



1920

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Кубанский государственный университет»**

Институт среднего профессионального образования

**УТВЕРЖДАЮ
Директор ИНСПО**



Т.П.Хлопова

«28» мая 2019 г.

Рабочая программа дисциплины

ОП.14 Предпринимательство в сфере недвижимости

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Краснодар 2019

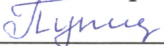
Рабочая программа учебной дисциплины ОП 14 Предпринимательство в сфере недвижимости разработанная на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее ФГОС) по специальности среднего профессионального образования (далее СПО) 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного приказом Минобрнауки РФ от 12 мая 2014 № 486 (зарегистрирован в Минюсте России 27 июня 2014 г. № 328885).

Дисциплина	ОП. 14 Предпринимательство в сфере недвижимости
Форма обучения	очная
Учебный год	2019-2020
3 курс	5 семестр
Всего 212 часов, в том числе:	
лекции	64 часа
практические занятия	68 часа
самостоятельные занятия	80 часов
консультации	-
форма итогового контроля	контрольная работа

Составитель: преподаватель  Е.В.Майборода

Утвержденная на заседании предметно-цикловой комиссии дисциплин экономического цикла и специальностей Экономика и бухгалтерский учет, Прикладная геодезия и Земельно-имущественные отношения протокол № 11 от «17» мая 2019 г.

Председатель предметно-цикловой комиссии:

 М.Б.Путилина
«17» мая 2019 г.

Рецензент (-ы):

Директор ООО «Югстроймонтаж»		А.Н. Хатхоху
Главный инженер по эксплуатации зданий ООО «Кубаньстрой»		А.В. Родин

ЛИСТ

согласования рабочей программы дисциплины

ОП.14 Предпринимательство в сфере недвижимости

Зам. директора ИНСПО



Е.И. Рыбалко

подпись

«14» мая 2019 г.

Директор Научной библиотеки КубГУ

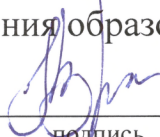


М.А. Хуаде

подпись

«13» мая 2019 г.

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



И.В. Милюк

подпись

«10» мая 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ	5
1.1 Область применения программы	5
1.2. Место учебной дисциплины в структуре программы подготовки специалистов среднего звена	5
1.3. Цели и задачи учебной дисциплины – требования к результатам освоения дисциплины ...	6
1.4. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (перечень формируемых компетенций)	7
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ	10
2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы	10
2.2. Структура дисциплины	10
2.3. Тематический план и содержание учебной дисциплины	13
2.4. Содержание разделов дисциплины	19
2.4.1. Занятия лекционного типа	19
2.4.2. Занятия семинарского типа	20
2.4.3. Практические занятия (лабораторные занятия)	21
2.4.4. Содержание самостоятельной работы	23
2.4.5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	23
3. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	28
3.1. Образовательные технологии при проведении лекций	28
3.2. Образовательные технологии при проведении практических занятий	30
4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ	34
4.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине	34
4.2. Перечень необходимого программного обеспечения	35
5. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	35
5.1. Основная литература	35
5.2. Дополнительная литература	35
5.3. Периодические издания	35
5.4. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	36
6. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ	37
7. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ	43
7.1. Паспорт фонда оценочных средств	43
7.2. Критерии оценки знаний	44
7.3. Оценочные средств для проведения для текущей аттестации	45
7.3.1 Оценочные средства текущего контроля	46
7.4. Оценочные средств для проведения промежуточной аттестации	58
7.4.1. Примерные вопросы для проведения промежуточной аттестации	58
7.4.2. Примерные задачи для проведения промежуточной аттестации	63
8. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	83
9. ОБУЧЕНИЕ СТУДЕНТОВ-ИНВАЛИДОВ И СТУДЕНТОВ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ	90

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Область применения программы

Рабочая программа учебной дисциплины «Предпринимательство в сфере недвижимости» является частью примерной основной профессиональной образовательной программы в соответствии с ФГОС по специальности СПО, входящим в состав укрупненной группы специальностей 120000 Геодезия и землеустройство, по направлению подготовки 21.02.05 Земельно - имущественные отношения.

В основе учебной дисциплины «Предпринимательство в сфере недвижимости» лежит установка на формирование у обучаемых системы базовых понятий предпринимательской деятельности в целом и в частности в области недвижимости.

Изучение предпринимательства в профессиональных образовательных организациях, реализующих образовательную программу среднего общего образования в пределах освоения ОПОП СПО на базе основного общего образования, имеет свои особенности в зависимости от профиля профессионального образования. Это выражается в содержании обучения, количестве часов, выделяемых на изучение отдельных тем программы, глубине их освоения учащимися, объеме и характере практических занятий, видах внеаудиторной самостоятельной работы.

Теоретические сведения по курсу «Предпринимательство в сфере недвижимости» дополняются практическими занятиями.

1.2 Место дисциплины в структуре программы подготовки специалистов среднего звена

Дисциплина «Предпринимательство в сфере недвижимости» входит в профессиональный цикл программы подготовки специалистов среднего звена и является общепрофессиональной дисциплиной.

Дисциплина «Предпринимательство в сфере недвижимости» основана на оптимизации междисциплинарных и внутренних связей с другими учебными курсами. Изучению дисциплины «Предпринимательство в сфере недвижимости» предшествуют такие дисциплины как «Геодезия и землеустройство», «Кадастровый учет», «Аудит». Дисциплина «Предпринимательство в сфере недвижимости» способствует успешному освоению дисциплины «Управление территориями и недвижимым имуществом».

1.3 Требования к результатам освоения дисциплины: Цели и задачи дисциплины

Цель освоения дисциплины: содействие становлению профессиональной компетентности обучающегося через развитие способности осмысливать предпринимательскую деятельность в области недвижимости, умение проектировать и решать профессиональные задачи, касающиеся гражданских правоотношений в предпринимательской деятельности, принимать и реализовывать эффективные решения в соответствии с закономерностями рынка недвижимости, принципами функционирования рынка недвижимости и его основных составляющих.

Задачи дисциплины:

1. Стимулировать развитие у обучающихся культуры мышления, умения анализировать проблемы разного уровня (мировоззренческие, социальные, личностные); овладение способами и технологиями взаимодействия; работой с информацией.

2. Содействовать овладению обучающихся системой теоретических и практических знаний нормативно-правовых актов регулирующих предпринимательскую деятельность в сфере недвижимости, готовности к решению профессиональных задач, существующих в передовых информационных технологиях, применяемых на рынке недвижимости.

3. Обеспечить формирование профессиональных компетенций обучающегося через содействие в овладении умениями профессионального анализа гражданских правоотношений, законы функционирования рынка недвижимости и основные его составляющие на основные закономерности функционирования и динамики, влияющие на рынок недвижимости, тем самым способствовать формированию мыслящего специалиста – практика.

В результате освоения учебной дисциплины обучающийся должен

знать:

- - организационно-правовые формы юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- - состав материальных, трудовых и финансовых ресурсов организации;
- способы функционирования и динамики коммерческой деятельности организации;
- организацию устройства хозяйственной деятельности организаций разных форм собственности;
- методические и нормативные документы по ведению деятельности организации

В результате освоения дисциплины обучающийся должен
уметь:

- организовывать свою деятельность как индивидуального предпринимателя или коллектива организации;
- планировать свою деятельность, деятельность коллектива;
- устанавливать партнерские связи;
- заключать хозяйственные договоры;
- обеспечивать получение прибыли от ведения предпринимательской деятельности;

1.4 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (перечень формируемых компетенций)

№ п.п.	Индекс компетенции	Содержание компетенции (или её части)	знать	уметь
1.	ОК 1	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	сущность и значимость предпринимательской деятельности в сфере отношений с недвижимостью	ориентироваться в законодательных нормах, регулирующих предпринимательскую деятельность в сфере недвижимости
2.	ОК 2	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	социально-экономические и политические проблемы и процессы предпринимательской деятельности в сфере недвижимости	анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы предпринимательской деятельности в сфере недвижимости

3	ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	планировать свою деятельность, деятельность коллектива; устанавливать партнерские связи.	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
4	ОК 4	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	проблемы и риски, возникающие в процессе предпринимательской деятельности	решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
5	ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	где найти информацию, необходимую для решения профессиональных задач	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
6	ОК 6	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	организационно-правовые формы организаций	работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

7	ОК 7	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение	задачи профессионального и личностного развития	самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
8	ОК 8	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	технологии профессиональной деятельности	Быть готовым к смене технологий в Профессиональной деятельности.
9	ОК 9	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	социальные и культурные традиции	уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции
10	ОК10	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	правила техники безопасности, нести по обеспечению безопасности труда	соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда

2 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов
Максимальная учебная нагрузка (всего)	212
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	132
в том числе:	
занятия лекционного типа	64
практические занятия	68
лабораторные занятия	-
Консультации	-
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	80
Промежуточная аттестация	контрольная работа

2.2. Структура дисциплины:

Наименование разделов и тем	Количество аудиторных часов			Самостоятельная работа студента (час)
	Всего	Теоретическое обучение	Практические и лабораторные занятия	
Раздел 1. Недвижимость как объект гражданских прав	54	14	18	22
Тема 1.1. Недвижимость как имущественная основа предпринимательской деятельности	24	8	6	10
Тема 1.2. Нормативно-правовая база управления недвижимостью	16	6	6	4
Тема 1.3. Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью	14	-	6	8

Раздел 2. Рынок недвижимости в системе рынков	20	6	4	10
Тема 2.1. Особенности и закономерности рынка недвижимости	20	6	4	10
Раздел 3. Организационные основы развития и управления предпринимательской деятельности в сфере недвижимости	36	10	8	18
Тема 3.1. Субъективная структура рынка недвижимости	12	4	4	4
Тема 3.2. Формы продаж на рынке недвижимости	10	2	2	6
Тема 3.3 Управление недвижимостью	14	4	2	8
Раздел 4 Основные характеристики рынка недвижимости	6	2	2	2
Тема 4.1 Изучение основных характеристик рынка недвижимости	6	2	2	2
Раздел 5 Договорные основы риэлтерской деятельности	26	10	10	6

Тема 5.1 Риэлтерская деятельность	26	10	10	6
Раздел 6 Правовые основы сделок с объектами недвижимости и правами на них, государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним	22	8	8	6
Тема 6.1 Операции и сделки с недвижимостью	22	8	8	6
Раздел 7 Правовое регулирование арендных отношений	20	6	6	8
Тема 7.1 Арендные отношения на рынке недвижимости	20	6	6	8
Раздел 8 Кредитование недвижимости	28	8	12	8
Тема 8.1 Финансовые операции на рынке недвижимости	28	8	12	8
Консультации	-	-	-	-
Всего по дисциплине	212	64	68	80

2.3. Тематический план и содержание учебной дисциплины

Наименование разделов дисциплины и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся		Объем часов	Уровень усвоения
1	2		3	
Раздел 1.	Недвижимость как объект гражданских прав		54	
Тема 1.1 Недвижимость как имущественная основа предпринимательской деятельности	Лекционные занятия		8	1
	1	Понятие имущества. Основные экономические и юридические критерии определения имущества	2	
	2	Понятие недвижимого имущества и его отличительные признаки. Девелопмент.	2	
	3	Классификация объектов недвижимости	2	
	4	Земля как особый объект недвижимости, используемый в предпринимательской деятельности.	2	
	Практические занятия		6	2
	1	Понятие имущества. Основные экономические и юридические критерии определения имущества	2	
	2	Классификация объектов недвижимости. Девелопмент.	2	
	3	Земля как особый объект недвижимости, используемый в предпринимательской деятельности.	2	
	Самостоятельная работа: 1. Жизненные циклы объектов недвижимости. 2. Износ объектов недвижимости. 3. Особенности Российского рынка недвижимости 4. Глобализация бизнеса на рынке недвижимости. 5. Редевелопмент недвижимости в современных условиях.		10	2
Тема 1.2 Нормативно-правовая база управления недвижимостью	Лекционные занятия		6	1
	1	Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и отношений собственности. Операции и сделки с недвижимостью в Федеральной законодательной базе	2	
	2	Региональная и ведомственная нормативно-правовая база управления недвижимостью.	2	
	3	Виды прав на недвижимое имущество. Правовой статус объектов недвижимости	2	
	Практические занятия		6	2
	1	Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и	2	

		отношений собственности. Операции и сделки с недвижимостью в Федеральной законодательной базе		
	2	Региональная и ведомственная нормативно-правовая база управления недвижимостью	2	
	3	Виды прав на недвижимое имущество. Правовой статус объектов недвижимости	2	
Самостоятельная работа: 1. Зарубежное законодательство по недвижимости. 2. Динамика развития нормативно-правовой базы управления недвижимостью в Российской Федерации			4	
Тема 1.3 Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью	Практические занятия		6	
	1	Место налогообложения недвижимости в налоговой системе	2	
	2	Основные подходы к налогообложению недвижимости	2	
	3	Основные характеристики налогообложения недвижимости в России	2	
Самостоятельная работа: 1. Перспективы введения нового консолидированного налога на недвижимость 2. Коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы 3. Налогообложение имущества в Краснодарском крае. 4. Особенности налогообложения недвижимости за рубежом.			8	2
Раздел 2	Рынок недвижимости в системе рынков		20	
Тема 2.1 Особенности и закономерности рынка недвижимости	Лекционные занятия		6	1
	1	Сущность и субъекты рынка недвижимости	2	
	2	Показатели и индексы рынка недвижимости	2	
	3	Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка	2	2
	Практические занятия		4	
	1	Сущность и субъекты рынка недвижимости	2	
	2	Показатели и индексы рынка недвижимости	2	
Самостоятельная работа: 1. Влияние на рынок недвижимости социально-экономических факторов. 2. Инфраструктура рынка недвижимости. 3. Модели прогнозирования на рынке недвижимости 4. Факторы инвестиционной привлекательности недвижимости. 5. Организация работ по прогнозированию и планированию использования земельных ресурсов и объектов недвижимости.			10	2
Раздел 3	Организационные основы развития и управления предпринимательской деятельности в сфере недвижимости		36	
Тема 3.1 Субъективная структура рынка	Лекционные занятия		4	1
	1	Рынки типов недвижимости и видов сделок с недвижимостью	2	

недвижимости	2	Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие	2	
	Практические занятия		4	2
	1	Рынки типов недвижимости и видов сделок с недвижимостью	2	
	2	Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие	2	
Самостоятельная работа: 1. Факторы развития рынка недвижимости 2. Сегментирования рынка недвижимости			4	2
Тема 3.2 Формы продаж на рынке недвижимости	Лекционные занятия		2	1
	1	Формы продаж на рынке недвижимости. Особенности формирования и взаимодействия предложения и спроса на рынке недвижимости	2	
	Практические занятия		2	2
	1	Формы продаж и особенности формирования и взаимодействия предложения и спроса на рынке недвижимости	2	
Самостоятельная работа: 1. Ценообразование на рынке недвижимости. 2. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков 3. Кадастровая оценка земельных участков.			6	
Тема 3.3 Управление недвижимостью	Лекционные занятия		4	1
	1	Основные направления и задачи управления недвижимостью. Виды управления.	2	
	2	Содержание деятельности по управлению объектом недвижимости	2	
	Практические занятия		2	2
	1	Основные направления и задачи управления недвижимостью. Основные виды деятельности по управлению недвижимостью	2	
Самостоятельная работа: 1. Особенности управления корпоративной недвижимостью. 2. Профессиональное управление недвижимостью сервейинг 3. Оценка стоимости управления недвижимостью. 4. Управление государственной собственностью находящихся за рубежом.			8	2
Раздел 4	Основные характеристики рынка недвижимости		6	
Тема 4.1 Изучение основных характеристик рынка недвижимости	Лекционные занятия		2	1
	1	Характеристика, особенности и классификация рынка недвижимости	2	
	Практические занятия		2	2
	1	Характеристика, особенности и классификация рынка недвижимости	2	
Самостоятельная работа: 1. Основные характеристики и особенности зарубежного рынка недвижимости			2	2

