20 баллов)**

Текущий контроль проводится в виде контрольного задания по теме курса.

Оценка задания:

20 баллов – полное раскрытие темы задания

15 баллов – недостаточно полное раскрытие темы задания, не все аспекты рассмотрены

10 баллов – неполное раскрытие темы задания

0 баллов – тема задания не раскрыта или задание не выполнено в срок

**3. Творческий рейтинг (max 20 баллов)**

Подготовка сообщения по теме, предложенной преподавателем, и его презентация (оформленная в PowerPoint) на занятии или на научном семинаре – 7-10 баллов (с учетом качества подготовленной презентации).

Подготовка эссе по выбранной слушателем теме – 10-20 баллов. Эссе представляет собой самостоятельно написанный текст, допустимый объем заимствования не более 10% (справка об антиплагиате должна быть приложена к эссе). Объем эссе 15-20 страниц компьютерного текста формата листа А4, шрифт Times New Roman, 14 кегль, интервал 1,5.

Выполнение обязательных самостоятельных работ (по заданию преподавателя) – 5-10 баллов. Выступление по отдельным вопросам курса на практическом занятии, участие в дискуссиях, подготовка кейсов – 3-5 баллов.

**4. Промежуточная аттестация (экзамен) (max 40 баллов)**

Для допуска к промежуточной аттестации (экзамену) необходимо набрать всего **не менее 30 баллов**, в том числе не менее 10 баллов по результатам текущего контроля; не иметь задолженностей по обязательным самостоятельным работам.

Экзамен проводится в виде теста.

Оценка ответа на вопрос производится по следующим критериям:

- ответ правильный – 2 оценочные единицы
- ответ не совсем правильный (не все правильные ответы отмечены; несколько неправильных ответов отмечено в дополнении к правильным ответам; при открытых вопросах – не совсем правильное или неполное раскрытие сути вопроса) – 1 оценочная единица
- ответ неправильный – 0

Оценка: при правильных ответах по 85-100% заданий начисляется 40 баллов, по 70-84% - 30 баллов, 50-69% - 20 баллов, менее 50% - 0 баллов

Слушатель может быть освобожден от сдачи экзамена, если по итогам посещаемости, результатам текущего и рубежного контроля и творческого рейтинга он набрал не менее 50 баллов. В этом случае ему выставляется оценка, соответствующая набранному количеству баллов при согласии слушателя.

Если по итогам посещаемости, результатам текущего и рубежного контроля и творческого рейтинга слушатель набрал менее 30 баллов, то:

- для допуска к промежуточной аттестации слушатель должен подготовить эссе на 10-12 страниц самостоятельно написанного текста или презентационный материал по согласованной с преподавателем теме (в дополнении к итоговому реферату). Подготовка эссе – 5-10 баллов, презентации – 3-5 баллов;
- максимальный балл по повторной аттестации составляет 30 баллов.

## 5.Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Преподаватель информирует обучающихся о применяемой системе текущего контроля успеваемости на первом занятии, а также доводит до обучающихся информацию о результатах текущего контроля успеваемости во время аудиторных занятий и консультаций.

Текущий контроль успеваемости проводится в письменной и устной формах.

Практические занятия дисциплины «Основы управления недвижимостью» предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий. С целью обеспечения успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важнейшей формой организации учебного процесса, поскольку:

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

*Подготовка к лекции* заключается в следующем:

- внимательно прочитайте материал предыдущей лекции;
- узнайте тему предстоящей лекции (по тематическому плану, по информации лектора);
- ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;

– постарайтесь уяснить место изучаемой темы в своей профессиональной подготовке;
– запишите возможные вопросы, которые вы зададите лектору на лекции.

*Подготовка к практическим занятиям:*

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

*Подготовка к экзамену.* К экзамену необходимо готовится целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине. Попытки освоить дисциплину в период зачётно-экзаменационной сессии, как правило, показывают не слишком удовлетворительные результаты. В самом начале изучения учебной дисциплины познакомьтесь со следующей учебно-методической документацией:

– программой дисциплины;
– перечнем формируемых знаний и умений, которыми студент должен овладеть;
– тематическими планами лекций, семинарских занятий;
– контрольными мероприятиями;
– учебником, учебными пособиями по дисциплине, а также электронными ресурсами;
– перечнем вопросов к зачету.

