



1920

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Кубанский государственный университет»

Институт среднего профессионального образования

УТВЕРЖДАЮ
Директор ИНСПО



М.Ю. Беликов

«23» мая 2017 г.

Рабочая программа профессионального модуля

ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом

специальность 21.02.05. Земельно-имущественные отношения

Краснодар 2017

Рабочая программа профессионального модуля **ПМ. 01 Управление земельно-имущественным комплексом** разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее – ФГОС) по специальности среднего профессионального образования (далее СПО) **21.02.05 Земельно-имущественные отношения**, утвержденного приказом Минобрнауки РФ от «12» мая 2014 № 486 (зарегистрирован в Минюсте России «27» июня 2014 г. № 32885)

Модуль **ПМ. 01 Управление земельно-имущественным комплексом**

Форма обучения очная

Учебный год 2017-2018

2, 3 курс

4,5 семестр

всего часов 276 часов, в том числе:

максимальная учебная нагрузка обучающегося 192 часа, включая:

обязательная аудиторная учебная нагрузка 130 часов;

самостоятельная работа 50 часов;

консультации 12 часов;

производственная практика 84 часа;

форма итогового контроля экзамен квалификационный

Составитель: преподаватель  М.В. Егоров

подпись

Утверждена на заседании предметно-цикловой комиссии дисциплин экономического цикла т специальностей Экономика и бухгалтерский учет, Прикладная геодезия и Земельно-имущественные отношения протокол № 9 от «18» мая 2017 г.

Председатель предметно-цикловой комиссии:

 М.Б. Путилина

«18» мая 2017 г.

Рецензент (-ы):

Вукович Г.Г., Заведующий кафедрой экономики предприятий, регионального и кадрового менеджмента КубГУ, доктор экономических наук


Никитина Т.Ю., Генеральный директор ЗАО Оценочная компания «Рутения»

ЛИСТ

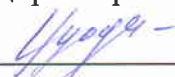
согласования рабочей учебной программы по профессиональному модулю
ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом

Специальность среднего профессионального образования:
21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Зам. директора ИНСПО


_____ *Е.И. Рыбалко*
подпись
«18» мая 2017 г.

И.о. директора научной библиотеки КубГУ


_____ *М.А. Хуаде*
подпись
«18» мая 2017 г.

Лицо, ответственное за установку и эксплуатацию программно-информационного обеспечения образовательной программы)


_____ *И.В. Милюк*
подпись
«18» мая 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	
2	
1.1. Область применения программы.....	2
1.2. Место профессионального модуля в структуре программы подготовки специалистов среднего звена:	2
1.3. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля:	2
1.4. Перечень планируемых результатов обучения по профессиональному модулю (перечень формируемых компетенций)	3
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....	7
2.1. Тематический план профессионального модуля	7
2.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)	8
3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ	12
3.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по профессиональному модулю.....	12
3.2. Перечень необходимого программного обеспечения	12
3.3. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения профессионального модуля	13
3.3.1. Основная литература:	13
3.3.2. Дополнительная литература:	13
3.3.3. Периодические издания:	13
3.3.4. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	13
4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА	14
4.1 Кадровое обеспечение образовательного процесса	14
5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....	14
5.1 Оценочные средства для контроля успеваемости	17
5.1.1. Паспорт фонда оценочных средств.....	17
5.1.2. Критерии оценки знаний обучающихся в целом по модулю	18
5.1.3. Оценочные средства для проведения текущей аттестации	20
5.1.4. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации	32
6. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....	35
Приложение 1.	35
7. ОБУЧЕНИЕ СТУДЕНТОВ-ИНВАЛИДОВ И СТУДЕНТОВ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ.....	43

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

ПМ. 01 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ

1.1. Область применения программы

Рабочая программа профессионального модуля ПМ.01 **Управление земельно-имущественным комплексом** является частью программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС СПО по специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): управление земельно-имущественным комплексом;

1.2. Место профессионального модуля в структуре программы подготовки специалистов среднего звена:

Профессиональный модуль ПМ.01 **Управление земельно-имущественным комплексом** опирается на предшествующие дисциплины: ОП.02 Экономика организации; ОП.05 Документационное обеспечение управления и формирует компетенции для освоения последующих дисциплин: ОП.09 Экономический анализ; ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений; ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

1.3. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля:

В результате изучения обязательной части учебного цикла обучающийся должен:

уметь:

- осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности;
- использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности;
- выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно - имущественных отношений;
- осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий;

знать:

- основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории;

- основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель;
- методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий;
- механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории;
- обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении;
- основы инженерного обустройства и оборудования территории;

иметь практический опыт (владеть):

- составления земельного баланса по району (муниципальному образованию);
- составления документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий

всего часов

276 часов, в том числе:

максимальная учебная нагрузка обучающегося	_____ 192 часа, включая:
обязательная аудиторная учебная нагрузка	_____ 130 часов;
самостоятельная работа	_____ 50 часов;
консультации	_____ 12 часов;
учебная и производственная практика	_____ 84 часа;
форма итогового контроля	_____ экзамен квалификационный

1.4. Перечень планируемых результатов обучения по профессиональному модулю (перечень формируемых компетенций)

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности управление земельно-имущественным комплексом, в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями.

№ п.п.	Индекс компетенции	Содержание компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны		
			знать	уметь	практический опыт (владеть)
1.	ОК-1	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	- основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории; - основные понятия, задачи и принципы	- осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности; - использовать	- составления земельного баланса по району (муниципальному образованию); - составления документации, необходимой для принятия управленческих
2	ОК 2	Анализировать			

№ п.п	Индекс компетенции	Содержание компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны		
			знать	уметь	практический опыт (владеть)
		социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	<p>землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель;</p> <ul style="list-style-type: none"> - методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий; - механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории; - обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении; - основы инженерного обустройства и оборудования территории; 	<p>кадастровую информацию в профессиональной деятельности;</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно - имущественных отношений; - осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий; 	<p>решений по эксплуатации и развитию территорий</p>
3	ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.			
	ОК 4	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.			
	ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.			
	ОК 6	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.			
	ОК 7	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием,			

№ п.п .	Индекс компетенции	Содержание компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны		
			знать	уметь	практический опыт (владеть)
		осознанно планировать повышение квалификации.			
	ОК 8	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.			
	ОК 9	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.			
	ОК 10	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.			
	ПК 1.1.	Составлять земельный баланс населенного пункта, района			
	ПК 1.2.	Подготавливать документацию, необходимую для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий.			
	ПК 1.3.	Готовить предложения по определению экономической эффективности управления территориями и имеющимся недвижимым имуществом.			
	ПК 1.4.	Участвовать в проектировании и анализе социально-экономического развития территории.			

№ п.п.	Индекс компетенции	Содержание компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны		
			знать	уметь	практический опыт (владеть)
	ПК 1.5.	Осуществлять мониторинг земель территории			

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

2.1. Тематический план профессионального модуля

Коды профессиональных компетенций	Наименование разделов профессионального модуля	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					Практика	
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная (часов)	Производственная (по профилю специальности) (часов) если предусмотрена рассредоточенная практика)
			Всего (часов)	в т.ч. лабораторные работы и практические занятия, (часов)	в т.ч., курсовая работа/ проект, (часов)	Всего, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ПК 1.1. – 1.5.	Раздел 1. МДК 01.01. Управление территориями и недвижимым имуществом	192*	130*	44*	**	62*	*	*	*
ПК 1.1. – 1.5.	Производственная практика (по профилю специальности), часов (если предусмотрена итоговая (концентрированная) практика)	* 84							*84
	Всего:	276*	* 130*	44*	*	62*	*		84*

2.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения	
1	2	3	4	
ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом				
МДК 01.01. Управление территориями и недвижимым имуществом		*		
Тема 1. Основы управления территориями и недвижимым имуществом. Концепция управления территориями и объектами коммерческой недвижимости	Содержание	18	1	
	Основы управления территориями и недвижимостью	2		
	Организация работы по управлению территориями и недвижимостью	2		
	Государство: понятие, формы правления, признаки и функции.	2		
	Государственная власть: понятие и признаки.	2		
	Структура федеральных и региональных органов власти.	2		
	Система государственной власти в Российской Федерации	2		
	Структура и функции органов законодательной, исполнительной и судебной власти.	2		
	Правовое регулирование государственного управления: предмет и метод, формы и структура.	2		
	Государство как субъект управления общественными процессами	2		
	Практические занятия	9		2; 3
	Классификация коммерческой недвижимости	1		
	Организация работы по управлению территориями и коммерческой недвижимостью	1		
	Технологии управления объектами коммерческой недвижимости	1		
	Внутреннее и внешнее управление	1		
	Оценка эксплуатации на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости.	1		
	Модели территориального управления.	1		
	Инвестиционная политика: методы и способы привлечения инвестиций.	1		
	Информационные, организационные и технологические функции территориального управления	1	1; 2	
Механизм территориального управления	1			
Тема2. Экономика	Содержание	18		

недвижимости	Сущность и содержание экономики недвижимости.	2	2;3
	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	2	
	Стоимость и цена недвижимости	2	
	Основные операции на рынке недвижимости	2	
	Характеристика субъектов рыночных операции с недвижимостью	2	
	Маркетинг в управлении недвижимостью	2	
	Планирование маркетинга. Использование принципов маркетинга в строительстве. Жизненный цикл объекта недвижимости.	2	
	Объекты недвижимости и их регистрация	2	
	Государственное регулирование развития регионов. Региональная политика.	2	
	Практические занятия	18	
	Рынок недвижимости, как часть инвестиционного рынка.	1	
	Ипотека и ее виды.	1	
	Доходность (затраты) от операций с недвижимостью и их оптимизация	2	
	Современные методы анализа и планирования всех экономических показателей хозяйственной деятельности предприятий	4	
Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования	2		
Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью	4		
Административно-территориальное устройство Российской Федерации.	1		
Методы регионального прогнозирования развития территорий.	2		
Механизм взаимодействия центра и регионов. Бюджетное регулирование.	1		
Тема 3. Операции с недвижимостью. Рынок недвижимости	Содержание	18	1; 2
Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации.	2		
Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью	2		
Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. Принципы государственной регистрации.	2		
Органы местного самоуправления: понятие и структура. Муниципальная собственность	2		
Рынок недвижимости: содержание основных понятий. Законодательные и нормативные акты.	2		
Недвижимость: понятие и виды. Собственность: понятие и виды	2		
Структура управления имуществом. Модели управления имуществом.	2		
Роль местного самоуправления в государственной системе управления.	2		

	Сегментация рынка и ее виды. Признаки и критерии сегментации.	2	
	Практические занятия	10	2; 3
	Купля-продажа и мена недвижимости.	1	
	Рентные договоры. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.	1	
	Приватизация объектов недвижимого имущества: жилых помещений, государственных и муниципальных предприятий, земельных участков.	1	
	Кризис в муниципальных образованиях (технологическая деградация, разрушение трудового потенциала, социальные потери).	1	
	Особенности российского рынка недвижимости	2	
	Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.	1	
	Рынок недвижимости в системе рынков.	1	
	Рынок недвижимости, его специфика и структура	1	
	Ценообразование на рынке недвижимости	1	
Тема 4. Правовые основы Управления территориями и недвижимым имуществом	Содержание	18	1; 2
	Теория права недвижимости	2	
	Территория и Недвижимость как объект права	2	
	Основные виды недвижимого имущества и применимые правовые режимы	2	
	Регулирование и управление проектной деятельностью.	2	
	Регулирование и управление строительной деятельностью.	2	
	Понятие права собственности на недвижимое имущество	2	
	Стандарты и лицензирование	2	
	Сделки: понятие и виды.	2	
	Правовые основы кадастровой деятельности	2	
Тема 5. Контроль и надзор в сфере управления территориями и недвижимым имуществом	Практические занятия	4	2; 3
	Купля-продажа: понятие и порядок заключения договора.	1	
	Аренда: понятие и порядок заключения договора	1	
	Лизинг: понятие и порядок заключения договора.	1	
	Залог и ипотека: понятие и особенности.	1	
Тема 5. Контроль и надзор в сфере управления территориями и недвижимым имуществом	Содержание	14	1
	Государственное регулирование рынка недвижимости	2	
	Государственный мониторинг земель	2	
	Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое	2	

имущество		
Система надзора за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости.	2	
Органы государственного архитектурно-строительного надзора, их роль в управлении территориями и объектами недвижимости	2	
Саморегулирование кадастровой деятельности	2	
Саморегулирование оценочной деятельности	2	
Практические занятия	3	1; 2; 3
Технический надзор заказчика за строительством объектов.	1	
Надзор государственных органов за эксплуатацией объектов недвижимости.	1	
Государственная система лицензирования строительной деятельности.	1	
Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 1.	62	
Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы 1. Изучение нормативных документов 2. Подготовка рефератов и докладов-презентаций		
Производственная практика (для СПО – (по профилю специальности)	84	
Всего	276	

1. – ознакомительный (узнавание ранее изученных объектов, свойств);
2. – репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством)
3. – продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач).

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

3.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по профессиональному модулю

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебных кабинетов:

- кабинет гуманитарных социально-экономических дисциплин, ул. Мира, 29 ауд. 4;

лабораторий:

- лаборатория кадастра недвижимости, ул. Сормовская, 19 ауд. 16;

Оборудование учебного кабинета (рабочих мест кабинета):

Специализированная мебель и системы хранения (доска классная, стол и стул учителя, столы и стулья ученические, шкафы для хранения учебных пособий, системы хранения таблиц и плакатов); технические средства обучения (рабочее место учителя: компьютер учителя, видеопроектор, экран, лицензионное ПО); демонстрационные учебно-наглядные пособия (комплект стендов).;

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику.

3.2. Перечень необходимого программного обеспечения

- Операционная система Microsoft Windows 10 (дог. №104-АЭФ/2016 от 20.07.2016, корпоративная лицензия);
- Пакет программ Microsoft Office Professional Plus (дог. №104-АЭФ/2016 от 20.07.2016, корпоративная лицензия);
- Антивирусная защита физических рабочих станций и серверов: Kaspersky Endpoint Security для бизнеса – Стандартный Russian Edition. 1500-2499 Node 1 year Educational Renewal License (контракт №99-АЭФ/2016 от 20.07.2016, корпоративная лицензия);
- 7-zip GNU Lesser General Public License (свободное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);
- Интернет браузер Google Chrome (бесплатное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);
- K-Lite Codec Pack — универсальный набор кодеков (кодировщиков-декодировщиков) и утилит для просмотра и обработки аудио- и видеофайлов (бесплатное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);
- WinDjView – программа для просмотра файлов в формате DJV и DjVu (свободное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);
- Foxit Reader — прикладное программное обеспечение для просмотра электронных документов в стандарте PDF (бесплатное программное обеспечение, не ограничено, бессрочно);

3.3. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения профессионального модуля

3.3.1. Основная литература:

1. Управление недвижимым имуществом : учебник для СПО / А. В. Талонов [и др.] ; под ред. А. В. Талонова. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 411 с. — (Серия : Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-05150-6. — Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/BCBCD638-C0E3-4B48-81D8-260F75306ACB.

3.3.2. Дополнительная литература:

1. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник и практикум для СПО / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 211 с. — (Серия : Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-05476-7. — Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/55E3B579-B2EB-48DC-997E-55760137758A.

3.3.3. Периодические издания:

1. Журнал «Гражданское право»
2. Журнал «Вестник гражданского права»
3. Электронная библиотека "Издательского дома "Гребенников" (www.grebennikon.ru);
4. Базы данных компании «Ист Вью» (<http://dlib.eastview.com>).

3.3.4. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. Министерство образования и науки Российской Федерации (<http://минобрнауки.рф/>);
2. Федеральный портал "Российское образование" (<http://www.edu.ru/>);
3. Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам" (<http://window.edu.ru/>);
4. Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов (<http://school-collection.edu.ru/>);
5. Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов (<http://fcior.edu.ru/>);
6. Образовательный портал "Учеба" (<http://www.ucheba.com/>);
7. Проект Государственного института русского языка имени А.С. Пушкина "Образование на русском" (<https://pushkininstitute.ru/>);
8. Научная электронная библиотека (НЭБ) (<http://www.elibrary.ru/>);
9. Национальная электронная библиотека (<http://нэб.рф/>);
10. КиберЛенинка (<http://cyberleninka.ru/>).
11. Справочно-информационный портал "Русский язык" (<http://gramota.ru/>);
12. Служба тематических толковых словарей (<http://www.glossary.ru/>);
13. Словари и энциклопедии (<http://dic.academic.ru/>);

14. Консультант Плюс - справочная правовая система (доступ по локальной сети)

4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Освоению профессионального модуля должно предшествовать изучение следующих дисциплин: ОП.02 Экономика организации; ОП.05 Документационное обеспечение управления.

Изучение дисциплин профессионального модуля завершается проведением экзамена по модулю (квалификационный экзамен при его наличии в стандарте), содержание дисциплин и результаты изучения профессионального модуля **ПМ. 01 Управление земельно-имущественным комплексом** включаются и учитываются при проведении государственной (итоговой) аттестации по специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения**.

На основании локальных актов ФГБОУ ВО «КубГУ» разрабатываются соответствующие программы практик и итогового экзамена по модулю.

Производственную практику (по профилю специальности) необходимо проводить как итоговую (концентрированную) практику по завершению модуля.

Базами производственной практики являются организации соответствующего профиля, с которыми заключены договоры о взаимном сотрудничестве. Основными условиями прохождения производственной практики в данных предприятиях и организациях являются наличие квалифицированных специалистов, обеспечение нормативно-правовой базой.

Практика по профилю специальности проводится под руководством преподавателей филиала и специалистов учреждений - баз практики.

4.1 Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических (инженерно-педагогических) кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу (курсам):

- высшее профессиональное образование по специальности экономического направления, соответствующее профилю модуля;
- опыт деятельности в сфере управления земельно-имущественным комплексом.

5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ПК 1.1. Составлять земельный баланс населенного пункта,	Знает: основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории; Умеет: осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование;

района	геоинформационных систем для составления земельного баланса населенного пункта, района; использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности Владеет навыками: составления земельного баланса по району (муниципальному образованию);	Реферат; Доклад-презентация
ПК 1.2. Подготавливать документацию, необходимую для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий.	Знает: основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории Умеет: осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий Владеет навыками: составления документации, необходимой для принятия управленческих решений по развитию территорий и использованию недвижимого имущества	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ПК 1.3. Готовить предложения по определению экономической эффективности управления территориями и имеющимся недвижимым имуществом.	Знает: механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и недвижимости территории Умеет: использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности Владеет навыками: использования кадастровой информации для определения экономической эффективности использования недвижимого имущества	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ПК 1.4. Участвовать в проектировании и анализе социально-экономического развития территории.	Знает: обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении; основы инженерного обустройства и оборудования территории. Умеет: выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений и недвижимости; Владеет навыками: анализа социально-экономического развития территории; проектировании предложений по охране земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ПК 1.5. Осуществлять мониторинг земель территории	Знает: основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель; методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий Умеет: осуществлять контроль за соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий Владеет навыками: анализа и контроля за соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

Результаты (освоенные общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ОК 1 Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней	Знает: основы методологических, теоретических и методических аспектов управления территориями и недвижимым имуществом; Умеет: применять техники и приемы профессиональной деятельности в обеспечении охраны земли на территориях, соблюдения их экологической безопасности	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат;

устойчивый интерес.	Владеет навыками: творчески реализовать полученные профессиональные умения и навыки в практике управления территориями и недвижимым имуществом	Доклад-презентация
ОК 2 Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	Знает: социально-экономические и политические проблемы и процессы, влияющие на формирование механизма управления территориями и недвижимым имуществом Умеет: применять наиболее эффективные методы и способы изучения и решения социально-экономических и политических проблем и процессов для осуществления профессиональной деятельности Владеет: основами правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений и управления недвижимым имуществом	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 3 Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	Знает: основные понятия, задачи и принципы землеустройства, мониторинга земель, недвижимости, методы и способы выполнения профессиональных задач Умеет: организовать свою собственную профессиональную деятельность; применять методы и способы решения профессиональных задач; творчески реализовать полученные профессиональные умения на практике Владеет навыками: оценивать эффективность и качество применяемых методов и способов выполнения профессиональных задач в области управления территориями и недвижимым имуществом	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 4 Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	Знает: техники и приемы оценки рисков, инструменты решения проблем в реализации механизма управления территориями и недвижимым имуществом в нестандартных ситуациях Умеет: решать нестандартные профессиональные задачи в управлении территориями и недвижимым имуществом Владеет навыками: оценки рисков и решения нестандартных профессиональных ситуаций; прогнозирования нестандартных ситуаций	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 5 Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	Знает: современные информационные ресурсы; профессиональные информационные системы Умеет: использовать различные источники информации в учебной и профессиональной деятельности (оформление, представлении рефератов, докладов, выпускной квалификационной работы и т.д.), включая электронные информационные сети Владеет навыками: поиска, анализа и оценки информации, необходимой для решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития; использования профессиональных информационных систем; оформления всех видов работ с использованием информационных технологий.	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 6 Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	Знает: виды и способы социальных взаимодействий; техники и приемы общения, правила слушания, ведения беседы, убеждения; этические принципы общения; источники, причины, виды и способы разрешения конфликтов Умеет: работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплоченность в получении положительных результатов в профессиональной деятельности Владеет навыками: самоменеджмента и применять его для формирования благоприятного климата в коллективе и команде	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 7 Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение	Знает: собственные точки роста для профессионального и личностного развития, самообразования Умеет: определять задачи профессионального и личностного развития; анализировать и корректировать результаты собственной деятельности при выполнении коллективных заданий Владеет навыками: планирования профессионального и личностного развития, самообразования, повышения	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация

квалификации.	квалификации (участие в конкурсах, олимпиадах, научно-практических конференциях)	
ОК 8 Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	Знает: современные актуальные технологии управления территориями и недвижимым имуществом; действующие нормативно-правовые, законодательные акты применяемые, при осуществлении профессиональной деятельности Умеет: адаптироваться к изменяющимся условиям профессиональной деятельности Владет навыками: проявления профессиональной маневренности при прохождении различных этапов производственной практики.	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 9 Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	Знает: культурные и социальные традиции Умеет: проявлять толерантность в решении всех вопросов Владет навыками: бережного и ответственного отношения к историческому и культурному наследию	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 10 Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	Знает: правила техники безопасности, правила внутреннего распорядка Умеет: применять в процессе практики знания правил техники безопасности Владет навыками: соблюдения правил техники безопасности, правил внутреннего распорядка	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация

5.1 Оценочные средства для контроля успеваемости

5.1.1. Паспорт фонда оценочных средств

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1.	Основы управления территориями и недвижимым имуществом. Концепция управления территориями и объектами коммерческой недвижимости	ОК 1; ОК 2; ОК 3;	Устный опрос: вопросы 1-5; Контрольная работа: варианты 1-5; Тестирование: тесты 1-10; Реферат: темы 1,2; Доклад-презентация: темы 1, 2; Билеты на экзамене № 1, 2, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24
2.	Экономика недвижимости	ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4	Устный опрос: вопросы 6-10; Контрольная работа: варианты 11-20; Тестирование: тесты 6-10; Реферат: темы 3;4; Доклад-презентация: темы 3, 4; Билеты на экзамене № 3, 4, 8, 9, 10, 15, 19, 20
3.	Операции с недвижимостью. Рынок недвижимости	ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3.	Устный опрос: вопросы 11-15; Контрольная работа: варианты 21-30; Тестирование: тесты 11-15; Реферат: темы 5;6 Доклад-презентация: темы 5, 6; Билеты на экзамене № 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30
4.	Правовые основы управления территориями и недвижимым	ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5.	Устный опрос: вопросы 16-20; Контрольная работа: варианты 31-40;

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
	имуществом		Тестирование: тесты 16-20; Реферат: темы 7, 8; Доклад-презентация: темы 7, 8; Билеты на экзамене № 1, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 29, 30
5.	Контроль и надзор в сфере управления территориями и недвижимым имуществом	ОК 6; ОК 9; ОК 10; ПК 1.4.; ПК 1.5.	Устный опрос: вопросы 21-25; Контрольная работа: варианты 41-50; Тестирование: тесты 21-25; Реферат: темы 9; 10; Доклад-презентация: темы 9, 10; Билеты на экзамене № 2, 3, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 26, 30

5.1.2. Критерии оценки знаний обучающихся в целом по модулю

1. Критерии оценки по реферату:

– оценка «отлично» выставляется студенту, если выбранная тема актуальна, в тексте она представлена логично, полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы. умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал Выражено свое отношение к теме и описаны собственные оригинальные идеи. Привлечены новейшие работы по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.). Требования к оформлению реферата соблюдены. Выдержан литературный стиль. Отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей;

– оценка «хорошо» выставляется студенту, если выражена актуальность выбранной темы. Логичность изложения. Тема раскрыта недостаточно полно. Объем соответствует требованиям к данному виду работ. Недостаточно аргументированы собственные идеи. Требования к оформлению реферата соблюдены. Выдержан литературный стиль. Отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей;

– оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если: выбранная тема актуальна, но недостаточно полно раскрыта. Объем не соответствует требованиям к данному виду работ. Слабо отражены собственные идеи, но текст выстроен логично и последовательно. Требования к оформлению реферата соблюдены частично. Не выдержан литературный стиль. Присутствуют орфографические и синтаксические ошибки, стилистические погрешности;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не предоставил работу.

2. Критерии оценки компьютерной презентации:

– оценка «отлично» выставляется студенту, если актуальность выбранной темы представлена и подтверждена примерами из литературы и практики. Презентация четко структурирована и логично иллюстрирует

содержание рассматриваемой темы, в ней представлены различные форматы: текстовые, табличные, рисунки, диаграммы и т.п., а также анимация и эффекты.

– оценка «хорошо» выставляется студенту, если актуальность темы четко выражена, но слабо подтверждена примерами из литературы или практики. Попытки представить убедительные доводы есть, но они недостаточны. Нечетко структурировано изложение. Содержание изучаемой проблемы раскрыто полно, логично. Определена система рассматриваемых понятий. Презентация четко и логично иллюстрирует содержание рассматриваемой темы, в ней представлены различные форматы: текстовые, рисунки, а также анимация и эффекты.

– оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если актуальность выбранной темы представлена недостаточно. Недостаточная убедительность представленных доводов. Большая привязка к тексту. Отношение к представляемой теме недостаточно выражено. Раскрыто содержание изучаемой проблемы. Определена система рассматриваемых понятий. Презентация составлена в текстовом формате, без анимации, эффектов. Бакалавр неэффективно использует мультимедийные средства;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не предоставил работу.

3. Критерии оценки устного опроса (коллоквиумов/собеседования):

– оценка «отлично» выставляется студенту, если он глубоко изучил учебный материал и литературу по проблеме, последовательно и исчерпывающе отвечает на поставленные вопросы;

– оценка «хорошо» выставляется студенту, если он твердо знает материал и отвечает без наводящих вопросов, разбирается в литературе по проблеме;

– оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он знает лишь основной материал, путается в литературе по проблеме, а на заданные вопросы отвечает недостаточно четко и полно;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не усвоил основного материала, не смог достаточно полно и правильно ответить на поставленные вопросы, не знает литературы по проблеме.

4. Критерии оценки выполнения контрольной работы

Оценка «зачтено» выставляется студенту, если:

- студент: обнаруживает усвоение всего объема материала; выделяет главные положения в изученном материале и не затрудняется при ответах на вопросы.

Оценка «не зачтено» выставляется студенту, если:

- у студента имеются отдельные представления об изученном материале, но все же большая часть материала не усвоена.
- студентом не раскрыто содержание задания, обнаружено незнание или непонимание сущности вопросов;
- допущены существенные фактические ошибки при ответах на вопросы;
- на дополнительные вопросы студент затрудняется дать ответ или дает неверные ответы.

5. Критерии оценки к тестам:

- оценка «отлично» выставляется студенту, если он правильно ответил на все вопросы теста;
- оценка «хорошо» выставляется студенту, если он правильно ответил не менее на 80% вопросов теста;
- оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он правильно ответил на более 50% вопросов теста;
- оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не ответил на большинство вопросов теста – более 70%.

5.1.3. Оценочные средства для проведения текущей аттестации

1. Вопросы для устного опроса

Тема 1: Основы управления территориями и недвижимым имуществом. Концепция управления территориями и объектами коммерческой недвижимости (ОК 1; ОК 2; ОК 3)

1. Управление государственной и федеральной собственностью.
2. Управление собственностью субъектов Российской Федерации.
3. Управление муниципальной собственностью.
4. Управление имуществом юридических лиц.
5. Управлению частной собственностью.

Тема 2: Экономика недвижимости (ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4)

6. Инвестиционная политика: методы и способы привлечения инвестиций.
7. Алгоритм принятия управленческих решений с использованием данных земельного баланса
8. Порядок работы с базами данных для подготовки управленческого решения с целью проверки информации на предмет достоверности и актуальности;
9. Порядок оформления документации, необходимой для составления земельного баланса
10. Мониторинг экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества.

Тема 3: Операции с недвижимостью. Рынок недвижимости (ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3).

11. Форма и содержание договора аренды земельного участка.
12. Государственная регистрация договора аренды земельного участка.
13. Документы, подтверждающие наличие недвижимого имущества на земельном участке;
14. Правильность использования данных при составлении земельного баланса территории с учетом кадастровой информации;
15. Какие права на недвижимое имущество должны регистрироваться

Тема 4: Правовые основы управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5).

16. Государственный кадастр недвижимого имущества;
17. Информационные, организационные и технологические функции территориального управления.
18. Распорядительные документы при переводе земель из одной категории в другую
19. Требования к оформлению Договора купли-продажи недвижимого имущества.
20. Перечень документов, необходимый для регистрации прав на недвижимое имущество.

Тема 5: Контроль и надзор в сфере управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 6; ОК 9; ОК 10; ПК 1.4.; ПК 1.5).

21. Определение основных принципов рационального использования земель; определение мер защиты земель;
22. Порядок составления характеристики состояния земель;
23. Составление плана мероприятий рационального использования земель;
24. Выбор и определение оптимальных форм землепользования для конкретных территорий;
25. Защита земельно-имущественных прав в суде.

2. Вопросы контрольных работ

Тема 1: Основы управления территориями и недвижимым имуществом. Концепция управления территориями и объектами коммерческой недвижимости (ОК 1; ОК 2; ОК 3)

Вариант 1. Государство: понятие, формы правления, признаки и функции.

Вариант 2. Государственная власть: понятие и признаки.

Вариант 3. Структура федеральных и региональных органов власти.

Вариант 4. Система государственной власти в Российской Федерации

Вариант 5. Структура и функции органов законодательной, исполнительной и судебной власти.

Тема 2: Экономика недвижимости (ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4)

Вариант 6. Недвижимость: понятие и виды.

Вариант 7. Собственность: понятие и виды

Вариант 8. Рынок недвижимости: понятие и виды.

Вариант 9. Сделки: понятие и виды

Вариант 10. Риэлторская деятельность: понятие и функции.

Тема 3: Операции с недвижимостью. Рынок недвижимости (ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3).

Вариант 11. Сделки: понятие и виды

Вариант 12. Лизинг: понятие и порядок заключения договора.

Вариант 13. Залог и ипотека: понятие и особенности.

Вариант 14. Купля-продажа: понятие и порядок заключения договора.

Вариант 15. Аренда: понятие и порядок заключения договора.

Тема 4: Правовые основы управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5).

Вариант 16. Правовое регулирование государственного управления: предмет и метод, формы и структура

Вариант 17. Органы местного самоуправления: понятие и структура

Вариант 18. Роль местного самоуправления в государственной системе управления.

Вариант 19. Модели и механизмы территориального управления.

Вариант 20. Муниципальная собственность.

Тема 5: Контроль и надзор в сфере управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 6; ОК 9; ОК 10; ПК 1.4.; ПК 1.5).

Вариант 21. Административно-территориальное устройство Российской Федерации.

Вариант 22. Государственное регулирование развития регионов. Региональная политика.

Вариант 23. Методы регионального прогнозирования развития территорий.

Вариант 24. Механизм взаимодействия центра и регионов. Бюджетное регулирование.

Вариант 25. Кризис в муниципальных образованиях (технологическая деградация, разрушение трудового потенциала, социальные потери).