Раздел 5	Договорные основы риэлтерская деятельность		26	
Тема 5.1 Риэлтерская деятельности	Лекционные занятия		10	1
	1	Особенности правового регулирования обязательств по оказанию риэлтерских услуг	2	
	2	Виды риэлтерских услуг. Участие в исполнении договора с потребителем риэлтерских услуг двух и более риэлторов. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору	2	
	3	Организация брокерской деятельности на рынке недвижимости. Реализация квартир по договорам комиссии и поручения	2	
	4	Способы приобретения жилых помещений	2	
	5	Судебная защита прав риэлтора и клиента	2	
	Практические занятия		10	2
	1	Особенности правового регулирования обязательств по оказанию риэлтерских услуг	2	
	2	Виды риэлтерских услуг. Участие в исполнении договора с потребителем риэлтерских услуг двух и более риэлторов. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору	2	
	3	Организация брокерской деятельности на рынке недвижимости. Реализация квартир по договорам комиссии и поручения	2	
	4	Способы приобретения жилых помещений	2	
	5	Судебная защита прав риэлтора и клиента	2	
Самостоятельная работа: 1. Особенности правового регулирования обязательств по оказанию риэлтерских услуг за рубежом. 2. Организация брокерской деятельности на рынке недвижимости за рубежом. 3. Судебная защита прав риэлтора и клиента за рубежом.			6	2
Раздел 6	Правовые основы сделок с объектами недвижимости и правами на них, государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним		22	
Тема 6.1 Операции и сделки с недвижимостью	Лекционные занятия		8	1
	1	Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости.	2	
	2	Право собственности и другие вещные права на недвижимость	2	
	3	Сделки с объектами недвижимости	2	
	4	Регистрация прав на объекты недвижимого имущества: виды документов подаваемых на регистрацию, особенности подачи документов на регистрацию, процедуры регистрации прав и учета.	2	
	Практические занятия		8	2
	1	Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости.	2	

	2	Право собственности и другие вещные права на недвижимость	2	
	3	Сделки с объектами недвижимости	2	
	4	Регистрация прав на объекты недвижимого имущества: виды документов подаваемых на регистрацию, особенности подачи документов на регистрацию, процедуры регистрации прав и учета.	2	
Самостоятельная работа: 1. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета. 2. Право собственности и другие вещные права на недвижимость за рубежом. 3. Особенности регистрации сделок с недвижимостью за рубежом.			6	2
Раздел 7	Правовое регулирование арендных отношений		20	
Тема 7.1 Арендные отношения на рынке недвижимости	Лекционные занятия		6	1
	1	Аренда объектов недвижимости: понятие договора аренды и субъекты арендных отношений. Виды аренды. Объекты арендных отношений	2	
	2	Права и обязанности сторон по договору аренды. Прекращение договорных обязательств по аренде	2	
	3	Финансовая аренда (лизинг)	2	
	Практические занятия		6	2
	1	Аренда объектов недвижимости: понятие договора аренды и субъекты арендных отношений. Виды аренды. Объекты арендных отношений	2	
	2	Права и обязанности сторон по договору аренды. Прекращение договорных обязательств по аренде	2	
	3	Финансовая аренда (лизинг)	2	
Самостоятельная работа: 1. Арендные отношения в государственном секторе экономики. 2. Аренда объектов недвижимости за рубежом. 3. Финансовая аренда (лизинг) за рубежом. 4. Методы расчета лизинговых платежей.			8	2
Раздел 8	Кредитование недвижимости		28	
Тема 8.1 Финансовые операции на рынке недвижимости	Лекционные занятия		8	1
	1	Экономические и правовые основы залога недвижимости Оценка объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену	2	
	2	Ипотека: сущность и принципы, модели и типы ипотечного кредита. Ипотечный рынок	2	
	3	Ипотечное кредитование жилья. Риски ипотечного кредитования.	2	
	4	Жилищные сертификаты субсидии и ценные бумаги, частные инвестиции в	2	

		недвижимость		
	Практические занятия		12	2
	1	Экономические и правовые основы залога недвижимости	2	
	2	Оценка объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену	2	
	3	Ипотека: сущность и принципы, модели и типы ипотечного кредита. Ипотечный рынок	2	
	4	Ипотечное кредитование жилья. Риски ипотечного кредитования.	2	
	5	Жилищные сертификаты субсидии и ценные бумаги	2	
	6	Частные инвестиции в недвижимость	2	
Самостоятельная работа: 1. Состояние, проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России. 2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. 3. Залоговое финансирование недвижимости (ипотека). 4. Ипотечное кредитование жилья за рубежом.			8	2
Консультации			-	

2.4 Содержание разделов дисциплины

2.4.1 Занятия лекционного типа

№ раздела	Наименование раздела	Содержание раздела	Форма текущего контроля
1	2	3	4
<i>5 семестр</i>			
1	Недвижимость - как объект гражданских прав	Понятие имущества. Основные экономические и юридические критерии определения имущества. Понятие недвижимого имущества и его отличительные признаки. Девелопмент. Классификация объектов недвижимости. Земля как особый объект недвижимости, используемый в предпринимательской деятельности. Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и отношений собственности. Операции и сделки с недвижимостью в Федеральной законодательной базе. Региональная и ведомственная нормативно-правовая база управления недвижимостью. Виды прав на недвижимое имущество. Правовой статус объектов недвижимости.	Р, У, С
2	Рынок недвижимости в системе рынков	Сущность и субъекты рынка недвижимости. Показатели и индексы рынка недвижимости. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка.	Р, У, А
3	Организационные основы развития и управления предпринимательской деятельности в сфере недвижимости	Рынки типов недвижимости и видов сделок с недвижимостью. Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие. Формы продаж на рынке недвижимости. Особенности формирования и взаимодействия предложения и спроса на рынке недвижимости. Основные направления и задачи управления недвижимостью. Виды управления. Содержание деятельности по управлению объектом недвижимости.	Р, У, Рн, А
4	Основные характеристики рынка недвижимости	Характеристика, особенности и классификация рынка недвижимости.	Р, У, Рн, А

5	Договорные основы риэлтерской деятельности.	Особенности правового регулирования обязательств по оказанию риэлтерских услуг. Виды риэлтерских услуг. Участие в исполнении договора с потребителем риэлтерских услуг двух и более риэлторов. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору. Организация брокерской деятельности на рынке недвижимости. Реализация квартир по договорам комиссии и поручения. Способы приобретения жилых помещений. Судебная защита прав риэлтора и клиента.	Р, У, Рн, А
6	Правовые основы сделок с объектами недвижимости и правами на них, государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним	Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Право собственности и другие вещные права на недвижимость. Сделки с объектами недвижимости. Регистрация прав на объекты недвижимого имущества: виды документов подаваемых на регистрацию, особенности подачи документов на регистрацию, процедуры регистрации прав и учета.	Р, У, Рн, А
7	Правовое регулирование арендных отношений	Аренда объектов недвижимости: понятие договора аренды и субъекты арендных отношений. Виды аренды. Объекты арендных отношений. Права и обязанности сторон по договору аренды. Прекращение договорных обязательств по аренде. Финансовая аренда (лизинг).	Р, У, Рн, А
8	Кредитование недвижимости	Экономические и правовые основы залога недвижимости Оценка объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену. Ипотека: сущность и принципы, модели и типы ипотечного кредита. Ипотечный рынок. Ипотечное кредитование жилья. Риски ипотечного кредитования. Жилищные сертификаты субсидии и ценные бумаги, частные инвестиции в недвижимость.	Р, У, Рп, А
Примечание: Р – написание реферата, У – устный опрос, С – структурно- логическая схема основных понятий и терминов, Рн - разбор проблемных ситуаций; А - анализ конкретных ситуаций.			

2.4.2 Занятия семинарского типа

Не предусмотрено

2.4.3. Практические занятия (лабораторные занятия)

№ раздела	Наименование раздела	Содержание раздела	Форма текущего контроля
1	2	3	4
<i>5 семестр</i>			
1	Недвижимость - как объект гражданских прав	Понятие имущества. Основные экономические и юридические критерии определения имущества. Девелопмент. Классификация объектов недвижимости. Земля как особый объект недвижимости, используемый в предпринимательской деятельности. Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и отношений собственности. Операции и сделки с недвижимостью в Федеральной законодательной базе. Региональная и ведомственная нормативно-правовая база управления недвижимостью. Виды прав на недвижимое имущество. Правовой статус объектов недвижимости. Место налогообложения недвижимости в налоговой системе. Основные подходы к налогообложению недвижимости. Основные характеристики налогообложения недвижимости в России.	У, Р, Т
2	Рынок недвижимости в системе рынков	Сущность и субъекты рынка недвижимости. Показатели и индексы рынка недвижимости.	Пз, У, А, Р
3	Организационные основы развития и управления предпринимательской деятельности в сфере недвижимости	Рынки типов недвижимости и видов сделок с недвижимостью. Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие. Формы продаж на рынке недвижимости. Особенности формирования и взаимодействия предложения и спроса на рынке недвижимости. Основные направления и задачи управления недвижимостью. Виды управления.	Пз, Т, Р, Рп, А
4	Основные характеристики рынка недвижимости	Характеристика, особенности и классификация рынка недвижимости.	Пз, У, Рп, А

5	Договорные основы риэлтерской деятельности.	Особенности правового регулирования обязательств по оказанию риэлтерских услуг. Виды риэлтерских услуг. Участие в исполнении договора с потребителем риэлтерских услуг двух и более риэлторов. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору. Организация брокерской деятельности на рынке недвижимости. Реализация квартир по договорам комиссии и поручения. Способы приобретения жилых помещений. Судебная защита прав риэлтора и клиента.	Р, У, Рп, А
6	Правовые основы сделок с объектами недвижимости и правами на них, государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним	Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Право собственности и другие вещные права на недвижимость. Сделки с объектами недвижимости. Регистрация прав на объекты недвижимого имущества: виды документов подаваемых на регистрацию, особенности подачи документов на регистрацию, процедуры регистрации прав и учета.	Пз, У, Рп, А
7	Правовое регулирование арендных отношений	Аренда объектов недвижимости: понятие договора аренды и субъекты арендных отношений. Виды аренды. Объекты арендных отношений. Права и обязанности сторон по договору аренды. Прекращение договорных обязательств по аренде. Финансовая аренда (лизинг).	Р, У, Рп, А
8	Кредитование недвижимости	Экономические и правовые основы залога недвижимости Оценка объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену. Ипотека: сущность и принципы, модели и типы ипотечного кредита. Ипотечный рынок. Ипотечное кредитование жилья. Риски ипотечного кредитования. Жилищные сертификаты субсидии и ценные бумаги, частные инвестиции в недвижимость.	Пз, У, Рп, А
Примечание: Пз- практическое задание, Т – тестирование, Р – написание реферата, У – устный опрос, Рп – разбор проблемных ситуаций, А – анализ конкретных ситуаций.			

2.4.4. Содержание самостоятельной работы (Примерная тематика рефератов)

1. Экономические и юридические особенности недвижимости.
2. Социальная роль недвижимого имущества.
3. Основные признаки недвижимости.
4. Факторы отнесения вещей к недвижимым и движимым.
5. Недвижимость - как объект экономических интересов.
6. Дайте понятие классификации недвижимого имущества.
7. Функциональное назначение земель.
8. Земли населенных пунктов.
9. Специфические свойства недвижимости как товара.
10. Различие между потребительской и рыночной стоимостью недвижимости.
11. Жизненный цикл объектов недвижимости.
12. Основные этапы формирования предприятия как имущественного комплекса.
13. Особенности инвестиций в недвижимость.
14. Основные элементы рынка недвижимости.
15. Факторы, формирующие спрос на землю.
16. Особенности рынка недвижимости.
17. Функции рынка недвижимости.
18. Субъектный состав рынка недвижимости.
19. Характеристика субъектов земельного рынка.
20. Собственники, владельцы и пользователи объектов недвижимости.
21. Классификация земельных рынков.
22. Сегменты рынка недвижимости.
23. Формирование первичного рынка жилья.
24. Износ объектов недвижимости.
25. Инфраструктура рынка недвижимости.
26. Законодательная основа имущественно-земельных отношений.
27. Целевое назначение земель в Российской Федерации.
28. Государственный земельный кадастр.
29. Особенности инвестиций в недвижимость.
30. Лизинг объектов недвижимости.

2.4.5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

Самостоятельная работа учащихся является важнейшей формой учебно-воспитательного процесса.

Основная цель самостоятельной работы при изучении дисциплины – закрепить теоретические знания, полученные в ход лекционных занятий, а также сформировать практические навыки подготовки в области естествознания.

Самостоятельная работа учащихся в процессе освоения дисциплины включает:

- изучение основной и дополнительной литературы по предмету;
- изучение (конспектирование) вопросов, вызывающих затруднения при их изучении;
- работу с электронными учебными ресурсами;
- изучение материалов периодической печати, интернет ресурсов;
- подготовку к тестированию;
- подготовку к практическим занятиям;
- выполнение домашних заданий.

Наименование разделов и тем	Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины по выполнению самостоятельной работы
1	2
Раздел 1. Недвижимость - как объект гражданских прав	
Тема 1.1 Недвижимость как имущественная основа предпринимательской деятельности	Чеберко Е.Ф. Предпринимательская деятельность: учебник и практикум для СПО / Е. Ф. Чеберко. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 219 с. — (Серия: Профессиональное образование). — ISBN 978-5- 534-05041-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F0D155DB-533A-4BBE-A645-63B495671506 . Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com).
Тема 1.2 Нормативно-правовая база управления недвижимостью	Чеберко Е.Ф. Предпринимательская деятельность: учебник и практикум для СПО / Е.Ф. Чеберко. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 219 с. — (Серия: Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-05041-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F0D155DB-533A-4BBE-A645-63B495671506 . Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com). Журнал Российское предпринимательство Консультант Плюс - справочная правовая система (доступ по локальной сети)
Тема 1.3 Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью	Чеберко Е.Ф. Предпринимательская деятельность: учебник и практикум для СПО / Е.Ф. Чеберко. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 219 с. — (Серия: Профессиональное образование). — ISBN 978-5- 534-

	05041-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F0D155DB-533A-4BBE-A645-63B495671506 . Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com). Консультант Плюс - справочная правовая система (доступ по локальной сети)
Раздел 2. Рынок недвижимости в системе рынков	
Тема 2.1 Особенности и закономерности рынка недвижимости	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 . Управление недвижимостью: учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов [и др.]; под ред. С.Н. Максимова. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 388 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-01447-1. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F02BAB99-0C60-4E31-BF39-EB77AC57DA5D . Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com). Журнал Российское предпринимательство.
Раздел 3. Организационные основы развития и управления предпринимательской деятельности в сфере недвижимости	
Тема 3.1 Субъективная структура рынка недвижимости	Управление недвижимостью: учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов [и др.]; под ред. С.Н. Максимова. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 388 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-01447-1. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F02BAB99-0C60-4E31-BF39-EB77AC57DA5D . Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com).
Тема 3.2. Формы продаж на рынке недвижимости	Бердникова В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — 2-е изд., испр. И доп. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 190 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00782-4. — Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/C5479D45-2CAE-48CC-89CF-973F816304E0 . Журнал Российское предпринимательство Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com).
Тема 3.3 Управление недвижимостью	Управление недвижимостью: учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов [и др.]; под ред. С.Н. Максимова. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 388 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-01447-1. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F02BAB99-0C60-4E31-BF39-EB77AC57DA5D .

	online.ru/book/F02BAB99-0C60-4E31-BF39-EB77AC57DA5D . Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com).
Раздел 4. Основные характеристики рынка недвижимости	
4.1. Изучение основных характеристик рынка недвижимости	Бердникова В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 190 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00782-4. — Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/C5479D45-2CAE-48CC-89CF-973F816304E0 . Журнал Российское предпринимательство Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com).
Раздел 5. Договорные основы риэлтерской деятельности.	
Тема 5.1 Риэлтерская деятельность	Чеберко Е.Ф. Предпринимательская деятельность: учебник и практикум для СПО / Е.Ф. Чеберко. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 219 с. — (Серия Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-05041-7. Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F0D155DB-533A-4BBE-A645-63B495671506 Базы данных компании «Ист Вью»(http://dlib.eastview.com). Федеральный портал «Российское образование» (http://www.edu.ru/).
Раздел 6. Правовые основы сделок с объектами недвижимости и правами на них, государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним	
Тема 6.1 Операции и сделки с недвижимостью	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 . Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com).
Раздел 7. Правовое регулирование арендных отношений	
Тема 7.1 Арендные отношения на рынке недвижимости	Чеберко Е.Ф. Предпринимательская деятельность: учебник и практикум для СПО / Е.Ф. Чеберко. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 219 с. — (Серия: Профессиональное образование). — ISBN 978-5- 534-05041-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F0D155DB-533A-4BBE-A645-63B495671506 .
Раздел 8. Кредитование недвижимости	
Тема 8.1 Финансовые операции на рынке недвижимости	Бердникова В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 190 с. — (Серия: Бакалавр. Академический

	курс). — ISBN 978-5-534-00782-4. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/C5479D45-2CAE-48CC-89CF-973F816304E0 . Базы данных компании «Ист Вью» (http://dlib.eastview.com). Федеральный портал «Российское образование» (http://www.edu.ru/).
--	---

Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ) предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

для лиц с нарушениями зрения:

- в печатной форме увеличенным шрифтом,
- в форме электронного документа, для лиц с нарушениями слуха:
- в печатной форме,
- в форме электронного документа.