После этого у вас должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине. Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и практических занятиях позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи экзамена.

Обучающиеся обязаны посещать все предусмотренные учебным планом занятия и присутствовать на всех мероприятиях текущего контроля успеваемости, предусмотренных рабочей программы дисциплины.

Обучение лиц с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с учетом индивидуальных психофизических особенностей, а для инвалидов также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида. Для лиц с нарушением слуха возможно предоставление информации визуально (краткий конспект лекций, основная и дополнительная литература), на лекционных и практических занятиях допускается присутствие ассистента.

Оценка знаний студентов на практических занятиях осуществляется на основе письменных конспектов ответов на вопросы, письменно выполненных практических заданий. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями слуха проводится в письменной форме, при этом используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на зачете может быть увеличено.

Для лиц с нарушением зрения допускается аудиальное предоставление информации, а также использование на лекциях звукозаписывающих устройств. Допускается присутствие на занятиях ассистента, оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь. Оценка знаний студентов на семинарских занятиях осуществляется в устной форме (как ответы на вопросы, так и практические задания).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушением зрения проводится устно, при этом текст заданий предоставляется в форме, адаптированной для лиц с нарушением зрения (укрупненный шрифт), при оценке используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на зачете может быть увеличено.

Лица с нарушениями опорно-двигательного аппарата не нуждаются в особых формах предоставления учебных материалов. Однако, с учетом состояния здоровья часть занятий может быть реализована дистанционно (при помощи сети «Интернет»). Так, при невозможности посещения лекционного занятия студент может воспользоваться кратким конспектом лекции. При невозможности посещения практического занятия студент должен предоставить письменный конспект ответов на вопросы, письменно выполненное практическое задание. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата проводится на общих основаниях, при необходимости процедура экзамена может быть реализована дистанционно (например, при помощи программы Skype). Для этого по договоренности с преподавателем студент в определенное время выходит на связь для проведения процедуры экзамена. В таком случае вопросы к экзамену и практическое задание выбираются самим преподавателем.

## 6. Основная и дополнительная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины (модуля), ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

### *6.1 Основная литература*


1. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью Дашков и К 2015 http://www.iprbookshop.ru/10950
2. Джордж Дж.М. Организационное поведение. Основы управления ЮНИТИ-ДАНА 2012 http://www.iprbookshop.ru/12844
3. Батурин В.К. Общая теория управления ЮНИТИ-ДАНА 2012 http://www.iprbookshop.ru/8104


### *6.2 Дополнительная литература*


1. Бусов В.И., Поляков А.А. Управление недвижимостью. Теория и практика. – М.: Юрайт, 2014
2. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью: практикум. – М.: Дашков и К., 2015
3. Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости. – М.: Проспект, 2015
4. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2013
5. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2013
6. Управление в развитии недвижимости. Под ред. Б.А. Баронина. – М.: ИНФРА-М, 2014
7. Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата. – М.: Юрайт, 2015

8. Хьюлет Ч., Кауфман Г. Стратегия компаний в сфере недвижимости. – М.: Альпина паблишерз, 2011
9. Экономика и управление недвижимостью / Под ред. Грабового П.Г. – М.: Проспект, 2012

### *6.3 Нормативно-правовые документы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ.
5. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030. Распоряжение Правительства РФ от 19 июля 2010 г. № 1201-р