3. Вопросы для тестирования

Тема1: Основы управления территориями и недвижимым имуществом. Концепция управления территориями и объектами коммерческой недвижимости (ОК 1; ОК 2; ОК 3)

1. Система собственности, в которой доступ к редким ресурсам регламентируется с помощью ссылок на интересы общества в целом называется ... системой

- а) общей (коммунальной)
- б) частной
- в) государственной (коллективной)
- г) жилой

2. Управление собственностью со стороны административно-хозяйственных органов территории осуществляется в отношении ...

- а) влияния на управление акционерных обществ базирующихся на подведомственной им территории
- б) объектов собственности
- в) управления долей собственности входящей в уставной капитал акционерных обществ

3. В первый подраздел Единого государственного реестра прав входят ...
- а) адрес (местоположение)
 - б) имя (наименование) правообладателя
 - в) вид права
 - г) площадь объекта
 - д) дата внесения записи
 - е) размер доли в праве
 - ж) вид (название) объекта
 - з) назначение
4. Цели управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:
- а) обеспечение доходной части бюджета территории
 - б) развитие хозяйственных связей с внешними территориями
 - в) решение социально-экономических проблем территории
 - г) привлечения инвестиций
5. Управление недвижимым имуществом осуществляется ...
- а) опосредованно, через механизм рыночного саморегулирования
 - б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений
 - в) государством: через механизм купли-продажи, аренды
 - г) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий
6. Территория Российской Федерации включает в себя территории:
- а) Субъектов.
 - б) Внутренние воды.
 - в) Территориальное море.
 - г) Воздушное пространство.
7. Территории подразделяются на:
- а) Государственные.
 - б) Международным режимом.
 - в) Единым режимом.
 - г) Смешанным режимом.
8. Признаки государственной территории:
- а) Принадлежность государству.
 - б) Целостность и неприкосновенность.
 - в) Подвластность государству.
 - г) Верховенство государства на данной территории.

9. Кадастр предусматривает выделение территориальных единиц и их ... характеристик:

- а) количественных
- б) качественных
- в) количественных и качественных
- г) естественных

10. Кадастр предусматривает выделение однородных по своим правовым и экономическим условиям:

- а) территориальных единиц
- б) населенных пунктов
- в) объектов собственности
- г) инженерных сетей

Тема 2: Экономика недвижимости (ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4)

11. Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан на ...

- а) исследовании объекта недвижимости как системы взаимосвязанных элементов
- б) создании объекта отвечающего требованиям потребителей на момент его сдачи
- в) ориентации и максимальном учете запросов потребителей

12. Инвестиционные ситуации, возможные и решаемые при использовании земельных участков:

- а) инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного месторождения
- б) инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохраной зоне
- в) инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя
- г) имеется свободный земельный участок

13. Цели проведения маркетинговых исследований рынка недвижимости:

- а) получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости
- б) изучения спроса и предложений на недвижимость
- в) получения рекомендаций по управлению недвижимостью
- г) изучения качества выставленной на реализацию недвижимости

14. Критерий в оценке недвижимости:

- а) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости
- б) признак оценки
- в) признак, обозначающий предмет оценки

15. На инвестиционную привлекательность влияют ...

- а) ставка дохода финансового менеджмента

- б) ассортимент выпускаемой продукции
- в) характеристика объекта
- г) чистая текущая стоимость доходов

16. В земельном кадастре учитываются следующие характеристики

- а) только количественные
- б) только качественные
- в) количественные и качественные
- г) иные

17. Является ли уровень экономического развития и характер отношений собственности в государстве показателем развития кадастра?

- а) Нет
- б) Да

18. На определенном этапе развития общества возникает необходимость в учетно-оценочных мероприятиях, то есть в ...

- а) кадастровой съемке
- б) кадастре земли
- в) узаконивании права собственности
- г) сборе налогов

19. В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- I. Условия сделки с объектом оценки
- II. Срок экспозиции объекта оценки
- III. Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов
- IV. Вынужденный характер реализации объекта оценки

- а) I, II, IV
- б) II, III, IV
- в) II, IV
- г) все перечисленное

20. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- I. Регион расположения
- II. Планы покупателя по использованию здания
- III. Дата проведения капитального ремонта
- IV. Возраст здания

- а) I, II
- б) II
- в) I, III, IV
- г) IV

Тема 3: Операции с недвижимостью. Рынок недвижимости (ОК 4; ПК 1.1.;ПК 1.2.; ПК 1.3).

21. Задачи, решаемые при финансовом обоснование инвестиционного проекта:

- а) ставки дисконтирования
- б) системы подбора потенциальных приобретателей недвижимости получаемого дохода от реализации недвижимости
- в) финансирование инвестиционного проекта
- г) снижение инфляционных процессов
- д) определение денежных потоков

22. При продаже государственного или муниципального имущества, посредством публичного предложения, нормативная цена составляет ... процентов от начальной цены несостоявшегося аукциона:

- а) 30
- б) 65
- в) 50

23. Пользователь недвижимости подбирает для себя ...

- а) участок, обеспечивающий значительную остаточную стоимость
- б) определенный вид и участок земли
- в) участок, обладающий значительным потенциалом повышения стоимости

24. Ситуации, когда ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке
- б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне
- в) если он обеспечен инженерными сетями
- г) если он вдали от транспортных сетей

25. Задаток для участия в конкурсе устанавливается в размере ... процентов от начальной цены:

- а) 20
- б) 45
- в) 30

26. Учетные кадастровые действия проводятся в отношении только тех участков...:

- а) которые еще не были учтены;
- б) на которые вышло постановление администрации о проведении учетных кадастровых действий;
- в) на которые поступила заявка.

27. Формирование земельного участка есть:

- а) процесс описания и индивидуализации объекта учета;

- б) процесс регистрации объекта учета;
- в) процесс регистрации прав на объект учета.

28. Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?

- а) итоговая величина стоимости объекта оценки
- б) отчет об оценке объекта оценки
- в) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства
- г) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

29. Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?

- а) залоговая стоимость
- б) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость
- в) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости
- г) только рыночная стоимость

30. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

- а) Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
- б) Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- в) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания
- г) Цена в расчете на номер для гостиницы

Тема 4: Правовые основы управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5).

31. Право территориального верховенства государства и необходимость обеспечивать баланс при использовании земельных участков, находящихся в общегосударственных и частных владениях представляет собой -

- а) Государственное управление.
- б) Государственное управление землепользованием.
- в) Метод управления земельными участками.
- г) Землепользование.

32. Акт учета действий субъектов права, направленные на установление, изменение или прекращение его прав на объект недвижимости – это государственная регистрация ...

- а) объекта недвижимости

- б) прав на недвижимое имущество
- в) сделок с объектом недвижимости

33. Управление собственностью территории направлено на:

- а) проведение банкротства предприятий расположенных на подведомственной территории
- б) оптимизацию структуры собственности
- в) полное освобождение от собственности путем её приватизации
- г) конкурсное исполнение территориальных заказов

34. Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится в целях:

- а) действующего законодательства
- б) функционального подхода
- в) перспективных решений по районной планировке участка
- г) благоустройства территории

35. На каком праве должно принадлежать имущество залогодателю для возможности установления ипотеки?

- а) на праве собственности
- б) на праве хозяйственного ведения
- в) на праве оперативного управления
- г) на праве постоянного бессрочного пользования

36. Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?

- а) право оперативного управления
- б) право собственности
- в) право хозяйственного ведения
- г) ни одно из перечисленных

37. Вмешательство лиц, если это необходимо, при регистрации прав, решении и рассмотрении споров связанные с землей представляет собой -

- а) Функцию государственных органов.
- б) Функция государственных органов по управлению землепользованием.
- в) Функция государства.
- г) Функция органов.

38. Реализация государственной политики через систему органов власти - это

- а) Функция государства.
- б) Государственная политика.
- в) Метод управления государством.
- г) Государственное управление.

39. Отдельные направления, содержащиеся в правах и обязанностях лиц, осуществляющих деятельность государства представляет собой -

- а) Функцию государственных органов.
- б) Функция государственных органов по управлению землепользованием.
- в) Функция государства землепользованием.
- г) Функция органов.

40 Полномочия по ведению ГКН имеют:

- а) организации, в штате которых есть геодезисты;
- б) кадастровые палаты ;
- в) кадастровые инженеры

Тема 5: Контроль и надзор в сфере управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 6; ОК 9; ОК 10; ПК 1.4.; ПК 1.5).

41. Подходы эффективного управления недвижимостью:

- а) функциональный
- б) маркетинговый
- в) сравнительный
- г) системный
- д) затратный
- е) доходный
- ж) воспроизводственный

42. Последствия приватизации в краткосрочном периоде ...

- а) спад производства
- б) рост безработицы
- в) снижение тарифов
- г) повышение доходов инвесторов
- д) расслоение населения по уровню доходов
- е) снижение инвестиций в капиталоемкие отрасли
- ж) коррупция
- з) улучшение конкурентоспособности продукции

43. Исходя из чего согласно Земельному кодексу Российской Федерации определяется правовой режим земель?

- а) из правоустанавливающих документов
- б) из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме
- в) из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории
- г) из особенностей использования земельных участков на определенной территории

44. Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?

- а) решением собственника объекта гражданских прав
- б) законом или в установленном законом порядке
- в) только законом
- г) только судом

45. Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельхозназначения устанавливаются:

- I. Федеральным законом
- II. Нормативными правовыми актами Правительства РФ
- III. Нормативными правовыми актами субъектов РФ
- IV. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

- а) I
- б) II
- в) I, II, III
- г) все перечисленное

46. Безопасное использование земли, создание государственного реестра, организация ведения мониторинга земель представляет собой метод -

- а) Административный.
- б) Организационно-правовой.
- в) Экономический.
- г) Охранительный.

47. Стимулирование эффективной деятельности в области управления землепользования, рациональным использованием представляет собой метод

- а) Административный.
- б) Организационно-правовой.
- в) Экономический.
- г) Политический.

48. Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»?

- I. Частный
- II. Публичный
- III. Срочный
- IV. Постоянный

- а) II
- б) II, IV
- в) II, III, IV
- г) все перечисленное

49. Является ли переход права собственности на имущество к другому лицу основанием

для прекращения иных вещных прав на это имущество?

- а) нет, не является

- б) всегда является
- в) является если такое прекращение предусмотрено договором купли-продажи
- г) является в случаях, предусмотренных законодательством

50. Какие из перечисленных вещных прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость:

- I. Право хозяйственного ведения.
- II. Право оперативного управления.
- III. Право постоянного пользования.
- IV. Сервитут.

- а) I, III.
- б) II, III.
- в) III, IV.
- г) Все перечисленное.

4. Темы рефератов

Тема 1: Основы управления территориями и недвижимым имуществом. Концепция управления территориями и объектами коммерческой недвижимости (ОК 1; ОК 2; ОК 3)

1. Государственное управление земельным фондом
2. Управление системами объектов недвижимости субъектов Федерации.

Тема 2: Экономика недвижимости (ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4)

3. Управление деятельностью объектов земельно-имущественного комплекса в условиях конкуренции
4. Земельно-имущественный комплекс как эффективная форма использования ресурсов

Тема 3: Операции с недвижимостью. Рынок недвижимости (ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3).

5. Предприятия и другие имущественные комплексы
6. Организационно-экономические аспекты управления земельно-имущественным комплексом субъекта РФ

Тема 4: Правовые основы управления территориями и недвижимым имуществом

(ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5).

7. Правовые основы управления недвижимостью.
8. Риски в управлении недвижимостью

Тема 5: Контроль и надзор в сфере управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 6; ОК 9; ОК 10; ПК 1.4.; ПК 1.5).

9. Управление земельно-имущественным комплексом региона
10. Система управления земельными ресурсами, проблемы и пути совершенствования

5. Темы докладов-презентаций

Тема 1: Основы управления территориями и недвижимым имуществом. Концепция управления территориями и объектами коммерческой недвижимости (ОК 1; ОК 2; ОК 3):

1. Основы земельного кадастра и его роль в институциональном обеспечении рынка недвижимости
2. Основные задачи земельной реформы

Тема 2: Экономика недвижимости (ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4):

3. Виды рисков, возникающие при совершении сделок с недвижимым имуществом и способы их покрытия

4. Инвестиционная политика: методы и способы привлечения инвестиций.

Тема 3: Операции с недвижимостью. Рынок недвижимости (ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3):

5. Основные виды сделок с объектами земельно-имущественных отношений.

6. Рынок недвижимости в системе рынков.

Тема 4: Правовые основы управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5):

7. Градостроительное законодательство в системе реформирования земельных отношений

8. Территория и Недвижимость как объект права

Тема 5: Контроль и надзор в сфере управления территориями и недвижимым имуществом (ОК 6; ОК 9; ОК 10; ПК 1.4.; ПК 1.5):

9. Органы государственного архитектурно-строительного надзора, их роль в управлении территориями и объектами недвижимости

10. Особенности возникновения, ограничения, перехода и прекращения прав в рамках земельно-имущественных правоотношений

5.1.4. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Примерные вопросы для проведения промежуточной аттестации (экзамен)

1. Рынок земли. Основные признаки и факторы, влияющие на рынок собственности.
2. Характеристика объектов собственности: понятие, потребительские

свойства, классификации.

3. Законодательная база оценки объектов собственности.
4. Субъекты оценки собственности и их права.
5. Классификация объектов собственности.
6. Цена и стоимость объектов недвижимости. Виды стоимости оценки объектов недвижимости.
7. Общие понятия о земельном участке: форма собственности, право бессрочного пользования, право арендной платы, остаточная продуктивность.
8. Кадастровая оценка земли
9. Общая характеристика методов оценки земельных участков
10. Практика оценки земельных участков: сравнительный анализ продаж, метод распределения, метод остатка для оценки земли.
11. Практика оценки земельных участков: метод развития, метод базового участка, способ валового рентного мультипликатора.
12. Риски при осуществлении операций с объектами собственности: неопределенность события, потери, не безразличность.
13. Классификация рисков: в зависимости от уровня оценки, по типу объекта недвижимости.
14. Классификация рисков: по причине ущерба, по уязвимости во времени.
15. Виды специфических рисков.
16. Основные принципы оценки риска.
17. Методы оценки уровня риска: качественные количественные.
18. Методы оценки уровня риска: метод сценариев, метод теории игр, метод аналогий, метод имитационного моделирования.
19. Метод управления инвестиционными рисками.
20. Земельный налог: особенности определения налоговой базы, налоговый и отчетный периоды, налоговые ставки, налоговые льготы
21. Порядок исчисления земельного налога.
22. Основные задачи государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности
23. Порядок ведения государственного учета объектов недвижимости
24. Единый государственный реестр РФ, содержание и назначение документа
25. Главные критерии, определяющие юридический статус объекта недвижимости
26. Отделы архитектуры и градостроительства
27. Структурные подразделения администраций
28. Паспорт и техническая документация объекта
29. Бюро технической инвентаризации – функции, назначение
30. Кадастровый паспорт – содержание, назначение документа
31. Источники законодательства
32. Государственная техническая инвентаризация
33. Виды технической инвентаризации
34. Порядок технической инвентаризации

35. Документы технической инвентаризации
36. Комитеты по землеустройству и земельным ресурсам
37. Задачи технического учета и инвентаризации
38. Правильность использования данных при составлении земельного баланса территории с учетом кадастровой информации;
39. Алгоритм принятия управленческих решений с использованием данных земельного баланса
40. Порядок работы с базами данных для подготовки управленческого решения с целью проверки информации на предмет достоверности и актуальности;
41. Порядок оформления документации, необходимой для составления земельного баланса;
42. Выбор оптимальных форм землепользования для конкретных территорий;
43. Точность и грамотность составления документации при переводе земель из одной категории в другую;
44. Государственный кадастр недвижимого имущества;
45. Мониторинг экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества.
46. Определение основных принципов рационального использования земель; определение мер защиты земель;
47. Составить схему методов, приемов и порядка проведения мониторинга земель;
48. Порядок составления характеристики состояния земель;
49. Составление плана мероприятий рационального использования земель;
50. Выбор и определение оптимальных форм землепользования для конкретных территорий;
51. Распорядительный документ при переводе земель из одной категории в другую;
52. Составить заявление в орган МСУ о предоставлении земельного участка в аренду;
53. Подготовить проект документа о предоставлении земельного участка в аренду.
54. Форма и содержание договора аренды земельного участка.
55. Государственная регистрация договора аренды земельного участка.
56. Документы, подтверждающие наличие недвижимого имущества на земельном участке;
57. Требования к оформлению Договора купли-продажи недвижимого имущества.
58. Перечень документов, необходимый для регистрации прав на недвижимое имущество.
59. Распорядительный документ о переводе земельного участка из одной категории в другую.
60. Защита земельно-имущественных прав в суде.

ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

«Кубанский государственный университет»

(ФГБОУ ВО КубГУ)

Институт среднего профессионального образования

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

МДК.01.01. «Управление территориями и недвижимым имуществом»

3курс 5 семестр очная форма

2017-2018 учебный год

БИЛЕТ № 1

1. Рынок земли. Основные признаки и факторы, влияющие на рынок собственности.
2. Источники законодательства

Председатель предметной (цикловой) комиссии

ФИО

БИЛЕТ № 2

1. Характеристика объектов собственности: понятие, потребительские свойства, классификации
2. Государственная техническая инвентаризация

Председатель предметной (цикловой) комиссии

ФИО

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
МОДУЛЯ****Приложение 1.****Краткий конспект лекционного занятия на тему: «Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка»**

План:

1. Недвижимость как объект инвестирования.
2. Типы недвижимости
3. Рынок недвижимости
4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости
5. Преимущества инвестирования в недвижимость

1. Недвижимость как объект инвестирования

Недвижимость – земля и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

Экономические реформы в России, закрепление имущества на правах собственности за физическими и юридическими лицами, привели к необходимости деления имущества на движимое и недвижимое (подробнее см. Шевчук Д.А. Организация и финансирование инвестиций. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006; Шевчук Д.А. Основы банковского дела. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006; Шевчук Д.А. Банковские операции. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006).

С 1994 г., согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

К недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Можно выделить следующие признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- недвижимость прочно связана с землей, причем не только физически, но и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли затруднительно, а в иных случаях и невозможно;
- информация о сделках с недвижимостью часто является недоступной;
- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;

- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площадях;
- возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;
- существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;
- существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;
- строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью.

2. Типы недвижимости

Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения.

Базовым объектом недвижимости является земля.

Наряду с делением на типы недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими. Классификация по наиболее часто встречающимся признакам представлена в табл. 1.1.

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость:

- увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;
- будущие периодические потоки денежных средств;
- доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;
- сохранностью вложенных денежных средств вообще (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и инфляцией в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);
- возможностью получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект проживания, престижности владения определенным объектом и т. п.

Таблица 1.1 Общая классификация
недвижимости

Тип классификации	Виды недвижимости
По характеру использования	Для жилья: дома, коттеджи, квартиры для коммерческой и производственной деятельности: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса, фабрики, заводы, склады Для сельскохозяйственных целей: фермы, сады Для специальных целей: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений
По целям владения	Для ведения бизнеса, для проживания владельца В качестве инвестиций В качестве товарных запасов и НЗП Для освоения и развития для потребления истощимых ресурсов
По степени специализации	Специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции музеев, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору Неспециализированная — вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях
По степени готовности к эксплуатации	Введенные в эксплуатацию требующие реконструкции или капитального ремонта незавершенное строительство
По воспроизводимости в натуральной форме	Не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых Воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения

Инвестиции в недвижимость имеют такие положительные черты, как возможность многолетнего использования объекта и сохранения капитала.

3. Рынок недвижимости

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т. д.

Основные сегменты рынка недвижимости: рынок земли, рынок жилья и рынок нежилых помещений.

Отдельно выделяют рынок доходной недвижимости, который сегментируется по функциональному назначению объектов:

- рынок объектов офисного назначения;
- рынок объектов торгового назначения;
- рынок объектов производственно-складского назначения;

- рынок гостиничных услуг;
- рынок объектов незавершенного строительства.

В зависимости от юридических прав на недвижимость, которые являются объектом сделки между продавцом-покупателем, рынок недвижимости делят на рынки купли-продажи и аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, включающее право распоряжения, тогда как на рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Можно выделить следующие особенности рынка недвижимости:

- локальность;
- низкая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания;
- необходимость государственной регистрации сделок.

При финансировании недвижимости выделяют три группы затрат:

- расходы на поддержание объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии;
- ежегодный налог на владение недвижимостью;
- высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью.

Колебания спроса и предложения на рынке недвижимости происходят медленно, так как при наличии спроса увеличение количества объектов недвижимости происходит в течение длительного временного периода, определяющегося сроком строительства здания. В случае избытка недвижимости цены остаются низкими несколько лет (подробнее в книге Шевчук Д.А. Покупка дома и земельного участка: шаг за шагом. – М.: АСТ: Астрель, 2008).

Основные факторы, воздействующие на спрос и предложение:

- **экономические**: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- **социальные**: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- **административные**: ставки налогов и зональные ограничения;
- **экологические**: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т. п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Финансовый рынок – это сложная экономическая система, включающая совокупность институтов и процедур, направленных на осуществление взаимодействия продавцов и покупателей всех типов финансовых документов.

Рынок недвижимости – одна из наиболее значимых составляющих частей финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение – сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости

Традиционно участников процесса финансирования недвижимости делят на следующие категории:

- федеральные и местные органы власти и управления;
- кредитно-финансовые учреждения;
- инвесторы и пр.

Федеральные и местные органы власти и управления обеспечивают экономико-правовые отношения между участниками процесса финансирования недвижимости. Государство обеспечивает соблюдение норм и правил, связанных с функционированием рынка недвижимости; регулирует вопросы зонирования, градостроительного развития и регистрации прав собственности на объекты недвижимости; устанавливает льготы либо накладывает ограничения (законодательные ограничения, особенности налогообложения) на инвестиции в недвижимость. Кроме того, государство выступает как собственник множества объектов недвижимости.

Кредитно-финансовые учреждения предоставляют капитал инвесторам, не располагающим достаточными средствами.

В качестве инвесторов выступают физические и юридические лица (резиденты и нерезиденты), которые приобретают недвижимость и поддерживают ее в функционально пригодном состоянии.

Инвесторов можно разделить на два типа:

- 1) активные – финансируют и занимаются строительством, развитием или управлением объекта;
- 2) пассивные – только финансируют проект, не принимая в нем дальнейшего участие.

В настоящее время на рынке недвижимости получил развитие *девелопмент* – особый вид профессиональной деятельности по управлению инвестиционным проектом в сфере недвижимости, одна из задач которой заключается в снижении рисков, связанных с развитием недвижимости. *Девелопер* – организатор, деятельность которого можно разбить на три этапа:

1) анализ возможности реализации проекта: учитываются состояние и тенденции изменения законодательства, потребительских предпочтений, финансово-экономических условий, перспективы развития региона;

2) разработка плана реализации проекта: определяется площадь требуемого для реализации проекта земельного участка, выбирается местоположение с соответствующим окружением, коммуникациями, выполняется оценка эффективности проекта. Затем определяются источники финансовых ресурсов, получается разрешение на строительство и т. п.;

3) реализация инвестиционного проекта: привлечение финансовых ресурсов, проектно-строительных организаций, контроль хода строительства, аренда или продажа объекта полностью или по частям.

Источники финансирования капитальных вложений: государственные средства, средства местного бюджета (муниципальные), собственные финансовые ресурсы предприятий и частных лиц, привлеченные средства, средства инвесторов.

5. Преимущества инвестирования в недвижимость

Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Методы инвестирования на рынке недвижимости могут быть прямыми и косвенными.

Прямые – приобретение недвижимости на торгах в соответствии с частным договором, покупка с обратной арендой.

Косвенные – покупка ценных бумаг компаний, специализирующихся на инвестициях в недвижимость, инвестиции в обеспеченные недвижимостью закладные.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги, – долгосрочные.

Преимущества инвестирования в недвижимость относительно ценных бумаг:

1. В отличие от корпоративных ценных бумаг, например акций, по которым дивиденды выплачиваются ежеквартально, владение недвижимой собственностью обеспечивает инвестора ежемесячной наличностью, так как ежемесячная оплата аренды ведет к ежемесячным выплатам инвестору.