для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:

- в печатной форме,
- в форме электронного документа.

Кроме перечисленных источников учащийся может воспользоваться поисковыми системами сети Интернет по теме самостоятельной работы.

Для освоения дисциплины и самостоятельного выполнения, предусмотренных учебной программой курса заданий могут быть использованы методические рекомендации к самостоятельной работе.

Началом организации любой самостоятельной работы должно быть привитие навыков и умений грамотной работы с учебной и научной литературой. Этот процесс, в первую очередь, связан с нахождением необходимой для успешного овладения учебным материалом литературой. Учащийся должен уметь пользоваться фондами библиотек и справочно-библиографическими изданиями.

3 ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Для изучения аудита предусматривается использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения аудиторных и внеаудиторных занятий с целью формирования и развития профессиональных навыков обучающихся.

В процессе обучения применяются образовательные технологии личностно-деятельностного, развивающего и проблемного обучения.

3.1.Образовательные технологии при проведении лекций

№	Тема	Виды применяемых образовательных технологий	Кол. час
1.	Понятие имущества. Основные экономические и юридические критерии определения имущества	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
2	Понятие недвижимого имущества и его отличительные признаки. Девелопмент	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
3	Классификация объектов недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
4	Земля как особый объект недвижимости, используемый в предпринимательской деятельности.	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
5	Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и отношений собственности. Операции и сделки с недвижимостью в Федеральной законодательной базе	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
6	Региональная и ведомственная нормативно-правовая база управления недвижимостью.	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
7	Виды прав на недвижимое имущество. Правовой статус объектов недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
8	Сущность и субъекты рынка недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
9	Показатели и индексы рынка недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2

10	Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
11	Рынки типов недвижимости и видов сделок с недвижимостью	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
12	Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
13	Формы продаж на рынке недвижимости. Особенности формирования и взаимодействия предложения и спроса на рынке недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
14	Основные направления и задачи управления недвижимостью. Виды управления	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
15	Содержание деятельности по управлению объектом недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
16	Характеристика, особенности и классификация рынка недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
17	Особенности правового регулирования обязательств по оказанию риэлтерских услуг	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
18	Виды риэлтерских услуг. Участие в исполнении договора с потребителем риэлтерских услуг двух и более риэлторов. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
19	Организация брокерской деятельности на рынке недвижимости. Реализация квартир по договорам комиссии и поручения	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
20	Способы приобретения жилых помещений	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
21	Судебная защита прав риэлтора и клиента	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
22	Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
23	Право собственности и другие вещные права на недвижимость	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
24	Сделки с объектами недвижимости	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2

25	Регистрация прав на объекты недвижимого имущества: виды документов подаваемых на регистрацию, особенности подачи документов на регистрацию, процедуры регистрации прав и учета.	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
26	Аренда объектов недвижимости: понятие договора аренды и субъекты арендных отношений. Виды аренды. Объекты арендных отношений	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
27	Права и обязанности сторон по договору аренды. Прекращение договорных обязательств по аренде	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
28	Финансовая аренда (лизинг)	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
29	Экономические и правовые основы залога недвижимости Оценка объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
30	Ипотека: сущность и принципы, модели и типы ипотечного кредита. Ипотечный рынок	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
31	Ипотечное кредитование жилья. Риски ипотечного кредитования.	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
32	Жилищные сертификаты субсидии и ценные бумаги, частные инвестиции в недвижимость	Личностно - деятельностное проблемное изложение	2
	Итого по курсу		64

3.2.Образовательные технологии при проведении практических занятий

№	Тема	Виды применяемых образовательных технологий	Кол. час
1	Понятие имущества. Основные экономические и юридические критерии определения имущества	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
2	Классификация объектов недвижимости. Девелопмент	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
3	Земля как особый объект недвижимости, используемый в предпринимательской деятельности.	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2

4	Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и отношений собственности. Операции и сделки с недвижимостью в Федеральной законодательной базе	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
5	Региональная и ведомственная нормативно-правовая база управления недвижимостью.	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
6	Виды прав на недвижимое имущество. Правовой статус объектов недвижимости	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
7	Место налогообложения недвижимости в налоговой системе	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
8	Показатели и индексы рынка недвижимости	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
9	Основные характеристики налогообложения недвижимости в России	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
10	Сущность и субъекты рынка недвижимости	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
11	Показатели и индексы рынка недвижимости	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
12	Рынки типов недвижимости и видов сделок с недвижимостью	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
13	Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
14	Формы продаж на рынке недвижимости. Особенности формирования и взаимодействия предложения и спроса на рынке недвижимости	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2
15	Основные направления и задачи управления недвижимостью. Основные виды деятельности по управлению недвижимостью	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2

16	Характеристика, особенности и классификация рынка недвижимости	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2
17	Особенности правового регулирования обязательств по оказанию риэлтерских услуг	Решение задач индивидуально с групповым обсуждением	2
18	Виды риэлтерских услуг. Участие в исполнении договора с потребителем риэлтерских услуг двух и более риэлторов. Передача риэлтором прав и обязанностей по договору	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
19	Организация брокерской деятельности на рынке недвижимости. Реализация квартир по договорам комиссии и поручения	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2
20	Способы приобретения жилых помещений	Решение задач индивидуально с групповым обсуждением	2
21	Судебная защита прав риэлтора и клиента	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
22	Государственная система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
23	Право собственности и другие вещные права на недвижимость	Решение задач индивидуально с групповым обсуждением	2
24	Сделки с объектами недвижимости	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
25	Регистрация прав на объекты недвижимого имущества: виды документов подаваемых на регистрацию, особенности подачи документов на регистрацию, процедуры регистрации прав и учета.	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
26	Аренда объектов недвижимости: понятие договора аренды и субъекты арендных отношений. Виды аренды. Объекты арендных отношений	Решение задач индивидуально с групповым обсуждением	2
27	Права и обязанности сторон по договору аренды. Прекращение договорных обязательств по аренде	Дискуссия по теоретическим вопросам. Решение задач индивидуально	2
28	Финансовая аренда (лизинг)	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2

29	Экономические и правовые основы залога недвижимости	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2
30	Оценка объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2
31	Ипотека: сущность и принципы, модели и типы ипотечного кредита. Ипотечный рынок	Решение задач индивидуально с групповым обсуждением	2
32	Ипотечное кредитование жилья. Риски ипотечного кредитования.	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2
33	Жилищные сертификаты субсидии и ценные бумаги.	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2
34	Частные инвестиции в недвижимость	Решение ситуативных и производственных задач, анализ конкретных ситуаций	2
	Итого по курсу		68

4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1 Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Кабинет правового обеспечения профессиональной деятельности,
ул. Сормовская, 19 ауд. 17

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 преподавателя: компьютер преподавателя, видеопроектор, экран, лицензионное ПО);
демонстрационные учебно-наглядные пособия (комплект стендов).

4.2 Список программного обеспечения.

- Операционная система Microsoft Windows 10 (дог. №77-АЭФ/223-ФЗ/2017 от 03.11.2017, корпоративная лицензия);
- Пакет программ Microsoft Office Professional Plus (дог. №77-АЭФ/223-ФЗ/2017 от 03.11.2017, 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 №69-АЭФ/223-ФЗ от 11.09.2017, 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).

5. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ОП.14 ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1 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.

2. Чеберко Е.Ф. Предпринимательская деятельность: учебник и практикум для СПО / Е.Ф. Чеберко. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 219 с. — (Серия: Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-05041-7. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F0D155DB-533A-4BBE-A645-63B495671506.

5.2 Дополнительная литература

1. Управление недвижимостью: учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов [и др.]; под ред. С.Н. Максимова. — М.: Издательство Юрайт, 2017. — 388 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-01447-1. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/F02BAB99-0C60-4E31-BF39-EB77AC57DA5D.

2. Бердникова В.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — 2-е изд., испр. и доп.-М.: Издательство Юрайт, 2017. — 190 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00782-4. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/C5479D45-2CAE-48CC-89CF-973F816304E0.

Нормативно-правовые документы

Конституция РФ

Гражданский Кодекс РФ

Жилищный Кодекс РФ

Земельный Кодекс РФ

Закон о государственной регистрации недвижимости

5.3 Периодические издания

1. Журнал Российское предпринимательство

2 Базы данных компании «Ист Вью» (<http://dlib.eastview.com>).

5.4 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).

6 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ОБУЧАЮЩИМСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Учащиеся для полноценного освоения учебного курса «Предпринимательство в сфере недвижимости» должны составлять конспекты как при прослушивании его теоретической (лекционной) части, так и при подготовке к практическим занятиям. Желательно, чтобы конспекты лекций и семинаров записывались в логической последовательности изучения курса и содержались в одной тетради. Это обеспечит более полную подготовку, как к текущим учебным занятиям, так и сессионному контролю знаний.

Самостоятельная работа учащихся является важнейшей формой учебно - познавательного процесса. Цель заданий для самостоятельной работы – закрепить и расширить знания, умения, навыки, приобретенные в результате изучения дисциплины; овладеть умением использовать полученные знания в практической работе; получить первичные навыки профессиональной деятельности.

Началом организации любой самостоятельной работы должно быть привитие навыков и умений грамотной работы с учебной и научной литературой. Этот процесс, в первую очередь, связан с нахождением необходимой для успешного овладения учебным материалом литературой. Учащийся должен изучить список нормативно-правовых актов и экономической литературы, рекомендуемый по учебной дисциплине; уметь пользоваться фондами библиотек и справочно-библиографическими изданиями.

Задания для самостоятельной работы выполняются в письменном виде во внеаудиторное время. Работа должна носить творческий характер, при ее оценке преподаватель в первую очередь оценивает обоснованность и оригинальность выводов. В письменной работе по теме задания учащийся должен полно и всесторонне рассмотреть все аспекты темы, четко сформулировать и аргументировать свою позицию по исследуемым вопросам. Выбор конкретного задания для самостоятельной работы проводит преподаватель, ведущий практические занятия в соответствии с перечнем, указанным в планах практических занятий.

Общие правила выполнения письменных работ

На первом занятии студенты должны быть проинформированы о необходимости соблюдения норм академической этики и авторских прав в ходе обучения. В частности, предоставляются сведения:

- общая информация об авторских правах;
- правила цитирования;

– правила оформления ссылок;

Все имеющиеся в тексте сноски тщательно выверяются и снабжаются «адресами».

Недопустимо включать в свою работу выдержки из работ других авторов без указания на это, пересказывать чужую работу близко к тексту без отсылки к ней, использовать чужие идеи без указания первоисточников (это касается и информации, найденной в Интернете). Все случаи плагиата должны быть исключены.

Список использованной литературы должен включать все источники информации, изученные и проработанные студентом в процессе выполнения работы, и должен быть составлен в соответствии с ГОСТ Р. 7.0.5-2008 «Библиографическая ссылка. Общие требования и правила».

Требования к написанию реферата

Реферат по данному курсу является одним из методов организации самостоятельной работы.

Темы рефератов являются дополнительным материалом для изучения данной дисциплины. Реферат оценивается в один балл в оценке итого экзамена

Реферат должен быть подготовлен согласно теме, предложенной преподавателем. Допускается самостоятельный выбор темы реферата, но по согласованию с преподавателем.

Для написания реферата студент самостоятельно подбирает источники информации по выбранной теме (литература учебная, периодическая и Интернет-ресурсы)

Объем реферата – не менее 10 страниц формата А 4.

Реферат должен иметь (титульный лист, содержание, текст должен быть разбит на разделы, согласно содержанию, заключение, список литературы не менее 5 источников)

Обсуждение тем рефератов проводится на тех практических занятиях, по которым они распределены. Это является обязательным требованием. В случае не представления реферата согласно установленному графику (без уважительной причины), учащийся обязан подготовить новый реферат.

Информация по реферату не должна превышать 10 минут. Выступающий должен подготовить краткие выводы по теме реферата для конспектирования.

Сдача реферата преподавателю обязательна.

Методические рекомендации по созданию структурно-логических схем.

Построение структурно-логических схем представляет один из приемов отбора и систематизации учебного материала, реализующих принципы

научности, систематичности и последовательности обучения, доступности, наглядности.

Структурно-логическая схема (СЛС) — графическая модель, отражающая основное содержание отдельных тем или разделов изучаемой дисциплины.

Структурно-логическая схема содержит ключевые понятия, расположенные в определенной логической последовательности, позволяющей представить изучаемый объект в целостном виде. В процессе разработки СЛС учебная информация обобщается, структурируется и, при необходимости, кодируется для того, чтобы наглядно раскрыть связи, как в рамках отдельной темы, так и между смежными темами.

При построении структурно-логической схемы необходимо соблюдать следующие правила:

- 1) в каждую вершину схемы следует помещать лишь одно понятие;
- 2) векторы, соединяющие вершины, не должны пересекаться (если пересечение неизбежно, то следует найти в материале такое понятие, которое относится к точке пересечения);
- 3) отношение подчинения между понятиями указывается направлением стрелки вектора, соединяющего понятия;
- 4) равнозначные вершины схемы, содержащие соподчиненные понятия, следует располагать на одной линии, а подчиненные опускать на ступень ниже.

Рекомендации по работе с литературой

При изучении дисциплины у студентов должен вырабатываться рационально – критический подход к изучаемым проблемам и явлениям. Это включает понимание того, что со временем ряд информационных и теоретических материалов устаревает, требуя критического отношения. С другой стороны, каждый текущий вопрос имеет свою историю, которую тоже полезно знать. Каждое событие может иметь разные интерпретации, поэтому слова, сказанные много лет назад, могут иметь важное значение.

Чтобы понять содержание материала, нужно уметь его прочитывать. Начинать следует с предварительного просмотра, в ходе которого ознакомиться с названием работы, с аннотацией, оглавлением, предисловием. Часто замысел работы ясен уже при ознакомлении с ее названием. Но особенно интересен просмотр оглавления, в результате которого становится ясным развитие мысли автора. Неплохо было бы появившиеся при этом мысли зафиксировать на бумаге.

Просматривая текст оглавления, нужно остановиться на тех главах,

которые представляют для вас особенный интерес, бегло ознакомиться с ними, составляя в общих чертах свое представление о них. Цель этого действия – найти места, относящиеся к искомой теме, определив при этом, что ценного в каждом из них.

Следующий этап – прочтение выделенных мест с фиксацией самых главных сведений. При этом надо четко и ясно осознавать цель чтения, постоянно держа ее перед собой: по какому вопросу нужна информация, для чего нужна, ее характер и т.д. необходимо менять режим чтения – от беглого вдумчивого – в зависимости от ценности информации, останавливаясь там, где это требуется для глубокого понимания текста.

Следует научиться определять структуру текста по соподчиненности его частей, учитывая взаимосвязь текста с рисунками, сносками, примечаниями и таблицами. Все это поможет пониманию текста при беглом ознакомлении с ним. Так вырабатывается способность при прочтении сразу понимать смысл и значение новой информации.

Многие книги и статьи имеют в своем аппарате списки литературы, которые дают возможность пополнить информационную осведомленность о дополнительной литературе по данному вопросу.

Отдельный этап прочтения – ведение записей прочитанного. Существует несколько видов записей: план, выписки, тезисы, аннотация, резюме, конспект.

Планом удобно пользоваться при подготовке к устному выступлению по выбранной теме. Каждый пункт плана должен раскрывать одну из сторон избранной темы, а весь план должен охватывать ее целиком.

Тезисы предполагают сжатое изложение основных положений текста в форме утверждения или отрицания. Они являются более совершенной формой записей и представляют основу для дискуссии. К тому же их легко запомнить.

Аннотация – краткое изложение содержания – дает общее представление о работе.

Резюме кратко характеризует выводы, главные итоги произведения.

Конспект является наиболее распространенной формой ведения записей. Основную ткань конспекта составляют тезисы, дополненные доказательствами и рассуждениями. Конспект может быть текстуальным, свободным или тематическим. *Текстуальный* представляет собой цитатник с сохранением логики работы и структуры текста. *Свободный* конспект основан на изложении материала в том порядке, который более удобен автору. В этом смысле конспект представляет собирание воедино мыслей, разбросанных по

всей книге. *Тематический* конспект может быть составлен по нескольким источникам, где за основу берется тема, интерпретируемая по – разному.

Экономии времени дает использование при записях различного рода сокращений, аббревиатуры и т.д. многие используют для регистрации исследуемых тем систему карточек. Преимущество карточек в том, что тема там излагается очень сжато, и они очень удобны в использовании, т.к. их можно разложить на столе, перегруппировать и без труда найти искомую тему.

Разъяснения по поводу работы с тестовой системой курса

Преподавание дисциплины связано с усвоением студентами целого ряда фундаментальных проблем и большого числа понятий. Тестовая форма самоконтроля знаний предполагает целенаправленное приобретение знаний – фактор, незаменимый никакими формами лекционной работы и включающий в себя такие основные стадии, как реальный опыт участника тестирования, практика самостоятельного освоения учебного материала.

Тестовые задания – это единичный элемент теста, состоящий из инструкции, задания и эталона ответа, имеющий оценочный показатель. Инструкция к тесту должна содержать указания, каким образом необходимо выполнять задания. Текст задания представляет собой содержательное наполнение и может включать введение (информация, предшествующая вопросу), само задание и стимулирующий материал (рисунки, схемы, таблицы графики, фото). Правильный ответ – это эталон ответа, с которым будет сравниваться ответ тестируемого.

По форме все известные в теории и практике тестовые задания можно разделить на четыре основные группы.

Первую форму образуют задания с выбором одного или нескольких правильных ответов. Если в заданиях даются готовые ответы на выбор (обычно один правильный, остальные неправильные), то такие задания лучше называть заданиями с выбором одного правильного ответа, или тестовыми заданиями **закрытого типа**. Предложение нескольких альтернативных вариантов ответа позволяют студентам самостоятельно разобраться в том или ином вопросе, а также сформировать целостное представление основных проблем.

В практике также встречаются задания с выбором нескольких правильных ответов, по содержанию они труднее, чем задания с выбором одного правильного ответа. Они относятся к заданиям **множественного выбора**.

Вторую форму образуют задания, в которых правильный ответ надо дописать: обычно это слово, цифры, словосочетание, предложение или знак.

Это тесты **открытого типа**.

Третью форму образуют задания, состоящие из элементов двух столбцов, которые представляют собой задания **на восстановление соответствия**.

Четвертую форму представляют задания процессуального или алгоритмического цикла. Испытуемый ставит цифры рангов в прямоугольниках, стоящих слева перед каждым элементом задания. Это так называемые задания **на восстановление последовательности**.

Следует обратить внимание, что тест ориентирован на формирование уровня интеллекта – задания имеют разную степень сложности. Результаты тестирования могут выражаться тестовым баллом, качественной характеристикой. В последнем случае принимается во внимание не только количество решений заданий, но и характер ошибок. Тестовая форма самоконтроля предполагает коррекцию уже сложившегося, наличного потенциала знаний.

7.ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

7.1 Паспорт фонда оценочных средств

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контроли руемой компетен ции	Наименование оценочного средства
Раздел 1. Недвижимость - как объект гражданских прав			
1	Недвижимость как имущественная основа предпринимательской деятельности	ОК 1	участие студента в дискуссии, в анализе проблемных ситуаций, написание реферата, устный опрос, структурно-логическая схема основных понятий и терминов, разбор проблемных ситуаций; анализ конкретных ситуаций;
2	Нормативно-правовая база управления недвижимостью	ОК 5	семинарское занятие
3	Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью	ОК2	устный опрос
Раздел 2. Рынок недвижимости в системе рынков			
1	Особенности и закономерности рынка недвижимости	ОК5, ОК3	разбор проблемных ситуаций; написание реферата
Раздел 3. Организационные основы развития и управления предпринимательской деятельности в сфере недвижимости			
1	Субъектная структура рынка недвижимости	ОК5	семинарское занятие, практическое занятие

2	Формы продаж на рынке недвижимости	ОК4	семинарское занятие, практическое занятие
3	Управление недвижимостью	ОК4	семинарское занятие, практическое занятие
Раздел 4. Основные характеристики рынка недвижимости			
1	Изучение основных характеристик рынка недвижимости	ОК 2	разбор проблемных ситуаций; практическое занятие
Раздел 5. Договорные основы риэлтерской деятельности			
1	Риэлтерская деятельности	ОК 6 ОК7 ОК8 ОК 9 ПК 5.2	написание реферата анализ конкретных ситуаций; разбор проблемных ситуаций; устный опрос
Раздел 6. Правовые основы сделок с объектами недвижимости и правами на них, государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним			
1	Операции и сделки с недвижимостью	ОК 9 ПК 5.1	устный опрос, анализ конкретных ситуаций
Раздел 7. Правовое регулирование арендных отношений			
1	Арендные отношения на рынке недвижимости	ОК 4 ПК 5.2 ПК 5.3	разбор проблемных ситуаций; написание реферата, устный опрос
Раздел 8. Кредитование недвижимости			
1	Финансовые операции на рынке недвижимости	ОК 9 ПК 5.3	семинарское занятие

7.2 Критерии оценки результатов обучения

Контроль и оценка результатов освоения учебной дисциплины осуществляется преподавателем в процессе проведения практических работ, тестирования, собеседования по результатам решения задач и подготовки сообщений к уроку. Знания студентов на практических

занятиях оцениваются отметками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно».

Оценка «отлично» выставляется, когда студент показывает глубокое всестороннее знание раздела дисциплины, обязательной и дополнительной литературы, аргументировано и логически стройно излагает материал, может применять знания для анализа конкретных ситуаций.

Оценка «хорошо» ставится при твердых знаниях раздела дисциплины, обязательной литературы, знакомстве с дополнительной литературой, аргументированном изложении материала, умении применить знания для анализа конкретных ситуаций.

Оценка «удовлетворительно» ставится, когда студент в основном знает раздел дисциплины, может практически применить свои знания.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, когда студент не освоил основного содержания предмета и слабо знает изучаемый раздел дисциплины.

7.3 Оценочные средства для проведения текущей аттестации

В данном разделе приводятся образцы оценочных средств. Полный комплект оценочных средств приводится в Фонде оценочных средств.

Текущий контроль проводится в форме:

- фронтальный опрос
- индивидуальный устный опрос
- письменный контроль (решение проблемных задач)
- тестирование по теоретическому материалу
- практическая (лабораторная) работа
- защита реферата

Форма аттестации	Знания	Умения	Личные качества студента	Примеры оценочных средств
Устный (письменный) опрос по темам	Контроль знаний по определенным проблемам	Оценка умения различать конкретные понятия	Оценка способности оперативно и качественно отвечать на поставленные вопросы, дисциплина	Контрольные вопросы по темам прилагаются

Рефераты	Контроль знаний по определенным проблемам	Оценка умения различать конкретные понятия	Оценка способности к самостоятельной работе и анализу литературных источников	Темы рефератов прилагаются
Практические работы	Применение нормативно - законодательных актов в конкретных ситуациях	Применение требований нормативно - законодательных актов для решения практических задач	Оценка способности оперативно и качественно решать поставленные на практических работах задачи и аргументировать результаты	Темы работ прилагаются
Тестирование	Контроль знаний по определенным проблемам	Оценка умения различать конкретные понятия	Оценка способности оперативно и качественно отвечать на вопросы, дисциплина, самостоятельность.	Вопросы прилагаются

7.3.1 Оценочные средства текущего контроля

Вопросы для контроля практической работы:

1. Ознакомление с нормативно-правовыми актами, регулирующими правоотношения по заключению сделок с недвижимостью.
2. Исследование документов, подтверждающих право собственности гражданина для сделки купли-продажи недвижимого имущества.
3. Применение законодательной базы для составления договоров.
4. Исследование актов органов исполнительной власти муниципальных образований по передаче в собственность граждан объектов недвижимого имущества.
5. Составление договора об оказании услуг в сфере представительства по распоряжению недвижимостью
6. Заполнение декларации на объекты недвижимости
7. Анализ правоустанавливающих документов

8. Анализ правоподтверждающих документов
9. Представительство и порядок оформления доверенностей.
10. Нотариально удостоверенными документами
11. Исследование документов, подтверждающих правоспособность юридических лиц и дееспособность граждан
12. Определение существенных условий договора
13. Внесение изменений в договор
14. Составление проекта расторжения договора
15. Заполнение типового образца договора аренды недвижимого имущества
16. Разработка плана мероприятий по представлению интересов доверителя.

Вопросы для контроля самостоятельной работы:

1. Какие права и обязанности порождает право собственности у правообладателя?
2. Сущность государственного учета и кадастрового учета?
3. Основания возникновения права собственности объектами недвижимого имущества у граждан и юридических лиц?
4. Перечислите операции с жилой недвижимостью и его участников.
5. Расскажите об этапах совершения сделки купли-продажи квартиры.
6. Приведите технологию обмена недвижимого имущества.
7. Перечислите специфические особенности рынка недвижимости.
8. Какая система платы за землю применяется в Российской Федерации. Какие налоги распространяются на объекты недвижимости? Как и кем определяется налоговая база на объекты недвижимости?
9. Дайте определение регистрации и расскажите, какие объекты подлежат государственной регистрации.
10. Изложите порядок государственной регистрации и опишите функцию института государственной регистрации.
11. Что такое имущественно - земельные отношения, и какие законодательные акты их регулируют?
12. Раскройте понятие «кадастровая деятельность» и «кадастровый учет» земельного участка.
13. Раскройте сущность девелопмента.
14. Что такое инвестиции в жилищное строительство?

15. Что такое инвестиции в коммерческую недвижимость?
16. Каковы преимущества и недостатки лизинга объектов недвижимости?
17. Охарактеризуйте закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости.
18. Что такое договор долевого участия в строительстве?
19. Что такое строительные сберегательные вклады?
20. Опишите риски в схемах финансирования жилищного строительства.
21. Раскройте понятие «ипотечное кредитования жилья», «ипотечный рынок».
22. Что такое риэлторская деятельность, и какие услуги включает брокерская деятельность?
23. Перечислите особенности страхования на рынке недвижимости.
24. Что включает законодательство, регулирующее оценочную деятельность?
25. Расскажите о схеме осуществления управления объектом недвижимости.
26. Что такое управление портфелем недвижимости? Каковы функции управления портфелем недвижимости?
27. Каковы цели и задачи управления инвестиционной недвижимостью?
28. Что такое стоимость объекта недвижимости? Перечислите и охарактеризуйте основные виды стоимости объектов недвижимости?
29. Какую роль на рынке недвижимости играют ценные бумаги? Каковы их задачи и функции?
30. Что такое аренда? Какими законодательными актами регулируется аренда? Перечислите существенные положения договора аренды.

Критерии оценивания устного ответа:

Пороги оценок	Варианты параметров
Неудовлетворительно	студент обнаруживает незнание большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

Удовлетворительно	студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.
Хорошо	студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «отлично», но допускает 1–2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1–2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого.
Отлично	студент полно излагает материал (отвечает на вопрос), дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и логично.

Примерные темы сообщений, эссе, рефератов, презентаций

1. Экономические и юридические особенности недвижимости.
2. Социальная роль недвижимого имущества.
3. Основные признаки недвижимости.
4. Факторы отнесения вещей к недвижимым и движимым.
5. Недвижимость - как объект экономических интересов.
6. Классификации недвижимого имущества.
7. Функциональное назначение земель.
8. Земли населенных пунктов.
9. Специфические свойства недвижимости как товара.
10. Различие между потребительской и рыночной стоимостью недвижимости.
11. Жизненный цикл объектов недвижимости.
12. Основные этапы формирования предприятия как имущественного комплекса.
13. Особенности инвестиций в недвижимость.
14. Основные элементов рынка недвижимости.
15. Факторы формирующие спрос на землю.
16. Информационная структура рынка недвижимости.

17. Особенности рынка недвижимости.
18. Функции рынка недвижимости.
19. Субъектный состав рынка недвижимости.
20. Характеристика субъектов земельного рынка.
21. Собственники, владельцы и пользователи недр, лесного и водного фондов.
22. Классификация земельных рынков.
23. Сегменты рынка недвижимости.
24. Формирование первичного рынка жилья.
25. Износ объектов недвижимости.
26. Инфраструктура рынка недвижимости.
27. Законодательная основа имущественно-земельных отношений.
28. Целевое назначение земель в Российской Федерации.
29. Государственный земельный кадастр.
30. Особенности инвестиций в недвижимость.

- сообщения-презентации предполагаются по темам семинарских занятий, но не являются обязательными для каждого сообщения студентов.

Пороги оценок	Варианты параметров
Неудовлетворительно	тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.
Удовлетворительно	имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; отсутствуют выводы.
Хорошо	основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы даны неполные ответы.
Отлично	выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её

К

Критерии оценки реферата

Пороги оценок	Варианты параметров
Неудовлетворительно	тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

Удовлетворительно	имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; отсутствуют выводы.
Хорошо <i>р и т е р и</i>	основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы даны неполные ответы.
Отлично <i>о ц е н и в а</i>	выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны ответы на дополнительные вопросы.

и

Критерии оценки эссе

Пороги оценок	Варианты параметров
Неудовлетворительно	тема эссе нераскрыта; материал изложен без собственной оценки и выводов. Имеются недостатки по оформлению работы.
Удовлетворительно	тема эссе раскрывается на основе использования нескольких основных и дополнительных источников; отражена собственная позиция, выводы имеются, но они недостаточно обоснованы; материал изложен непоследовательно, без соответствующей аргументации и анализа. Работа оформлена согласно требованиям
Хорошо	тема эссе раскрыта; выводы сформулированы, обоснованы; имеется анализ необходимой педагогической литературы; недостаточно четко проявляется авторская позиция. Грамотное оформление.