### *6.4 Интернет-ресурсы и справочные системы*

1. Сайты ведущих аналитических компаний на рынке недвижимости
    a. Knight Frank - http://www.knightfrank.ru
    b. CUSHMAN & WAKEFIELD http://www.cushmanwakefield.ru
    c. JLL (ранее - Jones Lang LaSalle) - http://www.jll.ru/russia/ru-ru
    d. Colliers International - http://www.colliers.com/ru-ru/moscow
    e. CBRE - http://www.cbre.ru/ru_ru
    f. Индикаторы рынка недвижимости - http://www.irn.ru
    g. Компания S.A. Ricci - http://www.ricci.ru
    h. Консалтинговая компания WELHOME - http://www.consultestate.ru
    i. Аналитическое агентство RWAY - http://rway.ru
    j. Группа компаний RRG - http://rrg.ru
    k. Группа NAI Becar - http://naibecar.com
    l. Бизнесметр.ру – http://www.bmetr.ru
    m. Blackwood - http://blackwood.ru
    n. Агентство коммерческой недвижимости ABCproperty - http://www.abcproperty.ru
    o. ARENDATOR.RU коммерческая недвижимость - http://www.arendator.ru
    p. Maris Part of the CBRE Affiliate Networkhttp (Санкт-Петербург) – www.maris-spb.ru
    q. Консалтинговая компания в сфере коммерческой недвижимости Praedium – http://www.praedium.ru/services/brokerage
    r. Компания Est-a-Tet - http://www.estatet.ru/news/
    s. PRO недвижимость - http://www.pro-n.ru/analytics
2. Сайт Российской гильдии управляющих и девелоперов - http://www.gud-estate.ru
3. Интернет журнал Metrinfo.Ru - - http://www.metrinfo.ru
4. РБК. Недвижимость - http://realty.rbc.ru
5. Росстат - http://www.gks.ru
6. Сайт Фонда «Институт экономики города» - www.urbaneconomics.ru
7. Сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию - http://ahml.ru
8. Сайт Центрального Банка Российской Федерации - http://www.cbr.ru
9. Сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства (Минстрой России), содержащий информацию о государственной жилищной политике, федеральных и региональных жилищных программах - http://www.minstroyrf.ru
10. Сайт Европейской комиссии, содержащий информацию об исследовании законодательства стран, регулирующего арендный сектор - http://www.tenlaw.uni-bremen.de
11. Housing Europe Review 2012. CECODHAS Housing Europe - http://www.housingeurope.eu
12. Отчеты Всемирного Банка по проекту «Ведение бизнеса» на сайте http://www.worldbank.org/eca/russian
13. www.nnir.ru / - Российская национальная библиотека
14. www.nns.ru / -Национальная электронная библиотека

15. www.rsi.ru / - Российская государственная библиотека
16. www.biznes-karta.ru / -Агентство деловой информации «Бизнес-карта»
17. www. rbs.ru / - Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг»
18. www.rambler.ru / - Поисковая система
19. www.yandex.ru / - Поисковая система
20. www.busineslearning.ru / - Система дистанционного бизнес образования
21. http://www.consultant.ru/ - Консультант плюс
22. http://www.garant.ru/ - Гарант

## 7. Материально-техническая база, информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости

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

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим учебным программам дисциплин.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Академия проводит постоянную работу по созданию и системному улучшению условий получения образования людьми с ограниченными возможностями здоровья. В настоящее время здания и территории Академии оснащены лифтами для перевозки инвалидов в колясках, порядка 80% аудиторий и компьютерных классов имеют двери, соответствующие требованиям нормативов, оборудованы пандусы при входе в здания, а также внутри учебных корпусов и общежития, имеются специальные туалеты.

Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к нескольким электронно-библиотечным системам (электронным библиотекам) и к электронной информационно-образовательной среде организации. Электронно-библиотечная система (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивают возможность доступа обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», как на территории организации, так и вне ее.

Академия обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения.

Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ), в том числе в случае применения электронного обучения, дистанционных образовательных технологий, к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Организован доступ к следующим электронным ресурсам:

Bloomberg

EBSCO Publishing

eLIBRARY.RU

Emerging Markets Information Service

Google Scholar (Google Академия)
IMF eLibrary
JSTOR
New Palgrave Dictionary of Economics – Электронный словарь.
OECD iLibrary
Oxford Handbooks Online
Polpred.com Обзор СМИ
Science Direct - Журналы издательства Elsevier по экономике и эконометрике, бизнесу и финансам, социальным наукам и психологии, математике и информатике;
SCOPUS
Web of Science
Wiley Online Library
World Bank Elibrary
Архивы научных журналов NEICON
Интернет-сервис «Антиплагиат»
Система Профессионального Анализа Рынков и Компаний «СПАРК»
ЭБС Издательства "Лань"
ЭБС Юрайт
Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников»