



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 профессионального модуля

ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Краснодар 2019

Рабочая программа профессионального модуля ПМ 01 Управление земельно-имущественным комплексом 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 ПМ. 01 Управление земельно-имущественным комплексом
Форма обучения очная

Учебный год 2019-2020

2,3 курс 4,5 семестр

Всего 276 часов, в том числе:

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

Составитель: преподаватель Май 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:

Путина М.Б.Путилина
«17» мая 2019 г.

Рецензент (-ы):

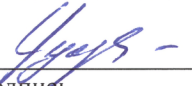
Директор ООО «Югстроймонтаж»		А.Н. Хатхоху
Главный инженер по эксплуатации зданий ООО «Кубаньстрой»		А.В. Родин

ЛИСТ
согласования рабочей программы дисциплины
ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом

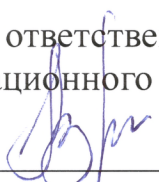
Зам. директора ИНСПО


_____ *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 ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	2
1.1. Область применения программы.....	2
1.2. Место профессионального модуля в структуре программы подготовки специалистов среднего звена:	2
1.3. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля:	2
1.4. Перечень планируемых результатов обучения по профессиональному модулю (перечень формируемых компетенций)	3
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	7
2.1. Тематический план профессионального модуля	7
2.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)	8
3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ	12
3.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по профессиональному модулю.....	12
3.2. Перечень необходимого программного обеспечения	12
3.3. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения профессионального модуля	13
3.3.1. Основная литература:	13
3.3.2. Дополнительная литература:	13
3.3.3. Периодические издания:.....	13
3.3.4. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	13
4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА	14
4.1 Кадровое обеспечение образовательного процесса.....	14
5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	15
5.1 Оценочные средства для контроля успеваемости	17
5.1.1. Паспорт фонда оценочных средств.....	17
5.1.2. Критерии оценки знаний обучающихся в целом по модулю	19
5.1.3. Оценочные средства для проведения текущей аттестации	20
5.1.4. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации.....	42
6. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ.....	49
Приложение 1	49
7. ОБУЧЕНИЕ СТУДЕНТОВ-ИНВАЛИДОВ И СТУДЕНТОВ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ	57

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ ПМ. 01 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ

1.1. Область применения программы

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

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

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

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

В результате изучения обязательной части учебного цикла обучающийся должен:

уметь:

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

знать:

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

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

иметь практический опыт (владеть):

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

всего часов 276 часов, в том числе:

максимальная учебная нагрузка обучающегося 192 часа, включая:

обязательная аудиторная учебная нагрузка 130 часов;

самостоятельная работа 50 часов;

консультации 12 часов;

учебная и производственная практика 84 часа; форма

итогового контроля экзамен квалификационный

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

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

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

№ п.п .	Индекс компетенции	Содержание компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны		
			знать	уметь	практический опыт (владеть)
		социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель; - методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий; - механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории; - обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении; - основы инженерного обустройства и оборудования территории;	кадастровую информацию в профессиональной деятельности; - выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно - имущественных отношений; - осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий;	решений по эксплуатации и развитию территорий
3	ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.			
	ОК 4	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.			
	ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.			
	ОК 6	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.			
	ОК 7	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием,			

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

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

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

2.1. Тематический план профессионального модуля

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

2.2. Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)

Наименование разделов дисциплины и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся		Объем часов	Уровень усвоения
1	2		3	
4 семестр				
Раздел 1.				
Тема 1 Основные понятия управления недвижимостью	Лекционные занятия		6	1
	1	Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления.	2	
	2	Основы управления недвижимостью	2	
	3	Организационно-экономические основы управления недвижимостью	2	
	Практические занятия		2	2
	1	Организационно-экономические основы управления недвижимостью	2	
Самостоятельная работа: 1. Материальные особенности недвижимости и их влияние на функционирование на рынок недвижимости. 2. Жизненные циклы объектов недвижимости.			4	2
Тема 2 Правовые аспекты управления недвижимостью	Лекционные занятия		2	1
	1	Правовые основы управления недвижимостью	2	
	Практические занятия		2	2
	1	Правовые основы управления недвижимостью	2	
Самостоятельная работа: 1. Операции и сделки с недвижимостью в федеральном законодательстве. 2. Правовой статус объектов недвижимости. 3. Зарубежное законодательство по недвижимости. 4. Динамика развития нормативно-правовой базы по управлению недвижимостью.			8	2
Тема 3 Экономические основы управления территориями	Лекционные занятия		4	1
	1	Понятия и участники процесса развития недвижимости и территорий. Экономика территориального развития	2	
	2	Девелопмент недвижимости в системе градостроительного регулирования и политики территориального развития	2	
	Практические занятия		2	2
	1	Девелопмент недвижимости в системе градостроительного регулирования и политики территориального развития	2	
Самостоятельная работа: 1. Территориальное управление объектами недвижимости в РФ.			6	2

2. Оценка инвестиционной привлекательности проектов застройки территорий.			
3. Рыночное равновесие как основа модели деvelopeмента			
Тема 4 Основа функционирования рынка управления недвижимостью	Лекционные занятия		10
	1	Особенности Российского рынка управления недвижимостью	2
	2	Субъекты и объекты рынка управления недвижимостью	2
	3	Стратегические и тактические цели управления недвижимостью	2
	4	Управляющая компания как субъект управления в сфере недвижимости	2
	5	Государственное регулирование градостроительной деятельности	2
	Практические занятия		6
	1	Стратегические и тактические цели управления недвижимостью	2
	2	Управляющая компания как субъект управления в сфере недвижимости	2
	3	Государственное регулирование градостроительной деятельности	2
Самостоятельная работа: 1. Сегментирование рынка недвижимости. 2. Глобализация бизнеса на рынке недвижимости.		4	2
Тема 5 Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	Лекционные занятия		8
	1	Оценочная деятельность и ее роль в системе управления недвижимостью	2
	2	Процесс оценки стоимости недвижимости	2
	3	Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости	2
	4	Методы оценки рыночной стоимости земли	2
	Практические занятия		6
	1	Процесс оценки стоимости недвижимости	2
	2	Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости	2
	3	Методы оценки рыночной стоимости земли	2
Самостоятельная работа: 1. Государственное регулирование оценочной деятельности.		2	2
Тема 6 Управление доходностью объектов недвижимости	Лекционные занятия		6
	1	Управление доходностью объектов недвижимости: понятия, основные принципы, факторы доходности	2
	2	Понятие доходности объектов недвижимости	2
	3	Повышение доходности объектов недвижимости	2
	Практические занятия		4
	1	Понятие доходности объектов недвижимости	2
	2	Повышение доходности объектов недвижимости	2
Самостоятельная работа: 1. Доходность и риски портфеля недвижимости.		2	2

5 семестр				
Тема 7 Управление развитием (девелопментом) недвижимости	Лекционные занятия		10	1
	1	Понятие девелопмента и его содержание	2	
	2	Девелопмент как инвестиционный проект. Основные этапы девелопмента.	2	
	3	Управления проекта девелопмента: содержания и особенности	2	
	4	Управление организационно-экономическими аспектами реализации проектов девелопмента	2	
	5	Оценка проектов девелопмента	2	2
	Практические занятия		2	
	1	Оценка проектов девелопмента	2	
Самостоятельная работа: 1. Анализ альтернатив и выбор вариантов развития объекта недвижимости. 2. Источники и механизмы финансирования объектов девелопмента.			4	2
Тема 8 Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью	Лекционные занятия		10	1
	1	Программа управления государственным имуществом	2	
	2	Система управления государственной недвижимостью	2	
	3	Концессия как способ управления государственной недвижимостью	2	
	4	Особенности управления имуществом государственных учреждений	2	
	5	Управление объектами нежилого фонда в городах. Аренда. Доверительное управление.	2	2
	Практические занятия		4	
	1	Особенности управления имуществом государственных учреждений	2	
Самостоятельная работа: 1. Эффективность управления государственным имуществом 2. Государственная политика в сфере управления государственными ресурсами. 3. Проблема современного управления государственными и муниципальными земельными ресурсами, перспективы реформирования данной сферы.			6	2
Тема 9 Управление корпоративной недвижимостью	Лекционные занятия		6	1
	1	Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления	2	
	2	Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации	2	
	3	Оперативное управление корпоративной недвижимостью	2	2
	Практические занятия		4	
	1	Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации	2	
			2	

Самостоятельная работа: 1. Концепция наилучшего и наиболее эффективного использования корпоративной недвижимости.			2	2
Тема 10 Управление жилой недвижимостью	Лекционные занятия		6	1
	1	Способы управления объектами жилой недвижимости.	2	
	2	Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности.	2	
	3	Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости	2	
	Практические занятия		2	2
	1	Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости	2	
Самостоятельная работа: 1. Анализ и порядок перевода жилых помещений в нежилые. 2. Развитие системы ипотечного кредитования в жилищной сфере.			4	2
Тема 11 Основы управления земельными ресурсами	Лекционные занятия		8	1
	1	Земля как объект права собственности. Понятие и содержание правового режима земельных отношений.	2	
	2	Государственная политика в сфере управления государственными ресурсами. Проблема современного управления государственными и муниципальными земельными ресурсами, перспективы реформирования данной сферы.	2	
	3	Методы и принципы государственного управления земельными правоотношениями	2	
	4	Государственное регулирование земельных отношений в России	2	
	Практические занятия		4	2
	1	Государственная политика в сфере управления государственными ресурсами. Проблема современного управления государственными и муниципальными земельными ресурсами, перспективы реформирования данной сферы.	2	
	2	Методы и принципы государственного управления земельными правоотношениями	2	
Самостоятельная работа: 1. Государственный земельный надзор и развитие федерального законодательства о защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. 2. Методы прогнозирования использования земельных ресурсов.			4	2
Тема 12 Управление природными объектами государственной и муниципальной собственности	Лекционные занятия		6	1
	1	Природные объекты в праве государственной и муниципальной собственности	2	
	2	Государственное регулирование процессов недропользования	2	
	3	Государственное управление водными и лесными ресурсами	2	
	Практические занятия		4	2
	1	Государственное регулирование процессов недропользования	2	
2	Государственное управление водными и лесными ресурсами	2		
Самостоятельная работа: 1. Управление использованием и охраной природных объектов.			2	2

Тема 13 Управление государственной собственностью находящейся за рубежом	Лекционные занятия		4	1
	1	Правовое регулирование управления государственной собственностью Российской Федерации находящейся за рубежом	2	
	2	Специфика управления объектами государственной собственности, находящимися за рубежом	2	
	Практические занятия		2	2
	1	Правовое регулирование управления государственной собственностью Российской Федерации находящейся за рубежом	2	
Самостоятельная работа: 1. Особенности совершения сделок с недвижимостью за рубежом.			2	2
Консультации			12	

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

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

Реализация профессионального модуля предполагает наличие учебных кабинетов:

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

лабораторий:

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

Оборудование учебного кабинета (рабочих мест кабинета):

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

Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику.

3.2 Перечень необходимого программного обеспечения

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

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

3.3.1 Основная литература:

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

3.3.2 Дополнительная литература:

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

3.3.3 Периодические издания:

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

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

1. Министерство образования и науки Российской Федерации (<http://минобрнауки.рф/>);
2. Федеральный портал «Российское образование» (<http://www.edu.ru/>);
3. Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» (<http://window.edu.ru/>);
4. Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов (<http://school-collection.edu.ru/>);
5. Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов (<http://fcior.edu.ru/>);
6. Образовательный портал «Учеба» (<http://www.ucheба.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/>).
10. Справочно-информационный портал «Русский язык» (<http://gramota.ru/>);
11. Служба тематических толковых словарей (<http://www.glossary.ru/>);
12. Словари и энциклопедии (<http://dic.academic.ru/>);
13. Консультант Плюс - справочная правовая система (доступ по локальной сети).

4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

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

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

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

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

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

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

4.1 Кадровое обеспечение образовательного процесса

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

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

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

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

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ПК 1.1. Составлять земельный баланс населенного пункта, района	Знает: основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории; Умеет: осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для составления земельного баланса населенного пункта, района; использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности Владеет навыками: составления земельного баланса по району (муниципальному образованию);	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ПК 1.2. Подготавливать документацию, необходимую для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий.	Знает: основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории Умеет: осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий Владеет навыками: составления документации, необходимой для принятия управленческих решений по развитию территорий и использованию недвижимого имущества	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ПК 1.3. Готовить предложения по определению экономической эффективности управления территориями и имеющимся недвижимым имуществом.	Знает: механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и недвижимости территории Умеет: использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности Владеет навыками: использования кадастровой информации для определения экономической эффективности использования недвижимого имущества	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ПК 1.4. Участвовать в проектировании и анализе социально-экономического развития территории.	Знает: обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении; основы инженерного обустройства и оборудования территории. Умеет: выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений и недвижимости; Владеет навыками: анализа социально-экономического развития территории; проектировании предложений по охране земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ПК 1.5. Осуществлять мониторинг земель территории	Знает: основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель; методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий Умеет: осуществлять контроль за соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий Владеет навыками: анализа и контроля за соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация

Результаты (освоенные общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ОК 1 Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	Знает: основы методологических, теоретических и методических аспектов управления территориями и недвижимым имуществом; Умеет: применять техники и приемы профессиональной деятельности в обеспечении охраны земли на территориях, соблюдения их экологической безопасности Владеет навыками: творчески реализовать полученные профессиональные умения и навыки в практике управления территориями и недвижимым имуществом	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 2 Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	Знает: социально-экономические и политические проблемы и процессы, влияющие на формирование механизма управления территориями и недвижимым имуществом Умеет: применять наиболее эффективные методы и способы изучения и решения социально-экономических и политических проблем и процессов для осуществления профессиональной деятельности Владеет: основами правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений и управления недвижимым имуществом	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 3 Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	Знает: основные понятия, задачи и принципы землеустройства, мониторинга земель, недвижимости, методы и способы выполнения профессиональных задач Умеет: организовать свою собственную профессиональную деятельность; применять методы и способы решения профессиональных задач; творчески реализовать полученные профессиональные умения на практике Владеет навыками: оценивать эффективность и качество применяемых методов и способов выполнения профессиональных задач в области управления территориями и недвижимым имуществом	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 4 Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	Знает: техники и приемы оценки рисков, инструменты решения проблем в реализации механизма управления территориями и недвижимым имуществом в нестандартных ситуациях Умеет: решать нестандартные профессиональные задачи в управлении территориями и недвижимым имуществом Владеет навыками: оценки рисков и решения нестандартных профессиональных ситуаций; прогнозирования нестандартных ситуаций	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 5 Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	Знает: современные информационные ресурсы; профессиональные информационные системы Умеет: использовать различные источники информации в учебной и профессиональной деятельности (оформление, представление рефератов, докладов, выпускной квалификационной работы и т.д.), включая электронные информационные сети Владеет навыками: поиска, анализа и оценки информации, необходимой для решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития; использования профессиональных информационных систем; оформления всех видов работ с использованием информационных технологий.	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 6 Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	Знает: виды и способы социальных взаимодействий; техники и приемы общения, правила слушания, ведения беседы, убеждения; этические принципы общения; источники, причины, виды и способы разрешения конфликтов Умеет: работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплоченность в получении положительных результатов в профессиональной деятельности Владеет навыками: самоменеджмента и применять его для формирования благоприятного климата в коллективе и команде	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация

ОК 7 Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	Знает: собственные точки роста для профессионального и личностного развития, самообразования Умеет: определять задачи профессионального и личностного развития; анализировать и корректировать результаты собственной деятельности при выполнении коллективных заданий Владеет навыками: планирования профессионального и личностного развития, самообразования, повышения квалификации (участие в конкурсах, олимпиадах, научно-практических конференциях)	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 8 Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	Знает: современные актуальные технологии управления территориями и недвижимым имуществом; действующие нормативно-правовые, законодательные акты применяемые, при осуществлении профессиональной деятельности Умеет: адаптироваться к изменяющимся условиям профессиональной деятельности Владеет навыками: проявления профессиональной маневренности при прохождении различных этапов производственной практики.	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 9 Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	Знает: культурные и социальные традиции Умеет: проявлять толерантность в решении всех вопросов Владеет навыками: бережного и ответственного отношения к историческому и культурному наследию	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация
ОК 10 Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	Знает: правила техники безопасности, правила внутреннего распорядка Умеет: применять в процессе практики знания правил техники безопасности Владеет навыками: соблюдения правил техники безопасности, правил внутреннего распорядка	Устный опрос; Контрольная работа; Тестирование; Реферат; Доклад-презентация

5.1 Оценочные средства для контроля успеваемости

5.1.1. Паспорт фонда оценочных средств

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1.	Тема 1: Основные понятия управления недвижимостью	ОК 1; ОК 2; ОК 3;	Устный опрос: вопросы 1-5; Контрольная работа: варианты 1-5; Тестирование: тесты 1-10; Реферат: темы 1,2; Доклад-презентация: темы 1, 2; Билеты на экзамене № 1, 2, 3.
2.	Тема 2: Правовые аспекты управления недвижимостью	ОК 7; ОК 8; ПК 1.4; ПК 1.5	Устный опрос: вопросы 6-10; Контрольная работа: варианты 6-10; Тестирование: тесты 11-20; Реферат: темы 3;4; Доклад-презентация: темы 3, 4; Билеты на экзамене № 4
3.	Тема 3: Экономические основы управления территориями	ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3; ПК 1.4; ПК 1.5	Устный опрос: вопросы 11-15; Контрольная работа: варианты 11-15; Тестирование: тесты 21-30; Реферат: темы 5;6 Доклад-презентация: темы 5, 6; Билеты на экзамене № 5,6,7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14.
4.	Основы функционирования рынка управления недвижимости	ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5.	Устный опрос: вопросы 16-20; Контрольная работа: варианты 16-20; Тестирование: тесты 31-40;

			Реферат: темы 7,8; Доклад-презентация: темы 7,8; Билеты на экзамене № 15, 16, 17,18,19.
5□.	Тема 5: Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3	Устный опрос: вопросы 21-25; Контрольная работа: варианты 21-25; Тестирование: тесты 41-50; Реферат: темы 9;10; Доклад-презентация: темы 9,10; Билеты на экзамене № 20, 21,22, 23.
6.	Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости	ОК 3;ОК 4; ОК 5; ПК 1.1.; ПК 1.2; ПК 1.3; ПК 1.4	Устный опрос: вопросы 26-30; Контрольная работа: варианты 26-30; Тестирование: тесты 51-60; Реферат: темы 11; 12; Доклад-презентация: темы 11, 12; Билеты на экзамене № 24, 25,26.
7.	Тема 7 Управление развитием (девелопментом) недвижимости	ОК 2; ОК 3; ОК 14; ПК 1.3.; ПК 1.4, ПК 1.5	Устный опрос: вопросы 31-35; Контрольная работа: варианты 31-35; Тестирование: тесты 61-70; Реферат: темы 13; 14; Доклад-презентация: темы 13, 14; Билеты на экзамене № 27, 28,29, 30,1.
8.	Тема 8 Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью	ОК 2; ОК 3; ПК 1.3.; ПК 1.5	Устный опрос: вопросы 36-40; Контрольная работа: варианты 36-40; Тестирование: тесты 71-80; Реферат: темы 15; 16; Доклад-презентация: темы 15, 16; Билеты на экзамене № 2, 3,4, 5,6.
9.	Тема 9 Управление корпоративной недвижимостью	ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3	Устный опрос: вопросы 41-45; Контрольная работа: варианты 41-45; Тестирование: тесты 81-90; Реферат: темы 17; 18; Доклад-презентация: темы 17, 18; Билеты на экзамене № 7, 8,9.
10	Тема 10 Управление жилой недвижимостью	ОК 3; ОК 4; ПК 1.2.; ПК 1.3	Устный опрос: вопросы 46-50; Контрольная работа: варианты 46-50; Тестирование: тесты 91-100; Реферат: темы 19; 20; Доклад-презентация: темы 19, 20; Билеты на экзамене №10, 11,12.
11	Тема 11 Основы управления земельными ресурсами	ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5	Устный опрос: вопросы 51-55; Контрольная работа: варианты 51-55; Тестирование: тесты 101-110; Реферат: темы 21; 22; Доклад-презентация: темы 21, 22; Билеты на экзамене № 13, 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23, 24.
12	Тема 12 Управление природными объектами государственной и муниципальной собственности	ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5	Устный опрос: вопросы 56-60; Контрольная работа: варианты 56-60; Тестирование: тесты 111-120; Реферат: темы 23; 24; Доклад-презентация: темы 23, 24; Билеты на экзамене № 25, 26,27,28.
13	Тема 13 Управление государственной собственностью находящейся за рубежом	ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5	Устный опрос: вопросы 61-65; Контрольная работа: варианты 61-65; Тестирование: тесты 121-130; Реферат: темы 25; 26; Доклад-презентация: темы 25, 26; Билеты на экзамене № 29, 30.

5.1.2. Критерии оценки знаний обучающихся в целом по модулю

1. Критерии оценки по реферату:

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

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

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

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

2. Критерии оценки компьютерной презентации:

– оценка «отлично» выставляется студенту, если актуальность выбранной темы представлена и подтверждена примерами из литературы и практики. Презентация четко структурирована и логично иллюстрирует содержание рассматриваемой темы, в ней представлены различные форматы: текстовые, табличные, рисунки, диаграммы и т.п., а также анимация и эффекты.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Критерии оценки выполнения контрольной работы

Оценка «зачтено» выставляется студенту, если:

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

Оценка «не зачтено» выставляется студенту, если:

– у студента имеются отдельные представления об изученном материале, но все же большая часть материала не усвоена.

– студентом не раскрыто содержание задания, обнаружено незнание или непонимание сущности вопросов;

– допущены существенные фактические ошибки при ответах на вопросы;

– на дополнительные вопросы студент затрудняется дать ответ или дает неверные ответы.

5. Критерии оценки к тестам:

– оценка «отлично» выставляется студенту, если он правильно ответил на все вопросы теста;

– оценка «хорошо» выставляется студенту, если он правильно ответил не менее на 80% вопросов теста;

– оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он правильно ответил на более 50% вопросов теста;

– оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не ответил на большинство вопросов теста – более 70%.

5.1.3. Оценочные средства для проведения текущей аттестации

1. Вопросы для устного опроса

Тема 1: Основные понятия управления недвижимостью (ОК 1; ОК 2; ОК 3):

1. Может ли объект недвижимости состоять только из улучшений?

2. На основании, какого критерия различаются операционная и инвестиционная недвижимость?

3. Какие два аспекта включает в себя управление собственностью?

4. Что такое право на развитие недвижимости? Кому оно, как правило, принадлежит?

5. Как изменяются задачи управления недвижимостью в случае операционной и инвестиционной недвижимости.

Тема 2: Правовые аспекты управления недвижимостью (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4; ПК 1.5):

6. Каковы существенные условия договора купли-продажи недвижимости?

7. Какие разновидности договоров по передачи недвижимого имущества в собственность вы знаете?

8. Какие нормативные документы регулируют качество строительной продукции?

9. По каким критериям разграничивают вещи на движимые и недвижимые?

10. Порядок получения разрешения на занятие проектной, строительной деятельностью?

Тема 3: Экономические основы управления территориями (ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3; ПК 1.4; ПК 1.5):

11. Дайте определение устойчивого развития территорий?

12. Что такое градостроительная деятельность?

13. Как связан девелопмент недвижимости и девелопмент территорий?

14. Назовите и охарактеризуйте основных участников процесса девелопмента недвижимости и территорий?

15. В чем заключается суть государственной и региональной политики?

Тема 4: Основы функционирования рынка управления недвижимостью (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5):

16. Каким образом рынок недвижимости может отражать уровень деловой активности в стране?

17. Назовите основные виды рисков присущие рынку недвижимости?

18. В чем заключается специфика недвижимости как рыночного товара?

19. Выделите особенности рынка недвижимости в сравнении с рынками стандартизированных товаров?

20. В чем отличие первичного рынка недвижимости от вторичного?

Тема 5: Оценка стоимости в системе управления недвижимостью (ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

21. Какие условия необходимы для рыночной стоимости недвижимости?

22. Раскройте сущность основных подходов при оценке стоимости недвижимости?

23. Дайте определение инвестиционной стоимости недвижимости?

24. Какие виды стоимости предусмотрены российскими стандартами оценки?

25. Какие методы оценки рыночной стоимости земельных участков используются в российской практике?

Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.1.; ПК 1.2; ПК 1.3; ПК 1.4):

26. Что понимают под управлением доходностью объектом недвижимости?
27. Что такое доход, извлекаемый из объекта недвижимости?
28. По каким причинам снижается доходность?
29. Каковы основные направления повышения доходности объектов недвижимости? Дайте им характеристику?
30. Каковы общие принципы управления доходности объектов недвижимости?

Тема 7 Управление развитием (девелопментом) недвижимости (ОК 2; ОК 3; ОК 14; ПК 1.3.; ПК 1.4, ПК 1.5):

31. Какое значение имеет термин девелопмент?
32. Какие функции выполняет управляющий проектом?
33. Каковы участники проектов девелопмента?
34. Какие этапы (фазы) и по каким критериям могут быть выделены в проектах девелопмента?
35. Какие основные виды контрактов используются в процессе управления развитием недвижимости?

Тема 8 Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью (ОК 2; ОК 3; ПК 1.3.; ПК 1.5):

36. Что такое совокупность согласованных методов и средств целенаправленного воздействия на субъекты в процессе управления государственной недвижимостью города для достижения заданных целей?
37. Как называется одна из сторон концессионного соглашения, которая обязуется за свой счет создать недвижимое имущество, право собственности, на которое принадлежит другой стороне?
38. Как называется принцип управления государственным имуществом, который предполагает обеспечение открытости и доступности информации о субъектах и объектах управления, выявление и учет данных об объектах управления?
39. Как называется принцип при управлении государственной и муниципальной недвижимостью, который предусматривает определение планов достижения целей и задач управления исходя из планирования результата?
40. Как называется принцип при управлении государственной и муниципальной недвижимостью, который подразумевает приоритет варианта использования объекта, максимизирующего доход бюджета?

Тема 9 Управление корпоративной недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

41. Каковы цели и задачи управления корпоративной недвижимостью?
42. Каковы основные этапы внедрения системы эксплуатации недвижимости?
43. В каких ситуациях крупная сделка может, признана недействительной?
44. Каковы основания приобретения корпорацией права собственности?
45. Какие принципы корпоративного управления вы знаете?

Тема 10 Управление жилой недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ПК 1.2.; ПК 1.3):

46. Какие способы управления многоквартирными домами установлены действующим жилищным законодательством?
47. Каким образом выбирается способ многоквартирным домом?
48. Какие условия должны быть отражены в договоре управления многоквартирным домом?
49. Как осуществляется управление домами-новостройками?
50. В чем заключаются особенности применения на практике различных способов управления многоквартирным домом?

Тема 11 Основы управления земельными ресурсами (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

51. Раскройте специфику видов права собственности на землю.
52. Охарактеризуйте принципы государственного управления земельными правоотношениями.
53. Какими специфическими чертами обладает земля как объект права государственной собственности.
54. Какие проблемы существуют на данный момент в сфере управления земельными ресурсами государственного и муниципального собственника.
55. Что представляет собой правовой режим использования земель?

Тема 12 Управление природными объектами государственной и муниципальной собственности (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

56. Охарактеризуйте принципы государственного управления недрами, а так же лесными и водными ресурсами.
57. Как осуществляется реализация прав государственного собственника на недра?
58. Какими специфическими чертами обладают природные ресурсы как объект права государственной собственности?
59. Какие проблемы существуют на данный момент в сфере управления природными ресурсами как объектами государственной собственности?
60. Что представляет собой система управления природными ресурсами как объектами государственной собственностью?

Тема 13 Управление государственной собственностью находящейся за рубежом (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

61. Каков состав и основные характеристики государственной собственности РФ, находящейся за рубежом?
62. Какие нормы международного права регулируют вопросы управления государственной собственностью РФ, находящейся за рубежом?
63. В чем заключается проблематика управления государственной собственностью РФ, находящейся за рубежом?
64. Какие применяются методы регулирования управления государственной собственности РФ, находящейся за рубежом?
65. Охарактеризуйте систему управления государственной собственностью РФ, находящейся за рубежом?

2. Вопросы контрольных работ

Тема 1: Основные понятия управления недвижимостью (ОК 1; ОК 2; ОК 3):

Вариант 1. Недвижимость: понятие и виды.

Вариант 2. Собственность: понятие и виды

Вариант 3. Рынок недвижимости: понятие и виды.

Вариант 4. Сделки: понятие и виды

Вариант 5. Риэлторская деятельность: понятие и функции.

Тема 2: Правовые аспекты управления недвижимостью (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4; ПК 1.5):

Вариант 6. Состояние земельно-имущественных отношений и современное земельное законодательство в России.

Вариант 7. Правовые и экономические основы государственного кадастра недвижимости.

Вариант 8. Региональная и ведомственная нормативно-правовая база управления недвижимостью.

Вариант 9. Виды прав на недвижимое имущество.

Вариант 10. Правовой статус объектов недвижимости. Операции и сделки с недвижимостью в Федеральной законодательной базе

Тема 3: Экономические основы управления территориями (ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3; ПК 1.4; ПК 1.5):

Вариант 11. Административно-территориальное устройство Российской Федерации.

Вариант 12. Государственное регулирование развития регионов. Региональная политика.

Вариант 13. Методы регионального прогнозирования развития территорий.

Вариант 14. Механизм взаимодействия центра и регионов. Бюджетное регулирование.

Вариант 15. Кризис в муниципальных образованиях (технологическая деградация, разрушение трудового потенциала, социальные потери).

Тема 4: Основы функционирования рынка управления недвижимостью (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5):

Вариант 16. Сделки: понятие и виды.

Вариант 17. Лизинг: понятие и порядок заключения договора.

Вариант 18. Залог и ипотека: понятие и особенности.

Вариант 19. Купля-продажа: понятие и порядок заключения договора.

Вариант 20. Аренда: понятие и порядок заключения договора.

Тема 5: Оценка стоимости в системе управления недвижимостью (ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

Вариант 21. Стандарты оценочной деятельности.

Вариант 22. Государственное регулирование оценочной деятельности.

Вариант 23. Методы оценки недвижимости

Вариант 24. Оценка недвижимости и оценочная деятельность.

Вариант 25. Методы оценки рыночной стоимости земли.

Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.1.; ПК 1.2; ПК 1.3; ПК 1.4):

Вариант 26. Повышение доходности объекта недвижимости.

Вариант 27. Понятие доходности объекта недвижимости.

Вариант 28. Управление доходностью объектов недвижимости.

Вариант 29. Основные элементы постоянных расходов объектов недвижимости.

Вариант 30. Основные принципы и факторы управления доходности объектов недвижимости.

Тема 7 Управление развитием (девелопментом) недвижимости (ОК 2; ОК 3; ОК 14; ПК 1.3.; ПК 1.4, ПК 1.5):

Вариант 31. Особенности и перспективы девелопмента недвижимости в условиях российского рынка.

Вариант 32. Девелопмент земельных участков в жилищных корпорациях при комплексном освоении территорий.

Вариант 33. Механизм управления девелопментом на рынке объектов жилищной недвижимости

Вариант 34. Девелопмент как форма развития регионального рынка жилья в условиях экономики России.

Вариант 35. Механизм управления объектами недвижимости.

Тема 8 Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью (ОК 2; ОК 3; ПК 1.3.; ПК 1.5):

Вариант 36. Правовое регулирование государственного управления: предмет и метод, формы и структура

Вариант 37. Органы местного самоуправления: понятие и структура.

Вариант 38. Роль местного самоуправления в государственной системе управления.

Вариант 39. Модели и механизмы территориального управления.

Вариант 40. Муниципальная собственность.

Тема 9 Управление корпоративной недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

Вариант 41. Градостроительная политика: проблемы и перспективы.

Вариант 42. Управление недвижимой собственностью муниципальных образований.

Вариант 43. Эффективность управления объектами недвижимости.

Вариант 44. Страхование объектов недвижимости: проблемы и перспективы.

Вариант 45. Оценка эффективности управления недвижимостью в современных условиях.

Тема 10 Управление жилой недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ПК 1.2.; ПК 1.3):

Вариант 46. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Вариант 47. Учет индивидуальных факторов при расчете цен на объекты недвижимости.

Вариант 48. Ипотечное кредитование жилищного строительства.

Вариант 49. Сделки с недвижимым имуществом.

Вариант 50. Анализ и порядок перевода жилых помещений в нежилые.

Тема 11 Основы управления земельными ресурсами (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

Вариант 51. Управление земельными ресурсами в городе: преимущества и недостатки.

Вариант 52. Проведение землеустройства различных территорий.

Вариант 53. Осуществление и проведение государственного земельного контроля.

Вариант 54. Состав земель в муниципальном образовании и перевод земельных участков из одной категории в другую.

Вариант 55. Размещение объектов недвижимости на землях, находящихся в городской и муниципальной собственности.

Тема 12 Управление природными объектами государственной и муниципальной собственности (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

Вариант 56. Основные направления совершенствования системы управления природными ресурсами.

Вариант 57. Состав природных объектов, находящихся в собственности государства и муниципальных образований.

Вариант 58. Управление недрами как объектом права государственной собственности.

Вариант 59. Управление природными ресурсами как объектом права муниципальной собственности.

Вариант 60. Управление природными ресурсами в муниципальных образованиях.

Тема 13 Управление государственной собственностью находящейся за рубежом (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

Вариант 61. Механизмы управления государственной собственностью РФ, находящейся за рубежом.

Вариант 62. Полномочия органов государственной власти, осуществляющих управление государственной собственностью РФ, находящейся за рубежом.

Вариант 63. Специфика деятельности МИД РФ в управлении государственной собственностью РФ, находящейся за рубежом.

Вариант 64. Методы и способы управления государственной собственностью РФ, находящейся за рубежом.

Вариант 65. Особенности управления государственной собственностью РФ, находящейся за рубежом.

3. Вопросы для тестирования

Тема 1: Основные понятия управления недвижимостью (ОК 1; ОК 2; ОК 3):

1. Принципиальным отличием земли от внеземельных факторов производства является:
 - а) иммобильность;
 - б) ограниченность;
 - в) природное начало.
2. Изменения, внесенные человеком в землю, обозначаются термином:
 - а) преобразования;
 - б) улучшения;
 - в) принадлежности.
3. Объект недвижимого имущества не включает в себя:
 - а) земельный участок;
 - б) улучшения земли;
 - в) правовой статус объекта.
4. К ограниченным вещным правам относится:
 - а) право аренды;
 - б) право собственности;
 - в) право пользования.
5. Недвижимость, предназначенная для извлечения дохода путем сдачи в аренду, — это:
 - а) корпоративная недвижимость;
 - б) коммерческая недвижимость;
 - в) инвестиционная недвижимость.
6. Конечным критерием наилучшего использования недвижимости является:
 - а) физическая возможность;
 - б) финансовая целесообразность;
 - в) экономическая эффективность.
7. Коэффициент использования территории показывает:
 - а) отношение площади, занимаемой зданием, к площади земельного участка;
 - б) отношение площади этажа здания к площади всего здания;
 - в) отношение площадей этажей здания к площади земельного участка.
8. С течением времени в стоимости объекта недвижимости увеличивается:
 - а) доля земли;
 - б) доля улучшений;
 - в) доля принадлежностей.
9. Целью управления операционной недвижимостью является:
 - а) увеличение величины реверсии;
 - б) увеличение величины чистого дохода;
 - в) оптимизация издержек по содержанию недвижимости.
10. Фасилити-менеджмент — это:
 - а) управление портфелем недвижимости;
 - б) управление недвижимостью как инфраструктурой;
 - в) управление доходной недвижимостью.

Тема 9 Управление корпоративной недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

1. Обременение земельного участка сервитутом:
 - а) лишает собственника участка права пользования этим участком;
 - б) лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
 - в) не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.
2. Правом хозяйственного ведения на имущество могут быть наделены:
 - а) только государственные унитарные предприятия;
 - б) государственные унитарные предприятия и учреждения;
 - в) государственные и муниципальные унитарные предприятия.
3. Недвижимым имуществом, принадлежащим предприятию на праве хозяйственного ведения, предприятие распоряжается:
 - а) самостоятельно;
 - б) самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами;
 - в) только с согласия собственника.
4. Одна организация может передать в аренду другой организации 1 т картофеля:
 - а) да;
 - б) да, но только в пределах срока годности;
 - в) нет.
5. Если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается:
 - а) незаключенным;
 - б) заключенным на один год;
 - в) заключенным на неопределенный срок.
6. Существенным условием договора купли-продажи недвижимости является:
 - а) предмет;
 - б) цена;
 - в) срок;
 - г) государственная регистрация.
7. Виндикационный иск — это:
 - а) иск о признании права собственности;
 - б) иск об истребовании собственником своего имущества из чужого незаконного владения;
 - в) иск с требованием устранить какие-либо нарушения права собственника, не связанные с нарушением права владения.

Тема 5. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью (ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

1. Основными целями определения рыночной стоимости недвижимости являются:

- а) ликвидация;
- б) инвестирование;
- в) изъятие имущества для государственных нужд;
- г) купля-продажа;
- д) ускоренная продажа.

2. Для целей налогообложения недвижимости оценщик определяет стоимость:

- а) кадастровую;
- б) специальную;
- в) налоговую.

3. Принципы оценки включают в себя группы:

- а) основанные на представлениях пользователя;
- б) связанные с рыночной средой;

- в) связанные с финансированием объекта;
- г) связанные с управлением объектом;
- д) основанные на затратах и доходах от объекта.

4. Принцип оценки, гласящий, что, при наличии нескольких сопоставимых объектов, имеющий среди них наименьшую цену будет пользоваться наибольшим спросом, — это принцип:

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) прогрессии и регрессии.

5. Необходимость оценки на определенную дату отражает оценочный принцип:

- а) изменения;
- б) замещения;
- в) соответствия.

6. Согласование результатов оценки объекта недвижимости тремя подходами проводится в общем случае путем:

- а) взвешивания;
- б) укрупнения;
- в) дисконтирования.

7. Корректировки по элементам сравнения при использовании сравнительного подхода методом парных продаж производятся:

- а) от оцениваемого к сопоставимым;
- б) от сопоставимых объектов к оцениваемому;
- в) выбор направления зависит от объекта.

8. Объект сравнения в методе парных продаж приводится к объекту оценки путем:

- а) усреднения;
- б) взвешивания;
- в) корректировок.

9. Преимущества сравнительного подхода состоят в том, что:

- а) подход статистически обоснованный;
- б) методы корректировки логичны и убедительны;
- в) данные по сопоставимым объектам не всегда имеются;
- г) подход требует внесения поправок;
- д) подход основан на анализе прошлых событий, не принимает в расчет будущие ожидания.

10. Корректировки могут производиться:

- а) в денежном выражении;
- б) процентах;
- в) долях от балансовой стоимости;
- г) корректировочных коэффициентах;
- д) математических зависимостях.

11. Процесс пересчета будущей стоимости денежного потока в текущую называется:

- а) дисконтированием;
- б) аккумулярованием;
- в) амортизацией.

12. Процесс погашения долга в течение определенного периода времени называется:

- а) дисконтированием;
- б) аккумулярованием;
- в) амортизацией.

13. Определите последовательность проведения оценки:

- а) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- б) заключение с заказчиком договора об оценке;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

14. Установите соответствие исходных данных и подходов к оценке стоимости:

- | | |
|---|--------------------------|
| а) предпринимательская прибыль; | 1) доходный подход; |
| б) платежи по обслуживанию долга; | 2) затратный подход; |
| в) величина подоходного налога собственника; | 3) сравнительный подход. |
| г) величина корректировки на наличие заемного финансирования; | |

15. Поправки делятся:

- а) на кумулятивные и парные;
- б) на независимые и кумулятивные;
- в) на парные и независимые.

16. Оценка рыночной стоимости по затратному подходу предполагает учет:

- а) стоимости земельного участка;
- б) доходов от объекта недвижимости;
- в) расходов, связанных с управлением объектом недвижимости;
- г) стоимости замещения;
- д) инвестиционной стоимости.

17. Земля оценивается отдельно в подходе к оценке:

- а) затратном;
- б) доходном;
- в) сравнительном.

18. Отложенный ремонт, который следует провести немедленно, также известен как:

- а) неустранимое функциональное устаревание;
- б) устранимый физический износ;
- в) устранимое экономическое устаревание.

19. Методы затратного подхода основаны на определении затрат:

- а) на восстановление;
- б) на замещение;
- в) на содержание и эксплуатацию;
- г) на обслуживание;
- д) на определение наиболее эффективного использования.

20. Определите последовательность формирования уровней дохода от объекта недвижимости:

- а) ДВД (ЭВД);
- б) ДСК;
- в) ПВД;
- г) ЧОД.

21. Доходный подход в оценке недвижимости делится на методы:

- а) прямой капитализации;
- б) дисконтирования денежных потоков;
- в) разделения на уровни дохода;
- г) разделения на способы финансирования;
- д) дисконтирования прибыли.

22. Расходы на обслуживание долга при формировании уровней дохода учитывают платежи по погашению:

- а) долгов по обслуживанию здания;
- б) ипотечных кредитов;
- в) долгов по заработной плате обслуживающего объект персонала.

23. Местоположение объекта недвижимости учитывается в подходах к оценке недвижимости:

- а) затратном и доходном;
- б) доходном и сравнительным;
- в) затратном, доходном и сравнительным.

24. Величина корректировки на наличие гаража определяется с учетом:

- а) затрат на строительство гаража;
- б) вклада гаража в стоимость;
- в) затрат на снос гаража.

25. Вариантом внесения процентных поправок, относящихся к сделке, являются поправки на основе:

- а) кумулятивной;
- б) независимой;
- в) парной.

26. Качественными методами проведения корректировок являются:

- а) трендовый анализ;
- б) анализ вторичных данных;
- в) статистический анализ;
- г) относительный сравнительный анализ;
- д) метод общей группировки.

Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.1.; ПК 1.2; ПК 1.3; ПК 1.4):

1. Принцип, согласно которому при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой, называется:

- а) принципом замещения;
- б) принципом вариативности;
- в) принципом рыночного соответствия.

2. Доход, извлекаемый из объекта недвижимости при 100%-й занятости без учета всех потерь и расходов на его содержание, называется:

- а) действительным валовым доходом;
- б) чистым операционным доходом;
- в) потенциальным валовым доходом.

3. Предполагаемый доход от объекта недвижимости с учетом процента загрузки площади, смены арендаторов, неплатежей и просрочек по платежам называется:

- а) действительным валовым доходом;
- б) чистым операционным доходом;
- в) потенциальным валовым доходом.

4. Валовой доход, скорректированный на величину расходов, связанных с владением недвижимостью и ее эксплуатацией (расходы на управление, по заключению договоров аренды, на заработную плату обслуживающего персонала, коммунальные платежи и т.д.), — это:

- а) действительный валовой доход;
- б) чистый операционный доход;
- в) потенциальный валовой доход.

5. Для определения коэффициента потерь от применения льгот по оплате необходимо общую площадь скорректировать на коэффициент:

- а) недозагрузки;
- б) капитализации;
- в) самоокупаемости.

6. Схема, по которой объект недвижимости приобретает в собственность и затем передается продавцу в аренду на определенный период времени, — это:

- а) лизинг;
- б) краткосрочная аренда;
- в) обратная аренда.

7. Денежная сумма, которую инвестор может получить в случае гипотетической продажи объекта недвижимости в конце анализируемого периода, называется:

- а) прибылью;
- б) конверсией;
- в) реверсией.

8. Коэффициент, который показывает величину чистого операционного дохода, полученного с одного рубля вложенных в объект недвижимости средств, называется:

- а) коэффициентом недозагрузки;
- б) коэффициентом капитализации;
- в) коэффициентом самоокупаемости.

9. Коэффициент, равный отношению суммы операционных расходов и расходов, идущих на обслуживание долга к потенциальному валовому доходу, называется:

- а) коэффициентом недозагрузки;
- б) коэффициентом капитализации;
- в) коэффициентом самоокупаемости.

10. Запас финансовой прочности предприятия составил 70%, что означает:

- а) предприятие может сократить величину сдаваемых площадей на 70% без существенных для себя потерь;
- б) предприятие может сократить величину сдаваемых площадей на 30% без существенных для себя потерь;
- в) предприятие может сократить величину сдаваемых площадей на 40% без существенных для себя потерь.

Тема 7 Управление развитием (девелопментом) недвижимости (ОК 2; ОК 3; ОК 14; ПК 1.3.; ПК 1.4, ПК 1.5):

1. Предприниматель, инициирующий и организующий реализацию проектов развития недвижимости, — это:

- а) генеральный подрядчик;
- б) девелопер;
- в) инвестор.

2. Базовым определением девелопмента является:

- а) процесс преобразования недвижимости;
- б) предпринимательская деятельность;
- в) способ реализации проектов.

3. Не относится к функциям девелопера:
 - а) привлечение инвесторов;
 - б) осуществление функций заказчика;
 - в) выполнение проектных работ.
4. Вид девелопмента, связанный с реконструкцией или модернизацией существующих зданий и сооружений, — это:
 - а) лэнд-девелопмент;
 - б) девелопмент зданий;
 - в) редевелопмент.
5. К основным характеристикам проекта, отражающим цели деятельности девелопера, относятся:
 - а) масштабы проекта;
 - б) тип проекта;
 - в) содержание проекта.
6. Документом, который фиксирует завершение предпроектной фазы реализации проекта, является:
 - а) бизнес-план проекта;
 - б) технико-экономическое обоснование проекта;
 - в) задание на проектирование.
7. Для подготовки проекта застройщик (заказчик) должен представить проектной организации:
 - а) технико-экономическое обоснование проекта;
 - б) технические условия;
 - в) бюджет проекта.
8. Сторона в договоре подряда, дающая задание подрядчику и обязующаяся принять результат работ и оплатить его, — это:
 - а) застройщик;
 - б) генеральный подрядчик;
 - в) заказчик.
9. Сферой применения схемы реализации проекта «под ключ» являются:
 - а) типовые объекты;
 - б) технологически сложные объекты;
 - в) объекты промышленного строительства.
10. Управление финансированием проекта предусматривает:
 - а) управление продажами;
 - б) выбор и оптимизацию источников финансирования;
 - в) оценку проекта.
11. Управление стоимостью проекта включает в себя:
 - а) оценку стоимости проекта;
 - б) бюджетирование проекта;
 - в) управление продажами.
12. Стороной в РСМ-контракте, отвечающей за реализацию проекта, является:
 - а) технический заказчик;
 - б) управляющий проектом;
 - в) генеральный подрядчик.

Тема 8 Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью (ОК 2; ОК 3; ПК 1.3.; ПК 1.5):

1. Совокупность согласованных методов и средств целенаправленного воздействия на субъекты процесса управления для достижения заданных целей — это:
 - а) управление государственной недвижимостью;
 - б) система управления государственной недвижимостью;
 - в) управление государственной недвижимостью в городе.
2. Субъектами права муниципальной собственности не являются:
 - а) городские поселения;
 - б) сельские поселения;
 - в) органы управления городскими и сельскими поселениями.
3. Концессионная плата может быть установлена в форме:
 - а) переуступки прав требований к дебиторам;
 - б) установленной доли продукции или доходов, полученных концессионером;
 - в) части выручки, сформированной от продажи имущества.
4. Срок, в течение которого концессионер несет ответственность за качество объекта перед концедентом, если он не установлен концессионным соглашением:
 - а) три года;
 - б) пять лет;
 - в) десять лет.
5. Участниками концессионных проектов, как правило, выступают:
 - а) производственные компании;
 - б) паевые инвестиционные фонды;
 - в) коммерческие банки.
6. Номер, по которому осуществляется идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав:
 - а) кадастровый;
 - б) инвентаризационный;
 - в) условный.
7. Арендная плата выполняет функции:
 - а) инвестиционную;
 - б) инновационную;
 - в) возмещения стоимости объекта недвижимости.

Тема 9 Управление корпоративной недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

1. Исполнительные и контрольные органы в акционерном обществе формирует:

- а) ревизор;
- б) общее собрание акционеров;
- в) совет директоров.

2. Ревизионная комиссия относится:

- а) к контрольным органам акционерного общества;
- б) исполнительным органам акционерного общества;
- в) управляющим органам акционерного общества.

3. Сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением или отчуждением обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25% и более балансовой стоимости активов общества, является:

- а) сделкой с заинтересованностью;
- б) крупной сделкой;
- в) сделкой, совершаемой в процессе обычной хозяйственной деятельности общества.

4. Решение об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50% балансовой стоимости активов общества, принимается:

- а) всеми членами совета директоров единогласно;

- б) большинством членом совета директоров;
- в) тремя четвертями голосов.

5. Решение об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50% балансовой стоимости активов общества, принимается общим собранием акционеров:

- а) единогласно;
- б) большинством в три четверти голосов акционеров;
- в) простым большинством.

6. Крупная сделка, совершенная с нарушением предусмотренных законодательством требований к ней, может быть признана недействительной:

- а) только по иску общества;
- б) только по иску акционера;
- в) по иску общества или его акционера.

7. Надлежащую эксплуатацию приборов учета используемых энергетических ресурсов, их сохранность, своевременную замену обязаны обеспечить:

- а) собственники приборов учета используемых энергетических ресурсов;
- б) управляющие организации;
- в) ресурсоснабжающие организации.

8. Задачами оперативного управления операционной недвижимостью являются:

- а) привлечение арендаторов;
- б) поддержание объекта в технически исправном состоянии;
- в) представление интересов собственника перед арендаторами.

9. Предприятия, работающие в сфере facility management, специализируются:
 - а) на техническом обслуживании и эксплуатации объектов недвижимости;
 - б) сдаче помещений в аренду;
 - в) проведении аудиторских проверок управляющих компаний.
10. Служба технического контроля выполняет функции надзора:
 - а) за соблюдением правил внутреннего распорядка на производственном предприятии;
 - б) соблюдением цехами, отделами, участками необходимых условий по охране труда;
 - в) состоянием среды в помещениях, температурно-влажностного режима.
11. Проведение текущих периодических осмотров инженерных систем зданий и сооружений осуществляется:
 - а) специалистом службы технического надзора зданий и сооружений;
 - б) главным инженером-конструктором предприятия;
 - в) представителем государственного городского технического надзора (Гостехнадзора).
12. Вся проектная и производственная техническая документация на эксплуатируемые и вновь построенные промышленные здания и сооружения, принятые приемочной комиссией к эксплуатации, хранится:
 - а) в техническом архиве организации как документация строгой отчетности;
 - б) органах государственного технического надзора;
 - в) бюро технической инвентаризации.

Тема 10 Управление жилой недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ПК 1.2.; ПК 1.3):

1. Установленные ЖК РФ способы управления многоквартирным домом включают в себя:
 - а) управление управляющей организацией;
 - б) управление государственной жилищно-коммунальной организацией;
 - в) управление местными органами власти.
2. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения на основании:
 - а) решения общего собрания собственников помещений;
 - б) заявления;
 - в) решения общего собрания членов ТСЖ.
3. Решение о создании ТСЖ в одном многоквартирном доме считается принятым, если за него отдано:
 - а) более 50% голосов собственников;
 - б) 2/3 голосов собственников;
 - в) большинство голосов присутствующих на общем собрании собственников.
4. Многоквартирный дом может управляться:
 - а) только одной управляющей организацией;
 - б) несколькими управляющими организациями;
 - в) только ТСЖ.
5. Конкурсный отбор управляющих организаций обязаны проводить:
 - а) федеральные органы власти;
 - б) органы местного самоуправления;
 - в) ТСЖ, ЖСК, жилищные кооперативы.
6. Число квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, либо в помещения общего пользования в таком доме, в многоквартирном доме составляет:
 - а) две и более;
 - б) четыре;
 - в) шестнадцать.

7. К общему имуществу многоквартирного дома относятся:
- а) земельный участок;
 - б) квартиры;
 - в) крыша;
 - г) комнаты;
 - д) лифты.
8. Управляющая организация — это:
- а) некоммерческая организация;
 - б) коммерческая организация;
 - в) государственное учреждение.
9. Застройщик обязан подготовить и передать ТСЖ или одному из собственников:
- а) инструкцию по строительству многоквартирного дома;
 - б) инструкцию по управлению многоквартирным домом;
 - в) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.
10. Установленный Правительством РФ минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя:
- а) работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций дома;
 - б) работы, необходимые для надлежащего содержания жилых и нежилых помещений в доме;
 - в) работы и услуги по содержанию территорий, граничащих с земельным участком, на котором расположен дом.
11. Требования к безопасности многоквартирного дома устанавливаются:
- а) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
 - б) добровольными стандартами;
 - в) техническими регламентами.
12. В соответствии с ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать:
- а) эффективность использования средств собственников жилья;
 - б) благоприятные и безопасные условия проживания;
 - в) рентабельность управляющих компаний.
13. Предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами в обязательном порядке подлежит:
- а) саморегулированию;
 - б) сертификации;
 - в) лицензированию.
14. К способам формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, установленных ЖК РФ, относятся:
- а) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
 - б) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
 - в) формирование фонда капитального ремонта на счете застройщика;
 - г) формирование фонда капитального ремонта на счете местной администрации.
15. Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами выдается:
- а) налоговой инспекцией;
 - б) органом государственного жилищного надзора;
 - в) саморегулируемой организацией.