2. Денежный поток доходов от владения недвижимостью (разница между денежными поступлениями от аренды и затратами на обслуживание собственности плюс капиталовложения) менее динамичен, чем денежный поток доходов корпораций с высокой долей заемного капитала:

– денежный поток доходов корпораций зависит от объема реализации продукта, которые находятся в зависимости от ежедневных решений

потребителей, а потоки доходов от недвижимости более стабильны, потому что они базируются на договорах аренды;

– источники корпоративных денежных доходов могут с течением времени измениться, а источники доходов от недвижимости более предсказуемы, поскольку здания неподвижны, активы зафиксированы и физически, и юридически.

3. Ставка доходности корпораций в целом ниже, чем недвижимости. Это связано с тем, что интенсивная работа активов недвижимости сравнима с большинством сфер бизнеса. Для возмещения затрат основного капитала, инвестированного в недвижимость, требуется более высокий уровень доходности, так как ожидаемый к получению инвестором доход должен превышать затраты на эксплуатацию недвижимости. Ставка доходности должна быть более высокой, чем при инвестировании в финансовые активы, что должно соответствовать более высоким рискам вложения в недвижимость.

4. Инвестиции в недвижимость характеризуются большей степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором, чем инвестиции в акции.

На источники и величину инвестиций в недвижимость влияют:

- ожидаемый доход на инвестиции;
- ставка банковского процента;
- налоговая политика в целом и в инвестиционной сфере в частности;
- темпы инфляции;
- степень риска инвестиций в недвижимость.

Причины привлекательности вложений в недвижимость в условиях инфляции:

- быстрое обесценение денег при недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях;
- частое несоответствие банковской ставки уровню инфляции;
- ограниченность более доходных направлений инвестирования;
- остаточная доступность и простота инвестирования в жилье;
- инвестирующий в недвижимость, приносящую доход, может в этих условиях повышать арендную плату, сохраняя тем самым вложенные средства.

С другой стороны, в условиях инфляции существуют обстоятельства, стимулирующие к вложению денег в другие сферы: падают реальные доходы, инвестору сложно прогнозировать соотношение между затратами и ожидаемой выгодой, сложнее получить долгосрочный кредит под приемлемый процент, что приводит к недостатку финансовых ресурсов у потенциальных покупателей.

На современном этапе развития российской экономики с высокими темпами инфляции инвестиционная деятельность подвержена значительным рискам, что приводит к снижению инвестиционной активности на рынке

недвижимости. Ограниченность инвестиционных ресурсов обусловила процесс свертывания строительства практически во всех отраслях экономики.

И все же рынок недвижимости является привлекательным для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость характеризуются значительной степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором;
- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;
- вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;
- рынок недвижимости, имеющий большие размеры, мало освоен;
- вложения в недвижимость сопровождаются приемлемой доходностью операций на этом рынке.

На сегодняшний день в России инвестиционная активность на рынке недвижимости снижена. Даже рынок жилья, который является самым активным сегментом рынка недвижимости, оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным улучшение жилищных условий населения в массовом порядке. Сбалансированность интересов всех участников процесса финансирования недвижимости – необходимая составляющая нормального функционирования рынка недвижимости.

7. ОБУЧЕНИЕ СТУДЕНТОВ-ИНВАЛИДОВ И СТУДЕНТОВ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

Порядок обучения инвалидов и студентов с ограниченными возможностями здоровья определен Положением КубГУ «Об обучении студентов-инвалидов и студентов с ограниченными возможностями здоровья».

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья предусмотрены образовательные технологии, учитывающие особенности в состоянии здоровья таких лиц.

Рецензия
на рабочую программу по профессиональному модулю
«Управление земельно-имущественным комплексом»
по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения,
выполненную Егоровым М.В. (к.э.н., доцент)

Рабочая программа учебной профессионального модуля «Управление земельно-имущественным комплексом» составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта при реализации образовательных программ по данной специальности, рабочему учебному плану и предусматривает формирование общих и профессиональных компетенций обучающихся.

В рабочей программе представлены цели и задачи дисциплины, область применения программы, ее место в структуре ОПОП. Четко сформулированы требования к результатам освоения модуля: компетенциям, приобретаемому практическому опыту, знаниям и умениям.

Рабочая программа рассчитана на 130 час. аудиторных занятий и 50 час. самостоятельной работы. В тематическом плане программы дана тематика теоретических и практических занятий, приведены различные формы самостоятельной работы. Образовательные технологии обучения представлены по видам учебной работы (аудиторная и внеаудиторная), характеризуются как общепринятыми формами (лекции и практические занятия), так и интерактивными формами, такими как создание компьютерных презентаций, подготовка и защита рефератов и т. п.

Учебно-методическое и информационное обеспечение содержит перечень основной и дополнительной литературы, программного обеспечения и Интернет-ресурсы.

Контроль и оценка результатов освоения учебной дисциплины осуществляется посредством разнообразных форм и методов контроля и оценки, таких как тестирование, опрос, оценка выполнения самостоятельной работы и др.

Контроль и оценка результатов освоения профессионального модуля (вида профессиональной деятельности) осуществляется посредством текущего контроля в виде тестирования, опроса, защиты практических работ, оценки индивидуальных заданий, экспертной оценки и наблюдений, и др., а также итогового контроля в форме экзамена. Подтверждением освоения профессиональных компетенций является сдача квалификационного экзамена по профессиональному модулю.

Помимо проверки сформированности профессиональных компетенций освоение профессионального модуля предполагает развитие общих компетенций. Основными показателями оценки результатов являются демонстрация интереса к будущей профессии, самостоятельность и эффективность при выполнении практических задач, самоанализ и др.

Данная программа подготовлена на хорошем методическом уровне, с учётом требований ФГОС и может быть использована в учебном процессе.

Генеральный директор
ЗАО Оценочная компания «Рутения»
Г. Краснодар



Никитина Т.Ю.

Рецензия на рабочую программу

по профессиональному модулю «Управление земельно-имущественным комплексом»

Рабочая программа разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности среднего профессионального образования 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного приказом Минобрнауки РФ от «12» мая 2014 № 486 (зарегистрирован в Минюсте России «27» июня 2014 г. № 32885). Рабочая программа составлена в соответствии с Рекомендациями по разработке рабочих программ по программам подготовки специалистов среднего звена ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет».

Рабочая программа включает обязательные компоненты: паспорт рабочей программы, структуру и содержание, условия реализации, контроль и оценку результатов освоения дисциплины. Содержание рабочей программы охватывает весь материал, необходимый для обучения студентов средних специальных учебных заведений, отражает место дисциплины в структуре ОПОП.

Раскрыты основные цели и задачи изучаемой дисциплины, требования к результатам освоения дисциплины. В Структуре и содержании паспорта программы профессионального модуля определены темы и количество часов на их изучение, указывается объем часов максимальной, обязательной аудиторной учебной нагрузки, самостоятельной работы обучающихся, перечислены виды обязательной аудиторной учебной нагрузки, самостоятельной работы и форма итоговой аттестации.

Содержание программы направлено на приобретение обучающимися знаний, умений и навыков, направленных на формирование общих компетенций ОК-1, ОК-10 и профессиональных компетенций ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-1.4, ПК-1.5, определенных ФГОС СПО, и соответствует объему часов, указанному в рабочем учебном плане. В рабочей программе разработаны требования к результатам освоения междисциплинарного курса и профессионального модуля, что позволяет обеспечивать приобретение обучающимися знаний, умений и навыков, направленных на формирование профессиональных компетенций, определенных ФГОС СПО по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

В разделе «Контроль и оценка результатов освоения дисциплины» определены результаты обучения и те формы и методы, которые будут использованы для их контроля и оценки преподавателем. Все темы, отвечают требованиям современности. В результате изучения профессионального модуля «Управление земельно-имущественным комплексом» обучающийся сможет применять полученные знания и умения в профессиональной деятельности. Рабочая программа составлена квалифицированно, демонстрирует профессионализм и высокий уровень методической подготовки и может быть использована в образовательном процессе Института среднего профессионального образования.

*Д-р экон. наук, профессор,
Зав. Кафедрой экономики предприятия
Регионального и кадрового менеджмента
ФГБОУ ВО «Кубанский Государственный Университет»*



Вукович Г.Г.