Отлично	эссе соответствует всем требованиям, предъявляемым к такого рода работам. Тема эссе раскрыта полностью, четко выражена авторская позиция, имеются логичные и обоснованные выводы. Эссе написано с использованием большого количества педагогических источников на основе рекомендованной основной и дополнительной литературы, а также иной литературы, чем та, что предложена в Программе соответствующей учебной дисциплины. Педагогические ситуации имеют преломление на собственный опыт. Грамотное оформление работы.
---------	--

Критерии оценки презентации

Пороги оценок	Варианты параметров
Неудовлетворительно	презентация не содержит материал не по вопросу
Удовлетворительно	презентация соответствует теме;
	титульный слайд имеет незавершенный вид (имеется тема, не сформулированы цели и задачи, нет плана и т.п.); тема презентации не структурирована; использованы графические изображения (фотографии, картинки и т.п.), соответствующие теме.
Хорошо	презентация соответствует теме; оформлен титульный слайд с заголовком (тема, цели, план и т.п.) с некоторыми недочетами; сформулированная тема достаточно полно изложена и структурирована; использованы графические изображения (фотографии, картинки и т.п.), соответствующие теме.
Отлично	презентация соответствует теме; оформлен титульный слайд с заголовком (тема, цели, план и т.п.); сформулированная тема ясно изложена и структурирована; использованы графические изображения (фотографии, картинки и т.п.), соответствующие теме; выдержан стиль, цветовая гамма.

Примерные тестовые задания

Тесты:

1.Что из нижеперечисленного относится к недвижимому имуществу (недвижимости)?

1. только земля;
2. земля, здания, строения и сооружения;
3. все перечисленное выше плюс морские, речные и воздушные суда;
4. только квартиры и жилые дома.

2.К неотделимым частям в целом делимой недвижимости может быть отнесено:

1. чердаки и подвалы в многоквартирных домах;
2. лифты и лестницы;
3. кухонные плиты и сантехника в квартирах;
4. все вышеперечисленное.

3.Согласно действующему российскому законодательству о земельной собственности:

1. частная собственность на землю полностью исключается;
2. в частной собственности могут быть любые земли кроме земель сельскохозяйственного назначения;
3. в частной собственности могут быть только дачные участки;
4. нет ограничений на приобретение земли в частную собственность;
5. нет правильного ответа.

4.Земельный кодекс РФ был принят:

1. одновременно с Конституцией РФ;
2. одновременно с Гражданским кодексом РФ;
3. после 2000 года;
4. не принят до сих пор.

5.Являются ли термины «недвижимость» и «объект недвижимости» полными синонимами?

1. да;
2. нет.

6.Для отнесения материального объекта к недвижимости первичным признаком служит:

- 1.необходимость государственной регистрации сделок;
- 2.связь объекта с землей;
- 3.совокупность нескольких признаков;
- 4.возможность выставить в качестве залога при получении кредита.

7.Согласно определению недвижимости, приведенному в ГКРФ, в ее состав не включаются:

- 1.все недвижимые объекты, находящиеся в государственной собственности;
- 2.сельскохозяйственные земли;
- 3.морские и воздушные суда;
- 4.нет правильного ответа.

8.Критерием классификации объектов недвижимости не может служить:

- 1.форма собственности;
- 2.функциональное назначение объекта;
- 3.местоположение;
- 4.нет правильного ответа.

9.Какие из нижеперечисленных характеристик не присущи недвижимости как товару?

1. уникальность;
2. большой объем информации при сопровождении сделок;
3. зависимость стоимости от полезности;
4. высокий уровень ликвидности.

10.Коммерческая недвижимость – это:

1. любой объект недвижимости, выставленный на продажу;
2. любая приносящая доход недвижимость;
3. только торговые помещения;
4. объект недвижимости, получивший официальную оценку стоимости.

11.К какому виду недвижимости должен быть отнесен муниципальный рынок?

1. к потребительской;
2. к общественной;
3. к коммерческой;
4. нет правильного ответа.

12. Можно ли отнести к недвижимости памятник Юрию Долгорукому в Москве?

1. да;
2. нет.

13. Является ли объектом рынка недвижимости храм Христа Спасителя в Москве?

1. да;
2. нет.

14. Что из нижеперечисленного относится к строениям?

1. главный корпус МЭСИ;
2. подземный переход между корпусами;
3. будка привратника у шлагбаума в воротах МЭСИ;
4. все перечисленное.

15. К какому виду недвижимости относится подземный переход между корпусами?

1. строение;
2. сооружение;
3. неотделимая часть здания,
4. принадлежность здания.

16. Является ли объектом недвижимости незавершенное строительство?

1. да;
2. нет.

17. Что из нижеперечисленного не является специфической особенностью недвижимости как товара?

1. относительно низкая эластичность предложения;
2. влияние на рыночную цену соотношения спроса и предложения;
3. уникальность и неповторимость каждого объекта;
4. сложность процедуры товарного обмена.

18. К какой группе недвижимости должно быть отнесено незавершенное строительство?

1. земля;
2. жилье;
3. нежилые помещения;

4.специальная группа объектов недвижимости.

19.Что является основным элементом недвижимости?

- 1.жилье;
- 2.земля;
- 3.производственные здания и сооружения;
- 4.земли поселений.

20.Что понимается под усовершенствованиями земельного участка?

- 1.Находящиеся на данном земельном участке здания и сооружения;
- 2.Проведенные работы по выравниванию рельефа земельного участка;
- 3.Проведенные работы по подготовке земельного участка к строительству;
- 4.Все вышеперечисленное.

Критерии оценивания тестов

Время выполнения работы: 10-15 мин.

Пороги оценок	Варианты параметров
отлично	10 правильных ответов
хорошо	9-7 правильных ответов
удовлетворительно	6-5 правильных ответов
неудовлетворительно	менее 5 правильных ответов

Структурно-логическая схема

Студентам предлагается составление структурно-логической схем по разделам дисциплины. Понятия каждого раздела должны образовывать граф, ребра которого представлены в виде векторов, указывающих логическую связь между понятиями и последовательность введения их в педагогический процесс.

Критерии оценки структурно-логической схемы

Пороги оценок	Варианты параметров
Неудовлетворительно	тезаурус основных понятий и их связь не представлены или представлены не в полном объеме
Удовлетворительно	представлен тезаурус основных понятий и терминов раздела дисциплины; приведена логическая связь между основными понятиями
Хорошо	приведена логическая связь между основными понятиями; понятия второго уровня использованы не в полном объеме
Отлично	ясно и последовательно приведена логическая связь между понятиями, изучаемыми в разделе дисциплины;

Анализ проблемных и конкретных ситуаций

Студентам предлагаются различные ситуации (ситуации берутся из книг, таких как «Основы экономики и предпринимательства: учебник и практикум», «Экономика недвижимости» и др. или с других источников). Предлагается проанализировать данные ситуации.

Критерии оценки ответов студентов по предложенным ситуациям

Пороги оценок	Варианты параметров
Неудовлетворительно	выставляется студенту, если демонстрируются: разрозненные аргументы по проблеме или аргументы отсутствуют, не умение определять цели, задачи, результаты предстоящей деятельности, связи проблемы с другими проблемами, программа действий содержит серьезные ошибки или отсутствует.
Удовлетворительно	выставляется студенту, если демонстрируются: умения представить рассуждения по проблеме, определять цели, задачи, результаты предстоящей деятельности, определять возможные связи проблемы с другими проблемами, частично описать программу действий.
Хорошо	выставляется студенту, если демонстрируются: умения использовать системный и ситуативный подходы, представить определённые аргументы рассуждения по проблеме, причины возникновения ситуации, проблемы и её связи с другими проблемами, определять некоторые риски, трудности при разрешении проблемы, подготовить программу действий.
Отлично	выставляется студенту, если демонстрируются: умения использовать системный и ситуативный подходы, представить аргументированное рассуждение по проблеме, получить и обработать дополнительные данные; определять цели, задачи, результаты предстоящей деятельности, причины возникновения ситуации, проблемы; понимать более широкий контекст, в рамках которого находится ситуация: её связи с другими проблемами, определять риски, трудности при разрешении проблемы, подготовить программу действий

7.4. Оценочные средств для проведения промежуточной аттестации

Промежуточная аттестация Форма аттестации	Знания	Умения	Личные качества студента	Примеры оценочных средств
Контрольная работа	Контроль знания базовых положений в области предпринимательской деятельности в сфере недвижимости	Оценка умения понимать специальную терминологию	Оценка способности грамотно и четко излагать материал	Вопросы: прилагаются
		Оценка умения решать типовые задачи в области профессиональной деятельности	Оценка способности грамотно и четко излагать ход решения задач в области профессиональной деятельности и аргументировать результаты	Задачи прилагаются

7.4.1 Примерные вопросы для проведения промежуточной аттестации (контрольная работа)

1. Основы отнесения материальных благ к недвижимости: правовой и физический аспект.
2. Структурная характеристика недвижимости и ее классификация.
3. Особенности недвижимости как товара.
4. Пакет прав на недвижимость. Обязанности и ограничения.
5. Понятие и виды вещных прав.
6. Формирование частной собственности на недвижимость в России.
7. Сделки с недвижимостью и их виды.
8. Государство и другие публично-правовые образования как субъекты гражданского права.
9. Субъекты и объекты гражданских правоотношений.
10. Недвижимое имущество как объект гражданских прав.
11. Физические лица как субъекты правоотношений.
12. Правоспособность и дееспособность гражданина.

13. Юридические лица как субъекты гражданских правоотношений.
14. Государственный учет объектов недвижимости.
15. Сделки с недвижимостью подлежащие государственной регистрации.
16. Сделки с недвижимостью не подлежащие государственной регистрации.
17. Недействительность сделок. Основания ничтожности и оспоримости сделок.
18. Правовой режим объектов незавершенного строительства.
19. Объекты жилищного права.
20. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.
21. Понятие и принципы жилищного права. Основные положения жилищного законодательства.
22. Представительство и доверенность в гражданском праве.
23. Понятие и содержание права собственности.
24. Основания и способы приобретения и прекращения права собственности.
25. Общая собственность. Виды общей собственности.
26. Право общей совместной собственности супругов. Законный и договорной режим имущества супругов.
27. Способы защиты права собственности: вещно-правовые, гражданско-правовые, обязательно-правовые.
28. Понятие и значение договора в гражданском праве. Классификация договоров.
29. Порядок и условия заключения, изменения и расторжения договоров.
30. Договор продажи недвижимости.
31. Договор мены недвижимого имущества.
32. Договор ренты и договор пожизненного содержания с иждивением.
33. Договор дарения.
34. Договор ипотеки, его элементы и существенные условия.
35. Договор участия в долевом строительстве.
36. Договоры по приобретению новостроек (на первичном рынке).
37. Договоры об оказании риэлтерских услуг на вторичном рынке.
38. Типы договоров на оказание риэлтерских услуг.
39. Приватизация жилых помещений и ее правовые последствия.
40. Земельные участки как объекты гражданских прав.
41. Права на земельный участок.
42. Основание возникновения права собственности на земельный участок.
43. Признание ранее возникших прав на земельные участки.
44. Особенности правового режима долей в праве общей собственности на участки земель сельскохозяйственного назначения.
45. Первичный и вторичный рынки недвижимости и их взаимодействие.

46. Рынок недвижимости его особенности и структура.
47. Профессиональные участники рынка недвижимости и их функции.
48. Циклы и кризисы на рынке недвижимости.
49. Сегментирование рынка недвижимости.
50. Анализ рынка недвижимости и его направления.
51. Сущность и виды операций на рынке недвижимости.
52. Купля-продажа объектов недвижимости.
53. Рента на рынке недвижимости.
54. Арендные отношения на рынке недвижимости.
55. Аренда земельных участков.
56. Прекращение и ограничение прав на землю.
57. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров.
58. Формирование стоимости недвижимости.
59. Ценообразование на рынке недвижимости.
60. Основы оценки стоимости недвижимости.
61. Оценка недвижимости и оценочная деятельность.
62. Особенности управления корпоративной недвижимостью.
63. Экономические основы управления недвижимостью.
64. Понятие девелопмента недвижимости. Этапы девелопмента.
65. Ипотечное кредитование.
66. Состояние, проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России.
67. Регулирование земельных отношений в России.
68. Государственное регулирование рынка недвижимости.
69. Регулирование земельных отношений и градостроительной деятельности.
70. Нормативно-правовая база управления недвижимостью.
71. Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью.
72. Основные характеристики налогообложения недвижимости в России.
73. Финансовая аренда (лизинг).
74. Особенности налогообложения: плата за землю
75. Сущность и виды ценных бумаг, применяемых на рынке недвижимости.
76. Регулирование рынка недвижимости.
77. Риски на рынке недвижимости.

78. Методы управления рисками на рынке недвижимости.
79. Страхование объектов недвижимости.
80. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости.
81. Финансовая состоятельность инвестиционных проектов в недвижимости.
82. Классы и форматы коммерческой недвижимости: торговой, офисной, складской и прочей недвижимости.
83. Классификация жилой недвижимости.
84. Факторы инвестиционной привлекательности недвижимости.
85. Управление портфелем недвижимости.
86. Партнерство и современные механизмы управления ресурсами недвижимости.
87. Место и роль недвижимости в управлении организации.
88. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство).
89. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей.
90. Риски в схемах финансирования жилищного строительства.
91. Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости.
92. Лизинг объект недвижимости.
93. Особенности инвестиций в объекты недвижимости.
94. Банковский кредит в сфере недвижимости.
95. Кадастровая деятельность.
96. Учет земель в Государственном кадастре недвижимости.
97. Документация по кадастровому учету земель.
98. Комплексные кадастровые работы.
99. Назначение и особенности кадастровой оценки земель.
100. Частные инвестиции в недвижимость.
101. Финансовые операции на рынке недвижимости: жилищные сертификаты, субсидии и ценные бумаги.
102. Порядок получения ипотечного кредита.
103. Вторичные сделки с землей.
104. Судебная защита прав риэлтора и клиента.
105. Защита жилищных прав.
106. Арендные отношения в государственном секторе экономики.
107. Концепция наилучшего и наиболее эффективного использования

недвижимости.

108. Сбор и систематизация информации на рынке недвижимости.

109. Анализ рыночной информации. Технический и фундаментальный анализ рынка недвижимости.

110. Глобализация бизнеса на рынках недвижимости.

Критерии оценки контрольной работы

Пороги оценок	Варианты параметров
«неудовлетворительно»	выставляется если, обучающийся при ответе на теоретические вопросы и при выполнении практических заданий продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений при решении задач в рамках учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено множество неправильных ответов.
«удовлетворительно»	выставляется, если обучающийся с существенными неточностями ответил на теоретические вопросы. Показал удовлетворительные знания в рамках учебного материала. С существенными неточностями выполнил практические задания. Показал удовлетворительные знания и владения навыками применения полученных знаний и умений при овладении учебного материала. Допустил много неточностей при ответе на дополнительные вопросы.
«хорошо»	выставляется, если обучающийся с небольшими неточностями ответил на теоретические вопросы, показал хорошие знания в рамках учебного материала. Выполнил с небольшими неточностями практические задания. Показал хорошие умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при овладении учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов.

«ОТЛИЧНО»	выставляется, если обучающийся правильно ответил на теоретические и практические вопросы. Показал отличные знания в рамках учебного материала. Показал отличные умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при выполнении упражнений, иных заданий. Ответил на все дополнительные вопросы правильно.
-----------	--

7.4.2 Примерные задачи для проведения промежуточной аттестации

Вариант 1

Задача 1

Мужчина и женщина, не состоящие в браке, приобрели загородный коттедж площадью 380 м² для совместного проживания. Официально коттедж был оформлен в собственность на мужчину. Однако денежные средства в размере 12 млн руб. были переведены с банковского счета женщины на счет продавцов. Спустя год после сделки пара рассорилась, мужчина предложил женщине «освободить его коттедж», после чего она обратилась за консультацией.

Вопросы и задания

1. Каков предмет данного спора?
2. Опишите экономические интересы сторон в отношении данного объекта недвижимости.
3. Определите, какой информации вам недостаточно, чтобы вынести первое суждение по данному спору.
4. Ознакомьтесь с положениями ГК РФ (гл. 13–16 и 60).

Вариант 2

Задача 1

В 2011 г. был построен и введен в эксплуатацию многоуровневый паркинг со встроенными офисными и торговыми помещениями общей площадью 17,9 тыс. м². Покупатели помещений и машино-мест имели заключенные договоры долевого участия в строительстве, в установленном порядке зарегистрированные в Федеральной резервной системе (ФРС). Однако в силу конфликтных отношений между застройщиком и одним из дольщиков последний не мог подписать акт передачи машино-мест с застройщиком и ему пришлось обратиться в Арбитражный суд с требованием о признании за ним права собственности на машино-места общей площадью ... м², что соответствовало приобретенному и оплаченному им по договору метражу.