4. Темы рефератов

Тема 1: Основные понятия управления недвижимостью (ОК 1; ОК 2; ОК 3):

1. Материальные особенности недвижимости и их влияние на функционирование на рынок недвижимости
2. Жизненные циклы объектов недвижимости.

Тема 2: Правовые аспекты управления недвижимостью (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4; ПК 1.5):

3. Правовые основы управления недвижимостью.
4. Операции и сделки с недвижимостью в федеральном законодательстве.

Тема 3: Экономические основы управления территориями (ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3; ПК 1.4; ПК 1.5):

5. Территориальное управление объектами недвижимости в РФ.
6. Оценка инвестиционной привлекательности проектов застройки территорий.

Тема 4: Основы функционирования рынка управления недвижимостью (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5):

7. Сегментирование рынка недвижимости
8. Глобализация бизнеса на рынке недвижимости.

Тема 5: Оценка стоимости в системе управления недвижимостью (ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

9. Государственное регулирование оценочной деятельности.
10. Оценочная деятельность и ее роль в системе управления недвижимостью.

Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.1.; ПК 1.2; ПК 1.3; ПК 1.4):

11. Риски в управлении недвижимостью.
12. Доходность и риски портфеля недвижимости.

Тема 7 Управление развитием (девелопментом) недвижимости (ОК 2; ОК 3; ОК 14; ПК 1.3.; ПК 1.4, ПК 1.5):

13. Анализ альтернатив и выбор вариантов развития объекта недвижимости
14. Источники и механизмы финансирования объектов девелопмента.

Тема 8 Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью (ОК 2; ОК 3; ПК 1.3.; ПК 1.5):

15. Государственное управление земельным фондом
16. Управление системами объектов недвижимости субъектов Федерации.

Тема 9 Управление корпоративной недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

17. Концепция наилучшего и наиболее эффективного использования корпоративной недвижимости.
18. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации

Тема 10 Управление жилой недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ПК 1.2.; ПК 1.3):

19. Анализ и порядок перевода жилых помещений в нежилые.

20. Развитие системы ипотечного кредитования в жилищной сфере.

Тема 11 Основы управления земельными ресурсами (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

21. Государственный земельный надзор и развитие федерального законодательства о защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

22. Методы прогнозирования использования земельных ресурсов.

Тема 12 Управление природными объектами государственной и муниципальной собственности (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

23. Управление использованием и охраной природных объектов.

24. Государственное управление водными и лесными ресурсами

Тема 13 Управление государственной собственностью находящейся за рубежом (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

25. Особенности совершения сделок с недвижимостью за рубежом.

26. Специфика управления объектами государственной собственности, находящимися за рубежом.

5. Темы докладов-презентаций

Тема 1: Основные понятия управления недвижимостью (ОК 1; ОК 2; ОК 3):

1. Основы управления недвижимостью.

2. Организационно-экономические основы управления недвижимостью.

Тема 2: Правовые аспекты управления недвижимостью (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4; ПК 1.5):

3. Правовой статус объектов недвижимости.

4. Зарубежное законодательство по недвижимости.

Тема 3: Экономические основы управления территориями (ОК 4; ПК 1.1.; ПК 1.2.; ПК 1.3; ПК 1.4; ПК 1.5):

5. Рыночное равновесие как основа модели деvelopeмента.

6. Экономика территориального развития.

Тема 4: Основы функционирования рынка управления недвижимостью (ОК 7; ОК 8; ПК 1.4.; ПК 1.5):

7. Особенности Российского рынка управления недвижимостью

8. Субъекты и объекты рынка управления недвижимостью

Тема 5: Оценка стоимости в системе управления недвижимостью (ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

9. Процесс оценки стоимости недвижимости

10. Методы оценки рыночной стоимости земли

Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.1.; ПК 1.2; ПК 1.3; ПК 1.4):

11. Управление доходностью объектов недвижимости: понятия, основные принципы, факторы доходности

12. Понятие доходности объектов недвижимости

Тема 7 Управление развитием (девелопментом) недвижимости (ОК 2; ОК 3; ОК 14; ПК 1.3.; ПК 1.4, ПК 1.5):

13. Оценка проектов девелопмента

14. Девелопмент как инвестиционный проект.

Тема 8 Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью (ОК 2; ОК 3; ПК 1.3.; ПК 1.5):

15. Управление деятельностью объектов земельно-имущественного комплекса в условиях конкуренции

16. Земельно-имущественный комплекс как эффективная форма использования ресурсов

Тема 9 Управление корпоративной недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ОК 5; ПК 1.2.; ПК 1.3):

17. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления.

18. Оперативное управление корпоративной недвижимостью.

Тема 10 Управление жилой недвижимостью (ОК 3; ОК 4; ПК 1.2.; ПК 1.3):

19. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности.

20. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости

Тема 11 Основы управления земельными ресурсами (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

21. Методы и принципы государственного управления земельными правоотношениями.

22. Государственное регулирование земельных отношений в России

Тема 12 Управление природными объектами государственной и муниципальной собственности (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

23. Природные объекты в праве государственной и муниципальной собственности

24. Государственное регулирование процессов недропользования

Тема 13 Управление государственной собственностью находящейся за рубежом (ОК 4; ОК 5; ПК 1.3.; ПК 1.4.; ПК 1.5):

25. Правовое регулирование управления государственной собственностью Российской Федерации находящейся за рубежом

26. Управление деятельностью объектов земельно-имущественного комплекса в условиях конкуренции.

5.1.4. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Примерные вопросы для проведения промежуточной аттестации (экзамен)

1. Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления.
2. Основы управления недвижимостью.
3. Организационно-экономические основы управления недвижимостью.
4. Правовые основы управления недвижимостью.
5. Право собственности на недвижимость.
6. Правовая и экономическая основы земельных отношений.
7. Основы регулирования земельно-имущественных отношений.
8. Понятия и участники процесса развития недвижимости и территорий.
9. Экономика территориального развития.
10. Девелопмент недвижимости в системе градостроительного регулирования и политики территориального развития.
11. Территориальное управление объектами недвижимости в РФ.
12. Оценка инвестиционной привлекательности проектов застройки территории.
13. Виды стоимости недвижимого имущества.
14. Мероприятия по повышению эффективности использования объектов недвижимости.
15. Особенности Российского рынка управления недвижимостью.
16. Субъекты и объекты рынка управления недвижимостью.
17. Стратегические и тактические цели управления недвижимостью.
18. Управляющая компания как субъект управления в сфере недвижимости.
19. Государственное регулирование градостроительной деятельности.
20. Оценочная деятельность и ее роль в системе управления недвижимостью.
21. Процесс оценки стоимости недвижимости.
22. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости.
23. Методы оценки рыночной стоимости земли.
24. Управление доходностью объектов недвижимости: понятия, основные принципы, факторы доходности.
25. Понятие доходности объектов недвижимости.
26. Повышение доходности объектов недвижимости.
27. Понятие девелопмента и его содержание.
28. Девелопмент как инвестиционный проект. Основные этапы девелопмента.
29. Управления проекта девелопмента: содержания и особенности.
30. Управление организационно-экономическими аспектами реализации проектов девелопмента.
31. Оценка проектов девелопмента.
32. Программа управления государственным имуществом.
33. Система управления государственной недвижимостью.
34. Концессия как способ управления государственной недвижимостью.
35. Особенности управления имуществом государственных учреждений.
36. Управление объектами нежилого фонда в городах. Аренда. Доверительное управление.

37. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления.
38. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации.
39. Оперативное управление корпоративной недвижимостью.
40. Способы управления объектами жилой недвижимости.
41. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности.
42. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости.
43. Земля как объект права собственности. Понятие и содержание правового режима земельных отношений.
44. Особенности рынка земли.
45. Методы оценки земельных ресурсов.
46. Основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель.
47. Методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий.
48. Государственная политика в сфере управления государственными ресурсами.
49. Проблема современного управления государственными и муниципальными земельными ресурсами, перспективы реформирования данной сферы.
50. Методы и принципы государственного управления земельными правоотношениями.
51. Организация контроля за использованием земельных участков и другой недвижимости территории.
52. Мероприятия по охране земельных ресурсов.
53. Методы прогнозирования использования земельных ресурсов.
54. Управление использованием и охраной земельных ресурсов.
55. Государственное регулирование земельных отношений в России.
56. Природные объекты в праве государственной и муниципальной собственности.
57. Государственное регулирование процессов недропользования.
58. Государственное управление водными и лесными ресурсами.
59. Правовое регулирование управления государственной собственностью Российской Федерации находящейся за рубежом.
60. Специфика управления объектами государственной собственности, находящимися за рубежом.

Примерные задачи для проведения промежуточной аттестации (экзамен)

Задача 1

Укажите, что из названного не относится к функциям девелопера:

- привлечение инвесторов;
- выбор наиболее эффективного варианта развития недвижимости;
- осуществление функций технического заказчика;
- выполнение проектных работ;
- организация реализации созданного объекта недвижимости.

Задача 2

При финансировании проектов девелопмента большое значение имеет комбинирование источников финансирования. Соотнесите фазу проекта с основным источником финансирования.

Фаза проекта	Источник финансирования
Предпроектная	Кредитные средства
Проектная	Собственные средства
Строительная	Средства прямых инвесторов

Задача 3

Отнесите следующие функции к уровням управления недвижимостью: приобретение и продажа объектов недвижимости, реконструкция объектов недвижимости, организация технического содержания объекта, оказание услуг арендаторам.

Задача 4

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

Задача 5

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.

Задача 6

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

Задача 7

Определите, какая информация из перечисленной ниже поступает в систему кадастра недвижимости из ЕГРП: сведения о назначении здания, сведения о целевом назначении земельного участка, сведения о зарегистрированных обременениях вещных прав на объект недвижимости, сведения о видах разрешенного использования.

Задача 8

Определите, какие из представленных показателей целесообразно применять для оценки эффективности управления операционной и инвестиционной недвижимостью, и внесите 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.

Задача 9

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

Задача 10

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

Задача 11

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 руб.; годовая норма амортизации — 1,5 %; общая площадь здания — 1200 м²; отношение арендной площади здания к общей — 0,85; арендный процент — 15 %.

Задача 12

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

Задача 13

При финансировании проектов девелопмента большое значение имеет комбинирование источников финансирования. Соотнесите фазу проекта с основным источником финансирования.

Фаза проекта	Источник финансирования
Предпроектная	Кредитные средства
Проектная	Собственные средства
Строительная	Средства прямых инвесторов

Задача 14

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

Задача 15

Определите потенциальный доход объекта недвижимости — торгово-развлекательного комплекса — на основе данных, приведенных в таблице.

Тип площади	Площадь, м ²	Арендная ставка, руб. в месяц за 1 м ²
Торговая	2000	850
Офисная	1840	1000
Складская	5630	620

Задача 16

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

Задача 17

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

Задача 18

Имеются предварительные данные по проекту, приведенные в таблице.

Показатель	Сумма, руб.
Потенциальный арендный доход от объекта	150 000
Ставка капитализации, %	18
Строительная себестоимость проекта	550 000
Затраты девелопера, включая затраты на приобретение земли	200 000

Определите возможную величину прибыли от реализации объекта на рынке.

Задача 19

Под земельным участком построен подземный многоярусный гараж на 400 автомобилей. Доходность таких гаражей составляет 16%, а срок службы — 30 лет. Средняя заполняемость гаража — 75%, стоимость аренды одного машино-места — 100 тыс. руб. в год. Стоимость строительства такого гаража составляет 102 млн руб. Определите стоимость земельного участка (возврат капитала производится равными выплатами).

Задача 20

Владельцы гостиничного комплекса планируют заменить кровлю на всех зданиях через 10 лет, подобная работа им обойдется в 15 млн руб. Какую сумму они должны депонировать в конце каждого года с учетом того, что средства на счете будут накапливаться по годовой ставке 10%?

Задача 21

Земельный участок под торговым центром оценивается в 30 млн руб., срок службы торгового центра составляет 15 лет, ставка дохода для аналогичных торговых центров составляет 19%, величина чистого операционного дохода составляет 30,7 млн руб. Определите стоимость здания (возврат капитала должен производиться равными выплатами).

Задача 22

Стоимость здания составляет 900 тыс. руб., коэффициент капитализации для здания — 15%, совокупный чистый операционный доход от земельного участка составляет 200 тыс. руб., коэффициент капитализации для земли — 11%. Определите стоимость земельного участка.

Задача 23

Объект недвижимости будет приносить владельцу доход в размере 12 млн руб. в конце каждого года в течение пяти лет, после чего ожидается продать объект за 150 млн руб. Определите текущую стоимость объекта, если ставка дисконта равна 10%.

Задача 24

Стоимость квадратного метра офиса составляет 2 тыс. руб. и ежегодно повышается на 5%. Определите стоимость 1 м² офиса через пять лет.

Задача 25

Величина кредита составляет 70 000 д.е., коэффициент ипотечной задолженности равен 70%. Определите стоимость объекта недвижимости.

Задача 26

Определите износ здания, если стоимость его земельного участка — 15 млн руб., сметная стоимость строительства аналогичного здания равна 45 млн руб., а оценочная стоимость всего объекта составляет 55,5 млн руб.

Задача 27

Банк договорился об аренде помещения у фирмы под офис на четыре года. В целях экономии на налогах банк оплатил аренду в виде выдачи фирме беспроцентного кредита в 230 тыс. руб. на четыре года. Ставка процента составляет 7,72%. Определите величину фактической арендной платы банка за аренду офиса.

Задача 28

Стоимость земельного участка, купленного за 150 тыс. руб., ежегодно увеличивается на 14%. Сколько будет стоить участок через четыре года после приобретения?

Задача 29

Стоимость земельного массива, купленного за 20 тыс. руб., повышается ежегодно на 15%. Определите стоимость данного участка земли через пять лет без учета налоговых и страховых сборов.

Задача 30

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

ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

«Кубанский государственный университет»

(ФГБОУ ВО КубГУ)

Институт среднего профессионального образования

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

МДК.01.01. «Управление территориями и недвижимым имуществом»

3курс 5 семестр очная форма

2019-2020 учебный год

БИЛЕТ № 1

1. Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления.
2. Методы и принципы государственного управления земельными правоотношениями.
3. Стоимость земельного участка, купленного за 150 тыс. руб., ежегодно увеличивается на 14%. Сколько будет стоить участок через четыре года после приобретения?

Председатель предметной (цикловой) комиссии

ФИО

БИЛЕТ № 2

1. Основы управления недвижимостью.
2. Организация контроля за использованием земельных участков и другой недвижимости территории.
3. Земельный участок под торговым центром оценивается в 30 млн руб., срок службы торгового центра составляет 15 лет, ставка дохода для аналогичных торговых центров составляет 19%, величина чистого операционного дохода составляет 30,7 млн руб. Определите стоимость здания (возврат капитала должен производиться равными выплатами).

Председатель предметной (цикловой) комиссии

ФИО

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

Приложение 1.

Краткий конспект лекционного занятия на тему: «Основные понятия управления недвижимостью»

План:

1. Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления.
2. Основы управления недвижимостью.
3. Организационно-экономические основы управления недвижимостью.

1. Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления.

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

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г.

«О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

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

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

К недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст.

132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Можно выделить следующие признаки недвижимости:

- недвижимостью невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- недвижимость прочно связана с землей, причем не только физически, но и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли затруднительно, а в иных случаях и невозможно;
- информация о сделках с недвижимостью часто является недоступной;
- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;
- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площадях;
- возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;
- существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;
- существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;
- строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью.

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

Базовым объектом недвижимости является земля.

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

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость:

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

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;

– сохранностью вложенных денежных средств вообще (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и инфляцией в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);

– возможностью получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект проживания, престижности владения определенным объектом и т.п.

Таблица 1.1 Общая классификация недвижимости

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

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

2. Основы управления недвижимостью.

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

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

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

- рынок объектов офисного назначения;
- рынок объектов торгового назначения;
- рынок объектов производственно-складского назначения;
- рынок гостиничных услуг;
- рынок объектов незавершенного строительства.

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

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

Можно выделить следующие особенности рынка недвижимости:

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

При финансировании недвижимости выделяют три группы затрат:

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

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

Основные факторы, воздействующие на спрос и предложение:

- **экономические**: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- **социальные**: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- **административные**: ставки налогов и зональные ограничения;

– **экологические:** подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

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

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

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

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

Традиционно участников процесса финансирования недвижимости делят на следующие категории:

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

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

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

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

Инвесторов можно разделить на два типа:

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

В настоящее время на рынке недвижимости получил развитие *девелопмент* – особый вид профессиональной деятельности по управлению

инвестиционным проектом в сфере недвижимости, одна из задач которой заключается в снижении рисков, связанных с развитием недвижимости. *Девелопер* – организатор, деятельность которого можно разбить на три этапа:

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

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

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

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

3. Организационно-экономические основы управления недвижимостью.

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

Методы инвестирования на рынке недвижимости могут быть прямыми и косвенными.

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

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

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

Преимущества инвестирования в недвижимость относительно ценных бумаг:

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

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

– денежный поток доходов корпораций зависит от объема реализации продукта, которые находятся в зависимости от ежедневных решений потребителей, а потоки доходов от недвижимости более стабильны, потому что они базируются на договорах аренды;

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

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

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

На источники и величину инвестиций в недвижимость влияют:

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

Причины привлекательности вложений в недвижимость в условиях инфляции:

– быстрое обесценение денег при недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях;

– частое несоответствие банковской ставки уровню инфляции;

– ограниченность более доходных направлений инвестирования;

– остаточная доступность и простота инвестирования в жилье;

– инвестирующий в недвижимость, приносящую доход, может в этих условиях повышать арендную плату, сохраняя тем самым вложенные средства. С другой стороны, в условиях инфляции существуют обстоятельства,

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

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

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

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

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

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

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

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

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