Суд первой инстанции требования дольщика удовлетворил, сделав вывод о том, что договор долевого участия в строительстве является инвестиционным договором, а следовательно, у истца есть возможность на признание за ним права собственности на долю в объекте незавершенного строительства. За истцом признано право собственности на долю в размере 667,14 / 17 931,8 в праве общей долевой собственности на объект, не завершенный строительством.

Вопросы и задания

1. Каков предмет данного спора?
2. Опишите экономические интересы сторон в отношении данного объекта недвижимости.
3. Какой информации вам недостаточно, чтобы вынести первое суждение по данному спору?
4. Ознакомьтесь с положениями ГК РФ (гл. 14, 16).
5. Ознакомьтесь с общими положениями законодательства об участии в долевом строительстве.
6. Ознакомьтесь с общими положениями законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве.
7. Попробуйте сформулировать, чем отличается инвестиционный договор и договор долевого участия в строительстве.

Вариант 3

Задача 1

Физическое лицо обладает правом собственности на ряд торговых помещений в многофункциональном торгово-офисном центре. Оно намерено сдавать его в аренду и извлекать систематические доходы из этой деятельности. У него нет желания регистрироваться в установленном порядке в качестве индивидуального предпринимателя в первую очередь из-за того, что предприниматель не сможет использовать льготу, предусмотренную п. 2 ст. 220 Налогового кодекса РФ (НК РФ), если решит продать помещения.

Однако для осуществления такого арендного бизнеса необходимы привлечение наемных сотрудников, расчетный счет, а также оптимальный налоговый режим.

Предложите ваши варианты легального построения такой схемы ведения арендного бизнеса. Оцените возможные риски, преимущества и недостатки.

Вопросы и задания

1. Каков предмет данного дела?
2. Опишите экономические интересы данного физического лица.
3. Какой информации вам недостаточно, чтобы вынести первое суждение по данному делу?
4. Ознакомьтесь с положениями ГК РФ (в частности, ст. 223).
5. Ознакомьтесь с положениями НК РФ (в частности ст. 11 п. 2, гл. 23, ст. 228), письмами ФНС России (в частности, письмо ФНС России от 8 февраля 2013 г. № ЕД-3-3/412@).

Вариант 4

Задача 1

В январе 2014 г. был введен в эксплуатацию жилой дом с встроенными нежилыми помещениями (офисы, магазины). Собственники начали регистрировать свои права и подавать документы в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Однако к марту 2014 г., когда проводилось общее собрание собственников, свидетельства о праве собственности успели получить лишь собственники, владеющие лишь около 55% общей полезной площади дома.

Во дворе этого жилого дома построен подземный паркинг, которому присвоен адрес. Паркинг строился для совместного использования тремя близлежащими домами.

Могут ли голосовать на собрании собственники дома, не успевшие получить свидетельства о праве собственности, предъявив договор долевого участия в строительстве с отметкой ФРС о его государственной регистрации?

Вопросы и задания

1. Каков предмет данного дела?
2. Опишите экономические интересы сторон потенциального спора.
3. Какой информации вам недостаточно, чтобы вынести первое суждение по данному делу?
4. Ознакомьтесь с общими положениями законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве.
5. Ознакомьтесь с общими положениями жилищного законодательства о порядке определения кворума при проведении общих собраний собственников помещений.
6. Ознакомьтесь с положениями ГК РФ (гл. 14, 16).

Вариант 5

Задача 1

Изучите текст Определения Верховного Суда РФ и ответьте на вопросы по ходу текста. Документ приводится с сокращениями.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в... областной суд с заявлением (с учетом уточнения) о признании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером <...>, общей площадью <...> м², категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — под административно-бытовое здание, расположенного по адресу: <...> область, <...> район, <...>, не соответствующей его рыночной стоимости и установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2007 г. в размере <...> руб.

Решением... областного суда от 10 декабря 2014 г. заявленное требование удовлетворено, кадастровая стоимость земельного участка установлена равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2007 г. в размере <...> руб.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области (далее — Управление Росреестра по Тверской области) обратилось в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда РФ с апелляционной жалобой, в которой просит указанный судебный акт отменить и принять новое решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Вопросы и задания

1. Определите сферы применения кадастровой стоимости недвижимости.
2. В чем заключаются экономические интересы заявителя (общества), обратившегося в суд?

Вариант 6

Задача 1

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос: определить рыночную стоимость объекта недвижимости — с кадастровым номером <...>, общей площадью <...> м², категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — под административно-бытовое здание, расположенное по адресу: <...> область, <...> район, <...>, по состоянию на 1 января 2007 г.

В соответствии с п. 5 ст. 65 ЗК РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 3 ст. 66 ЗК РФ в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

В силу п. 18 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России Федерации от 20 июля 2007 г. № 256, оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе: а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов; в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Согласно п. 19 ФСО № 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Вопросы и задания

1. Прокомментируйте, какую информацию об объекте недвижимости должен собрать оценщик и как, по вашему мнению, она может быть использована при определении рыночной стоимости объекта оценки.
2. Какова сущность принципа достаточности и достоверности при оценке объекта собственности?
3. Приведите примеры количественных и качественных характеристик объекта оценки, которые должен, по вашему мнению, исследовать оценщик.

Задача 2

Отнесите приведенные ниже функции к основным или обеспечивающим видам деятельности управляющего недвижимостью: брокеридж, маркетинг, управление рисками, содержание объекта, мониторинг объекта, финансовый менеджмент и учет, обслуживание арендаторов.

Вариант 7

Задача 1

По состоянию на дату проведения экспертизы рынок земли в ... области проходит этап становления и достаточно бурного роста. Рынок земельных участков для индивидуального частного строительства достаточно развит. Наиболее динамично развивается рынок земель сельхозназначения.

Участки в том числе по ... району предлагаются, в основном, в непосредственной близости от водоемов (водохранилищ), эти участки имеют высокую рекреационную ценность, пользуются повышенным спросом, чем обусловлена высокая цена на такие участки.

Большинство из предлагаемых к продаже участков продаются на праве собственности. Наибольший спрос при покупке земельных участков промышленно-коммерческого назначения приходится на земельные участки, площадь которых не превышает 0,5 га.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка эксперт указал на эксплуатацию в соответствии с назначением, но не исключил возможность получения разрешения на другие виды использования, т.е. складского и промышленного назначения. Эксперт также указал, что транспортная доступность у земельного участка хорошая, пешеходные потоки не интенсивные, окружающая застройка — жилая и административно-офисная; считает экономически целесообразным использование участка под строительство объектов административного назначения.

Поскольку объект экспертизы расположен в коммерческой зоне местного значения, эксперт сделал вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования участка как свободного, обеспечивающим максимальный доход на вложенный капитал, определяющим максимальную стоимость земельного участка, будет использование его под строительство объекта административного назначения.

Вопросы и задания

1. Подумайте, какие выводы вы можете сделать на основе приведенного описания рынка земельных участков в исследуемом районе.
2. Какие доводы привел оценщик при определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка?

Вариант 8

Задача 1

Отметим, что, признав рынок недвижимости важнейшим индикатором уровня деловой активности в экономике и инструментом прогнозирования кризисных явлений, ESRB выделил две основные группы инструментов макропруденциального регулирования:

- требования, устанавливаемые в отношении заемщиков (показатели *LTV*, *LTi*, *DSTI*);
- инструменты, направленные на регулирование активности банков (требования к капиталу, качеству активов, резервы на возможные потери).

У данных групп инструментов разные трансмиссионные каналы, и они хорошо дополняют друг друга. Сигналом к применению инструмента может служить возросший объем

кредитования под недвижимость, рост цен на рынке недвижимости, рост показателей инвестиций в недвижимость как самих банков, так и их клиентов. Соответственно, если регулятор ставит цель сдержать чрезмерную кредитную активность, то его требования к банкам и заемщикам ужесточаются, что, в свою очередь, уменьшает вероятность появления ими дефолтов, если на рынке начнется спад. При этом регулятор отдает себе отчет в том, что его действия могут влиять на цены на рынке недвижимости.

Политика применения инструментов макропруденциального регулирования должна координироваться с мероприятиями в рамках денежно-кредитной и финансовой политики, так как эти виды воздействий имеют одинаковую суть: они обеспечивают расширение или сжатие денежной массы. При этом возможны ситуации, когда цели, например, денежно-кредитной политики (направленной на сдерживание инфляции) вступают в конфликт с текущими задачами макропруденциального регулирования (направленного на поддержание кредитной активности банков в секторе недвижимости в случае, если есть основание полагать, что рынок вошел в фазу рецессии). Это требует от различных регуляторов согласованных действий.

Что касается финансовой политики, то здесь принципиален вопрос налоговой политики в отношении объектов недвижимости и сделок с ними. Очевидно, что благом является единая государственная политика в отношении развития рынка недвижимости и налогообложения капитала и доходов от сделок с недвижимостью. Кредитному буму зачастую способствует система либеральных налоговых вычетов в отношении уплаты процентов по ипотечным ссудам и льготных условий налогообложения операций при продаже объектов недвижимости. Все эти моменты должны приниматься во внимание органом макропруденциального регулирования.

Вопросы и задания

1. Объясните, как вы поняли, что такое трансмиссионный канал в сфере денежно-кредитного регулирования экономики.
2. Как связаны рынок недвижимости, финансовая и денежно-кредитная политика государства?

Вариант 9

Задача 1

При разработке мероприятий в рамках макропруденциального регулирования ESRB различает, в отношении какого сектора недвижимости разрабатываются меры — жилой или коммерческой недвижимости.

Как отмечается в методических материалах ESRB, наибольшую сложность в прогнозировании доходности объекта представляет сектор коммерческой недвижимости¹. Особенно это актуально при финансировании нового строительства, когда прогноз денежных потоков от коммерческой эксплуатации объектов носит весьма вероятностный характер и, естественно, отсутствует ретроспективная и текущая информация об эффективности объекта недвижимости. В свою очередь, в секторе жилой недвижимости исходные данные для анализа могут быть взяты по объектам-аналогам.

У каждого показателя есть свои преимущества и недостатки. Если обратиться к такому показателю, устанавливаемому непосредственно для кредитной организации, как требования к капиталу, то к его плюсам относят универсальность, относительное удобство, возможности дифференцированного применения. Среди минусов стоит назвать не всегда очевидный прямой эффект влияния на кредитную активность в экономике.

Цель использования показателя *LTV*, отражающего соотношение суммы займа к стоимости обеспечения, — ограничить возможности заемщика в привлечении заемных средств под недвижимость, снижая тем самым вероятность наступления как его дефолта, так, впрочем, и самой кредитной организации².

Показатель *LTI* соотносит сумму займа и располагаемый годовой доход заемщика, а *DSTI* — расходы на обслуживание долга и годовой доход заемщика. Эти показатели постоянно совершенствуются. В частности, речь идет об их корректности при использовании на определенные даты, учете изменений в процессе действия кредитного договора, при различном толковании, о каком доходе заемщика идет речь. Говорить о единой методике вряд ли целесообразно, поэтому специфика определяется национальным регулятором. Здесь в большей степени важно, что данная система показателей в принципе используется.

Одно из преимуществ использования инструментов рынка недвижимости в макропруденциальном регулировании заключается в возможности учета региональных особенностей и, соответственно, дифференциации требований с учетом особенностей рынка недвижимости городской или сельской местности, отдельных регионов и городов страны.

В своей аналитической работе ESRB обобщает следующие основные показатели по рынку жилой и коммерческой недвижимости: сопоставление кредитов под обеспечение недвижимостью и ВВП, оценка уровня инвестиций в недвижимость, динамика цен на недвижимость в разрезе сегментов рынка недвижимости, соотношение стоимости недвижимости и (или) арендной платы к доходам населения¹. Результаты исследований ESRB свидетельствуют, что изменения в показателях начинаются до непосредственного наступления кризисных явлений.

В методологии ESRB подчеркивается необходимость проводить мониторинг установления банками фиксированных или плавающих ставок по кредитам под залог недвижимости. Отмечено, что доля кредитов с плавающей ставкой во вновь выдаваемых кредитах увеличивается перед кризисом.

Вопросы и задания

1. В чем заключаются трудности при прогнозировании направления развития рынка коммерческой недвижимости?
2. Объясните, в чем заключаются преимущества при использовании регулятором инструментов рынка недвижимости.
3. Как можно выявить признаки приближающегося экономического спада, используя инструменты рынка недвижимости?

Вариант 10

Задача 1

Имеется четыре смежных земельных участка общей площадью 383 733 м², в том числе: земельный участок с кадастровым номером 66:41... площадью 36 805 м²; земельный участок с кадастровым номером 66:41... площадью 87 334 м²; земельный участок с кадастровым номером 66:41... площадью 228 128 м²; земельный участок с кадастровым номером 66:41... площадью 31 466 м², расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: в соответствии с выписками из государственного кадастра недвижимости и свидетельствами о регистрации права, разрешенное использование земельных участков — для сельскохозяйственного использования.

Согласно Генеральному плану развития городского округа — муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 г., Концепции градостроительного развития территории в границах соответствующих улиц планируется развитие данной территории и размещение на ней объектов капитального строительства.

Все земельные участки находятся в процессе изменения их статуса и разрешенного использования на «категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — для многоэтажной жилой застройки пять и более этажей (зона Ж-5)».

Вопросы и задания

1. Какие факторы могут способствовать задержке реализации проекта?
2. Обоснуйте суждение о рисках планирования строительного процесса на землях сельскохозяйственного назначения.
3. Обратитесь к Градостроительному кодексу Российской Федерации (ГрК РФ) с целью уточнения следующих понятий: «Генеральный план развития городского округа», «объект капитального строительства».

Вариант 11

Задача 1

Проектные предложения застройки микрорайона

В границе соответствующих улиц планируется строительство жилого микрорайона. Микрорайон площадью более 40 га расположится между рекой и небольшим лесным массивом. Реализовывать проект планируется в течение восьми лет.

В планировке микрорайона использован принцип квартальной застройки. Он предполагает создание жилых кварталов с удобными парковками, предприятиями социально-бытового обслуживания и магазинами товаров первой необходимости, расположенными в шаговой доступности.

Территория в границах проектируемого микрорайона составляет 65 га. Новое жилищное строительство размещается на 52 га свободных территорий.

Жилищный фонд проектируемого микрорайона на расчетный срок составит 655 тыс. м² общей площади.

В таблице приведен проектный баланс территории проектируемого микрорайона.

Структура освоения проектируемого района

№ п/п	Вид территориальных зон	Площадь		
		га	%	м ² /чел.
1	Жилые зоны:	52	81	23,8
	25-этажная застройка	16	25	7,3
	5—20-этажная застройка	34	53	15,6
	3-этажная застройка	2	3	0,9
2	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур: магистральные улицы, дороги	12	19	5
		12	19	5
3	Всего земель в границах проекта	64	100,0	29,2

Микрорайон представлен как система кварталов с прямоугольной сеткой жилых улиц и проездов. Границами микрорайона являются: на востоке — участок периферийного кольца, на юге — проектируемая магистраль общегородского значения, на севере и западе — жилые улицы.

Проектируемый жилищный фонд в границах территории включает в себя застройку жилыми домами с монолитным каркасом этажностью 10, 13, 19 и 25 этажей.

Композиционный стержень микрорайона представляет собой ряд 25-этажных жилых домов.

Проектом предусмотрено расположение на первых этажах многоквартирных домов объектов коммерческой инфраструктуры (помещений торгово-офисного и иного назначения).

В границах территории предусмотрено также строительство школы на 813 мест, двух детских садов по 220 мест в каждом, подземных и наземных паркингов.

Вопросы и задания

1. Изучите параметры проектного баланса территории проектируемого микрорайона.

2. Выделите в таблице удельные показатели (единиц на человека) и сформулируйте, для чего необходим их расчет.

3. Исходя из имеющихся данных укажите факторы потребительской привлекательности проекта.

4. Какие из перечисленных характеристик вы бы отнесли к элементам комфортной среды?

Вариант 12

Задача 1

Основные технико-экономические показатели объекта нового строительства в границах территории следующие:

- планируемое количество жителей микрорайона — 15 800 чел.;
- общая площадь квартир на территории микрорайона — 475 000 м²;
- коммерческая (пригодная для реализации) площадь торгово-офисных помещений — 30 600 м²;
- количество подземных паркингов — 6, в том числе подземных — 5, наземных — 1;
- общая площадь подземных паркингов — 180 000 м², в том числе подземных — 142 000 м², наземных — 37 026 м²;
- общее количество машино-мест — 4480;
- количество детских дошкольных учреждений — 3, количество мест — 660;
- количество общеобразовательных школ — 1, количество учащихся — 810;
- территория общего пользования (улицы, дороги, проезды, площади) из общей площади проектируемого района определена ориентировочно — 9,1 м²/чел.;
- планируемые сроки реализации проекта — 9 лет.

Вопросы и задания

1. Изучите основные технико-экономические показатели объекта нового строительства.
2. В чем заключаются преимущества и недостатки наличия коммерческих площадей в жилых домах?
3. Рассчитайте удельные показатели (единиц на человека) по объектам социально-бытового назначения.
4. Как бы вы подошли к оценке достаточности социально-бытовых объектов в планируемом к строительству микрорайоне?

Вариант 13

Задача 1

Общие выводы по планируемому проекту

1. Оцениваемые земельные участки являются смежными, расположены в хорошем районе города.

2. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов. В соответствии с выписками из государственного кадастра недвижимости и свидетельствами о регистрации права разрешенное использование земельных участков — для сельскохозяйственного использования.

Все оцениваемые земельные участки находятся в процессе изменения их статуса и разрешенного использования. Оценка выполнена в предположении, что по состоянию на дату оценки изменение разрешенного использования земельных участков с «для сельскохозяйственного использования» на «для многоэтажной жилой застройки пять и более этажей» оформлено в надлежащем порядке.

3. Оцениваемое право — право общей долевой собственности без ограничений и обременений.

4. По состоянию на дату оценки оцениваемые участки представляют собой неиспользуемые территории.

5. Среди положительных факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки, следует отметить:

- участки являются смежными, расположены в районе средней удаленности от центра Екатеринбурга;
 - объекты инфраструктуры (внеплощадочные инженерные сети, автодороги) расположены по границе участка;
 - дополнительные затраты (на снос, отселение) не требуются;
 - близость водоема, благоприятная экология.
6. Отрицательные факторы:
- требуются затраты на перевод в другое разрешенное использование (текущее использование — «для сельскохозяйственного использования»);
 - по соседству расположены железнодорожное полотно, линия электропередачи;
 - требуются затраты на строительство объектов соцкультбыта, объектов инфраструктуры в рамках комплексного освоения территории (подразумевает единый проект застройки, включающей в себя всю социальную инфраструктуру).

Вопросы и задания

1. Изучите основные выводы, которые сделал сам эксперт-оценщик.
2. Как бы вы оценили приведенные положительные и отрицательные факторы?
3. Какие факторы из числа отрицательных могут создать угрозу реализации проекта или существенно повлиять на его реализацию?

Вариант 14

Задача 1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка. Цель анализа — определение потенциальной возможности увеличения стоимости, которой обладает оцениваемый земельный участок.

Земельные участки относятся к категории земли населенных пунктов, разрешенное использование — для сельскохозяйственного использования.

В настоящее время сельскохозяйственная и иная коммерческая деятельность не ведется. Участок расположен в хорошем районе Екатеринбурга, граничит с зоной жилой застройки.

Все оцениваемые земельные участки находятся в процессе изменения их статуса и разрешенного использования на «категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — для многоквартирной жилой застройки пять и более этажей (зона Ж-5)».

Оценка выполнена в предположении, что по состоянию на дату оценки изменение разрешенного использования земельных участков с «для сельскохозяйственного использования» на «для многоквартирной жилой застройки пять и более этажей» оформлено в надлежащем порядке, т.е. юридические ограничения на использование участков под застройку жилыми зданиями пять и более этажей отсутствуют. Поэтому законодательно разрешено строительство недвижимости: жилой — пять и более этажей; коммерческой (в том числе офисной, торговой, производственно-складской базы); специализированной (социальной направленности — театр, больница и т.п.).

Физическая осуществимость. Земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки жилой недвижимостью (пять и более этажей); коммерческой (в том числе офисной, торговой, производственно-складской базы); специализированной (социальной направленности — театр, больница и т.п.).

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность. На сегодняшний день наиболее привлекательным вариантом с экономической точки зрения для инвестора является коммерческая и жилищная застройка. И при прочих равных условиях именно этот фактор будет решающим при выборе инвестиционных решений.

Земельный участок имеет достаточно привлекательное местоположение для жилой застройки для последующей реализации квартир: расположен в районе средней удаленности от центра города, на границе жилых районов, имеется возможность подключения к централизованным инженерным сетям.

Оценка выполнена при допущении изменения статуса и разрешенного использования земельных участков, т.е. юридические ограничения на использование участков под застройку жилыми зданиями пять и более этажей отсутствуют.

Вывод: единственным законодательно разрешенным, физически возможным и экономически оправданным вариантом использования оцениваемых земельных участков будет их использование для комплексного многоэтажного (пять и более этажей) жилого строительства.

Вопросы и задания

1. Изучите данные экспресс-анализа варианта ННЭИ земельного участка.
2. Насколько убедительными вы считаете доводы эксперта-оценщика?
3. Что необходимо добавить в анализ ННЭИ, чтобы сделать предложение для инвестора более качественным?

Вариант 15

Задача 1

Определите величину чистого прироста фонда недвижимости на основании следующих данных: объем нового строительства и реконструкции – 600 000 м², объем фонда недвижимости – 100 000 м², норма выбытия – 0,5%.

Задача 2

Рассчитайте среднегодовую стоимость имущества и сумму налога, подлежащего к уплате в бюджет по окончании налогового периода. Организация создана в июле 2013 года. Данные об остаточной стоимости имущества организации представлены в таблице.

Дата	Стоимость, руб.
1 июля	360 400
1 сентября	340 000
1 октября	440 500
1 ноября	424 300
1 декабря	412 500
1 января	400 800

Задача 3

Как измениться цена на недвижимость, если ставка капитализации уменьшиться до 15%?

Вариант 16

Задача 1

Определите возможность получения кредита при следующих данных: стоимость недвижимости – 5000 000 рублей, коэффициент займа – 0,8, срок кредита – 15 лет, ставка по кредиту – 15 % годовых, размер дохода заемщика – 80 000 рублей в месяц, предельный коэффициент платы по ипотечному кредиту к доходу заемщика – 0,5.

Задача 2

Определите величину налога на доходы физических лиц при продаже квартиры при следующих условиях: цена продажи объекта – 5 000 000 рублей, период владения объектом – два года.

Задача 3

Определите, какие из представленных показателей целесообразно применять для оценки эффективности управления операционной и инвестиционной недвижимостью, и внести результаты в таблицу:

Операционная недвижимость	
Инвестиционная недвижимость	

Показатели: ставка доходности, величина чистого операционного дохода, выход продукции на единицу площади, стоимость недвижимости, уровень издержек по содержанию недвижимости на единицу выпускаемой продукции, уровень издержек по содержанию недвижимости.

Вариант 17

Задача 1

Определите целесообразность использования объекта недвижимости в качестве операционной или инвестиционной недвижимости при условиях, приведенных в таблице:

Показатель	Операционная недвижимость	Инвестиционная недвижимость
Площадь объекта, м ²	5000	5000
Издержки по содержанию и управлению недвижимостью, руб./м ² год	300	500
Выход продукции на 1 м ² в год за вычетом затрат на материалы и заработную плату, руб./м ² год	1200	
Арендная плата, руб./м ² в год		1800

Задача 2

Рассчитайте размер кредита, доступного заемщику, при следующих условиях: ставка по кредиту – 14% годовых, размер дохода заемщика – 50 000 рублей в месяц, срок кредита – 25 лет, предельный коэффициент платы по ипотечному кредиту к доходу заемщика – 0,5.

Задача 3

Определите, как изменится величина налога на землю, если измениться назначение земельного участка, и он будет использоваться для размещения

объекта торговли.

Вариант 18

Задача 1

Расположите восемь этапов реализации проекта девелопмента в их временной последовательности:

Распоряжение результатами проекта	
Обеспечение правовых возможностей реализации проекта и разработка схем финансирования	
Инициирование проекта девелопмента	
Подготовка технико-экономического обоснования и проектирование	
Формирование системы договорных обязательств участников реализации проекта	
Согласование проекта с органами государственного контроля	
Оценка инициативы	
Внедрение проекта	

Задача 2

Степень износа – 53%, Определите степень износа здания методом эффективного возраста здания на основании следующих данных: срок физической жизни здания - 80 лет, срок экономической жизни здания - 75 лет, эффективный возраст здания – 40 лет.

Задача 3

Выручка от перепродажи дома через три года после его приобретения составит 3 500 000 рублей. Определите настоящую стоимость выручки при ставке дисконтирования 15%.

Вариант 19

Задача 1

Рассмотрите пример с применением приема парных продаж. Имеются актуальные данные, тыс. руб., о продажах квартир, различающихся одним признаком, наличием или отсутствием лоджии.

Пара	С лоджией	Без лоджии	Разница
1	3500	3300	200
2	3600	3450	150
3	3500	3350	150
4	3550	3400	150
5	3550	3380	170

Определите среднее, модальное и медианное значения.

Задача 2

Определите величину удерживающего дохода и возможную величину ренты на основании на основании следующих данных: объем инвестиций – 600 000 д.е., барьерная ставка для инвестора – 15%, потенциальный доход от объекта – 100 000 д.е.

Задача 3

Используя данные 2 задачи, определите, является ли данный вариант застройки наилучшим, если ставка капитализации для земли составляет 12%, а цена земли при наилучшем использовании – 90 000 д.е.

Вариант 20

Задача 1

Определите величину чистой арендной платы за объект недвижимости (в расчете на 1 м² арендной площади в год) при следующих условиях: стоимость объекта недвижимости – 100 000 000 рублей, годовая норма амортизации – 1,5 %, общая площадь здания – 1200 м², отношение арендной площади здания к общей – 0,85, арендный процент – 15%.

Задача 2

Используя данные задачи 1, определите величину общей арендной платы на 1 м² арендуемой площади исходя из того что операционные расходы составляют 20% к величине чистой арендной платы.

Задача 3

Используя приведенные выше данные, определите величину рентабельной арендной платы для арендатора, занимающего полезную площадь 80 м², при условии, что коэффициент отношения арендной площади к полезной составит 1,15.

Вариант 21

Задача 1

Рассчитайте возможный объем продаж компании на рынке, если общий объем предложений равен 250 000 м², коэффициент поглощения – 0,85, а доля компании на рынке 15%.

Задача 2

Используя данные об объеме фонда жилой недвижимости в вашем городе и количестве сделок на рынке недвижимости (на сайте Росреестра имеющегося в каждом субъекте РФ), определите активность рынка.

Задача 3

Определите величину спроса на рынке недвижимости по доходу на основании следующих данных: прирост дохода – 10%, коэффициент эластичности спроса по доходу – 0,2.

Вариант 22

Задача 1

Строительная компания выпустила облигации номиналом 20 000 рублей, купонной ставкой – 9% годовых. Определите купонный доход по облигации.

Задача 2

Определите размер аннуитетного платежа. Процентная ставка – 22% годовых. Размер кредита 10 000 000 рублей. Срок кредитования – 10 лет. Платежи вносятся два раза в год.

Задача 3

Рассчитайте среднюю стоимость имущества и сумму налога на имущество за 1 квартал. Остаточная стоимость недвижимости организации составляет: на 1 января 2019 года – 1650 200 рублей, 1 февраля - 1628 300 рублей, 1 марта - 1620 900 рублей, 1 апреля – 1650 800 рублей. Ставка налога на имущества – 2,2% в год.

Вариант 23

Задача 1

Определите размер ипотечного кредита. Размер аннуитетного платежа 21 700 рублей при процентной ставке 14% годовых. Срок кредитования 15 лет. Платежи вносятся ежемесячно.

Задача 2

Какова цена на недвижимость при следующих условиях: арендная плата – 100 д.е. на 1 м2, ставка капитализации – 20%?

Задача 3

Определите классность торгового центра на оживленной автомагистрали, если он имеет следующие характеристики:

- местоположение — на транспортной артерии, вблизи остановки общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом;
- качество отделки — недавний год постройки, улучшенная отделка;
- состояние — в отличном состоянии;
- парковка — недостаточное количество мест на неохраняемой наземной парковке;
- концепция здания — единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке.

Вариант 24

Задача 1

Рыночная стоимость земельного участка составляет 20 000 д.е., при этом по прогнозам ожидаемое изменение стоимости 12% в год. Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка через пять лет.

Задача 2

В течении 8 лет недвижимость будет приносить доход 20 000 д.е. ежегодно. Ставка доходности – 14% в год. В конце 8 года эта недвижимость будет продана за 110 000 д.е. Определите текущую стоимость такой недвижимости.

Задача 3

За какую сумму следует сегодня приобрести недвижимость, если ожидаемый ежегодный прирост ее стоимости составляет 11% годовых, а срок прироста 4 года?

Вариант 25

Задача 1

Задача оценщика заключается в подготовке корректного расчета величины в соответствии с выбранным стандартом стоимости. Именно поэтому в наших прошлых заключениях мы обращали внимание именно на корректность расчетов, подчеркивая, что методологические подходы и логика обоснования выводов могут быть различными, в результате чего можно никогда не прийти к единому мнению относительно стоимости объекта оценки.

Любой оценщик в своих отчетах делает оговорку, что полученный результат не гарантирует совершения реальной сделки по определенной им расчетной величине, что результат оценки действителен только для указанного в отчете назначения и на оценщике не лежит ответственность за наличие возможно скрытых факторов, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Промежуточные выводы

1. Стоимость, определенная независимым оценщиком, является обоснованным экспертным суждением о наиболее вероятной расчетной величине, определенной на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям законодательства.

2. Качество работы оценщика определяется корректностью проведенных расчетов, обоснованностью его гипотезы и соответствием заключения требованиям законодательства. К факту совершения реальной сделки по определенной стоимости результат оценки, содержащийся в отчете оценщика, отношения не имеет.

В новой редакции ФСО № 2 (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297) в п. 3 отмечено:

«Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки» (выделение курсивом наше. — М. К.).

То есть результат работы оценщика во многом определяется качественной постановкой задания на оценку и сформулированными допущениями. К сожалению, именно этому аспекту уделяется недостаточное внимание, что приводит к последующему конфликту сторон.

Вопросы и задания

1. В чем заключается задача оценщика при проведении оценки объекта недвижимости?
2. Прокомментируйте тезис об объективности и субъективности суждения оценщика при определении рыночной стоимости объекта оценки.
3. Что такое «задание на оценку» и в чем заключается его роль при определении рыночной и иной стоимости объекта оценки?
4. Может ли оценщик в современной российской практике производить оценку вида стоимости имущества, который не предусмотрен стандартами оценки, но предусмотрен в МСО?

Вариант 26

Задача 1

Инвестиционный портфель состоит из активов, которые обеспечивают следующую годовую доходность:

Тип недвижимости	Объем вложений, тыс. ден. ед.	Норма доходности, %
Складская	600	12
Офисная	700	14
Торговая	800	15
Жилая	900	5

Определите норму дохода в целом по портфелю.

Задача 2

Рыночная стоимость недвижимости 200 000 д.е. За какую сумму ее можно будет продать через 4 года, если прогнозный рост стоимости – 2% в год?

Задача 3

Ежемесячные платежи по аренде 12 000 д.е. Среднегодовая ставка дохода 15% годовых. Рассчитайте будущую стоимость платежей к концу девятого месяца.

Вариант 27

Задача 1

Бизнесмен приобрел ресторан стоимостью 220 000 д.е. с привлечением ипотечного кредита. При оформлении сделки он заплатил риэлтвской фирме 5 000 д.е., остальную сумму обязался выплатить в течение трех лет под 18% годовых. Какова сумма ежемесячных платежей по кредиту?

Задача 2

Хозяйствующий субъект выпустил облигацию. Номинал облигации – 1000 рублей, срок обращения – 1 год. Эмитент продал облигацию за 860 рублей. Рассчитайте годовую дисконтную процентную ставку.

Задача 3

Лизингополучатель в момент заключения договора лизинга выплачивает лизингодателю аванс, в размере 300 000 000 рублей. Рассчитайте общую сумму

платежа по лизингу и сумму, которую лизингополучатель уплатит за вычетом аванса. Стоимость лизинговых основных фондов 12 000 000 рублей. Срок лизинга – 10 лет. Процентная ставка в год – 10%. Выплата платежей по лизингу производится равными суммами два раза в год.

Вариант 28

Задача 1

Изучите текст Определения Верховного Суда РФ и ответьте на вопросы по ходу текста. Документ приводится с сокращениями.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в... областной суд с заявлением (с учетом уточнения) о признании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером <...>, общей площадью <...> м², категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — под административно-бытовое здание, расположенного по адресу: <...> область, <...> район, <...>, не соответствующей его рыночной стоимости и установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2007 г. в размере <...> руб.

Решением... областного суда от 10 декабря 2014 г. заявленное требование удовлетворено, кадастровая стоимость земельного участка установлена равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2007 г. в размере <...> руб.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области (далее — Управление Росреестра по Тверской области) обратилось в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда РФ с апелляционной жалобой, в которой просит указанный судебный акт отменить и принять новое решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Вопросы и задания

1. Определите сферы применения кадастровой стоимости недвижимости.
2. В чем заключаются экономические интересы заявителя (общества), обратившегося в суд?

Вариант 29

Задача 1

На основании данных о состоянии на рынке недвижимости в вашем городе (данные с сайтов, литература), оцените активность рынка недвижимости.

Задача 2

Определите уровень эффективности управления объектом инвестиционной недвижимости при следующих значениях: степень выполнения плана – 98%, уровень занятости – 80, уровень доходности – 110% среднерыночных показателей.

Задача 3

На основании данных о ценах предложения на земельные участки, размещаемых в Интернете (например, сайт www.rosrealt.ru), примерно одинаковых по местоположению, но относящихся к разным категориям

земель (земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов), оцените разницу в ценах.

Вариант 30

Задача 1

Определите стоимость объекта недвижимости, используя доходный подход. Объект оценки – открытая автостоянка на 50 – машино-мест, аренда одного машино-места составляет 300 д.е. в месяц, операционные расходы составляют 400 000 д.е. в год. Среднее значение коэффициента капитализации для открытых автостоянок составляет 7,5.

Задача 2

Оцените стоимость кинотеатра, используя сравнительный (рыночный) подход. На рынке были осуществлены четыре сделки сопоставимых объектов – кинотеатров. Данные о сделках представлены в таблице.

Кинотеатр	Количество мест	Продажная цена, тыс. евро
«Смена»	600	303 000
«Мир»	430	220 000
«Спартак»	540	264 600
«Дружба»	300	150 000

Задача 3

Склад предприятия общей площадью 1000 м² сдается в аренду и приносит ежемесячный доход 1000 рублей за 1 м². Определите моральный износ склада, если известно что новое сооружение аналогичного назначения площадью 2000 м² приносит годовой доход 240 000 рублей.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основные термины учебной дисциплины

Акционерное общество – коммерческие организации, уставной капитал которых разделен на определенное число одинаковых долей, причем каждая доля выражена ценной бумагой. Все АО подразделяются на закрытые, акции которых распространяются только среди заранее определенного круга лиц, и открытые, участники которых могут отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров

Акция – ценная бумага, подтверждающая основанное на членстве в акционерном обществе право держателя акции на получение дивидендов и, если иное не предусмотрено законом, участие в управлении акционерным обществом

Амортизация - представляет собой возмещение в денежной форме износа основных средств, поскольку они могут не совпадать по времени и размерам. Экономическая сущность амортизации заключается в денежном выражении части стоимости основных фондов, перенесенной на вновь созданный продукт.

Арбитражный суд – разрешает споры, возникающие в процессе предпринимательской деятельности, вытекающие из гражданских правоотношений или из правоотношений в сфере управления. Таким образом, предметом разбирательства могут быть конфликты субъектов предпринимательства, а также их претензии к государственным органам.

Аренда – это право пользования чужой недвижимостью на определенных условиях. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору недвижимое имущество за плату во временное пользование.

Аудит – специфическая форма финансового контроля за деятельностью предприятия в целях выработки заключения о его финансовом положении, правомерности совершаемых им операций и заключаемых сделок

Банк – это особый экономический институт, реализующий функции аккумуляции денежных средств, предоставления кредитов, осуществления денежных расчетов, выпуска различных ценных бумаг и т.п.

Бизнес-план – это документ, составляемый на предмет получения средств для финансирования долгосрочных экономических мероприятий, в частности организации предприятия.

Биржа – это учреждение, где осуществляется купля-продажа ценностей разного рода.

Биржевые индексы - могут исчисляться как простые средние величины

движения курсов акций или как средневзвешенные, причем в качестве весов выступают чаще всего показатели базисной рыночной стоимости обращающихся на рынке акций каждой включенной в состав индекса корпорации

Вексель – ценная бумага, которая удостоверяет безусловное обязательство векселедателя уплатить до наступления определенного срока обусловленную сумму денег владельцу векселя или другим лицам

Девелопмент – выполнение строительных, инженерных, земляных и иных работ на поверхности, над или под землей или осуществление иных материальных изменений в использовании зданий или участков земли

Деловая этика – система норм поведения и моральных ценностей, специфических знаний и навыков, вырабатываемых, накапливаемых и воспроизводимых в процессе хозяйственной деятельности, - представляет важнейший элемент экономической культуры

Инвестиционный климат – совокупность присущих той или иной стране политических, социально-экономических, финансовых, социокультурных, организационно-правовых и географических факторов, которые привлекают или, напротив, отталкивают инвесторов

Инноватика – область знаний, развивающая методологию и принципы организации инновационной деятельности

Инновационная деятельность – способ удовлетворения потребностей производства и других областей путем качественного изменения используемых продуктов, обновления средств и способов производства

Инновационный цикл– совокупность стадий и этапов, необходимых для создания и производства новой техники, позволяющей удовлетворить возникшие или будущие потребности общества либо его элементарных ячеек.

Инновация – итог инновационной деятельности в виде нового или недостающего на рынке товара либо уже известного товара с улучшенными характеристиками.

Инфраструктура – обязательный компонент любой целостной экономической системы. Применительно к малому бизнесу инфраструктура – это совокупность организационно-правовых форм, опосредующих деловые отношения и увязывающих эти отношения в одно целое.

Ипотека – кредитование под залог недвижимости.

Коммерческая сделка – соглашение между двумя или несколькими сторонами на поставку товаров, производство работ или оказание услуг в соответствии с условиями, установленными соглашением.

Коммерческая тайна – научно-техническая, технологическая, коммерческая, организационная или иная используемая в экономической

деятельности информация, которая отвечает следующим признакам: 1)обладает действительной или потенциальной коммерческой ценностью в силу ее неизвестности третьим лицам, способным получить выгоду от ее разглашения или использования; 2)недоступна на законном основании; 3) охраняется посредством адекватных ее ценности правовых, организационных, технических и иных мер

Коммерческий банк – это учреждение, созданное для привлечения денежных средств и размещения их от своего имени на условиях возвратности, платности и срочности. Основное назначение коммерческого банка – осуществлять посредничество в перемещении денежных средств от кредиторов к заемщикам.

Концессионный договор – это договор на сдачу в эксплуатацию на определенных условиях природных богатств, предприятий, различных хозяйственных объектов

Лизинг – долгосрочная аренда машин, оборудования, транспортных средств и другого движимого и недвижимого имущества производственного назначения.

Менеджмент – совокупность функций текущего и перспективного планирования, прогнозирования и организации производства, реализации продукции и услуг в целях получения прибыли.

Налог - обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств, в целях финансового обеспечения деятельности государства и(или) муниципальных образований.

Налоговая система – совокупность налогов, сборов и других платежей, взимаемых в установленном порядке с юридических и физических лиц.

К **недвижимым вещам** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

К числу **некоммерческих организаций** относят: потребительские кооперативы, общественные и религиозные организации, фонды, учреждения, объединения юридических лиц.

Облигация – ценная бумага, содержащая обязательство выпустившего ее акционерного общества или государственной организации возместить

владельцу номинальную сумму в предусмотренный в ней срок с уплатой указанного процента. Проценты по облигациям выплачиваются ежегодно.

Общественные и религиозные организации - представляют собой добровольные объединения граждан, в установленном законом порядке объединившихся на основе общности их интересов для удовлетворения духовных или иных нематериальных потребностей.

Общество с дополнительной ответственностью – разновидность общества с ограниченной ответственностью, которая отличается лишь тем, что участники несут дополнительную ответственность по обязательствам в одинаковом для всех кратном размере к стоимости их вкладов в уставном капитале.

Общество с ограниченной ответственностью – это организация, уставный капитал которой разделен на доли участников, не отвечающих по долгам общества.

Объединения юридических лиц – это некоммерческие ассоциации и союзы, созданные коммерческими организациями в целях координации их предпринимательской деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов.

Опцион – контракт, заключаемый между инвесторами, один из которых выписывает и продает опцион, а другой – покупает его и получает право в течение оговоренного в условиях опциона срока либо купить по фиксированной цене определенное количество акций у лица, выписавшего опцион, либо продать их ему.

Основной капитал – часть производительного капитала, овеществленная в средствах труда, которые участвуют во многих производственных циклах и переносят свою стоимость на готовый продукт частями.

Подписные сертификаты - выпускают вместе с облигациями или привилегированными акциями. Они дают их держателям право на покупку обыкновенных акций по оговоренной цене в течение определенного периода – нескольких лет.

Полное товарищество – товарищество, каждый из участников которого вправе осуществлять предпринимательскую деятельность от имени товарищества, т.е. такая деятельность товарищей признается деятельностью самого полного товарищества. Именно поэтому фирменное название полного товарищества должно содержать имена.

Портфельные инвестиции – вложения в ценные бумаги, они играют немалую роль в повышении благосостояния общества, приумножения его богатств, обеспечивая развитие производства.

Потребительским кооперативом признается добровольное объединение

граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Предпринимательство – это специфический вид экономической деятельности, требующей привлечения собственных средств и принятия на себя определенной ответственности и хозяйственного риска.

Производственный кооператив – разновидность коммерческих организаций, отличная как от товариществ, так и от обществ, - основана на добровольном объединении физических лиц – граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, но участвующих в деятельности кооператива прежде всего личным трудом.

Прямые инвестиции – вложения ценностей в реальные активы, связанные с производством товаров в целях получения прибыли. Этот тип инвестиций обеспечивает прирост действительного капитала.

Рынок недвижимости – это совокупность сделок с недвижимостью, их информационного обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

Сегмент рынка – группа клиентов, занятых поиском однотипных или однофункциональных товаров и готовых их купить.

Секьюритизация базируется на более общих принципах создания ликвидных долей актива. Это может быть перепродажа банками долгов стран третьего мира, выпуск облигаций какой-то компанией или распределение долей в портфеле ценных бумаг паевого треста.

Страхование – система отношений, призванных защищать имущественные интересы граждан, предприятий, учреждений, организаций путем формирования, за счет уплачиваемых ими взносов страховых фондов, предназначенных для возмещения убытков и выплаты страховых сумм участвующим в страховании лицам при наступлении страхового случая.

Страховой агент – это физическое или юридическое лицо, действующее от имени страховщика и по его поручению в соответствии с предоставленными полномочиями. Он занимается продажей страховых услуг, инкассирует страховую премию, оформляет страховую документацию и в отдельных случаях выплачивает страховое возмещение в пределах установленных лимитов.

Страховой брокер – это физическое или юридическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке в качестве предпринимателя и осуществляющее посредническую деятельность по страхованию от своего имени на основании поручений страхователя либо страховщика.

Страховой риск – во-первых, математически выраженную вероятность

возникновения ущерба, в результате заранее оговоренного неблагоприятного события, которая может быть рассчитана на основе статистических данных с достаточно высокой точностью, а во-вторых, сам конкретный объект страхования.

Страховой рынок – это особая сфера денежных отношений, где объектом купли-продажи выступает специфическая услуга – страховая защита, формируются предложение и спрос на нее. Объективной основой развития страхового рынка является возникающая в процессе воспроизводства потребность обеспечения бесперебойности этого процесса, выражающаяся в оказании денежной помощи пострадавшим в случае наступления непредвиденных неблагоприятных событий. На страховом рынке формируется и распределяется страховой фонд, предназначенный для страховой защиты общества.

Таможня – государственное учреждение, контролирующее провоз товаров через границу и взимающее социальные пошлины и сборы.

Технопарки представляют собой особую организационную форму интеграции науки, образования и производства, реализуемую на специально отведенной территории, где работникам предоставляется жилье, возможность учиться, условия для отдыха и ряд социальных льгот.

Товарищества на вере - наряду с участниками, несущими неограниченную ответственность, включают несколько участников-вкладчиков, которые участвуют в деятельности товарищества только путем внесения вкладов в уставной капитал и несут риск убытков в пределах внесенных ими вкладов.

Унитарное предприятие – коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. Имущество это является неделимым и не может быть распределено по вкладам, в том числе между работниками предприятия. Эта организационно-правовая форма применяется исключительно при создании государственных и муниципальных предприятий

Управление риском состоит в прогнозировании неблагоприятных событий и принятии мер, до некоторой степени предупреждающих негативные последствия этих событий.

Учредительные документы – решение о создании предприятия и устав предприятия.

Учреждением - называют организацию, созданную собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера финансируемую им полностью или частично.

Факторинг – разновидность комиссионной операции, сочетающейся с

кредитованием оборотного капитала поставщика и связанной с переуступкой факторинговой компании неоплаченных долговых требований, которые возникают между контрагентами в процессе реализации товаров и услуг.

Финансовый менеджмент – управление финансами фирмы, а именно: ее собственным и заемным капиталами – представляет собой специфическую область деятельности на микроэкономическом уровне. Он призван формировать и поддерживать оптимальную структуру финансов в целях максимизации доходов держателей акций или собственников.

Финансовый рынок представляет собой наиболее развитую, высшую форму инвестиционного рынка, который является в то же время рынком капитала.

Фондом - считается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и(или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов, преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели.

ФПК (Финансово-промышленная группа) – группа предприятий, организаций, кредитно-финансовых учреждений и инвестиционных институтов, созданную в добровольном порядке на основе договора и объединения пакетов акций, а также директивным путем – в случае объединения государственных предприятий.

Франчайзинг – способ сбыта товаров и услуг, способ развития и завоевания рынка на основа кооперации материальных и финансовых средств, а также усилий малого и крупного бизнеса.

Фьючерс – контракт, по которому инвестор, заключающий его, берет на себя обязательство по истечении определенного срока продать своему контрагенту определенное количество биржевого товара по обусловленной цене.

Хозяйственные товарищества и общества – это коммерческие организации с разделенным на вклады участников уставным капиталом, которые в качестве основной цели преследуют извлечение прибыли путем осуществления любых не запрещенных законом видов деятельности.

Холдинг – предприятие, в состав активов которого входят контрольные пакеты акций других предприятий, именуемых дочерними.

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

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

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья предусмотрены образовательные технологии, учитывающие особенности и состояние здоровья таких лиц.