

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Минцаев Магомед Шамсудинович  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 22.11.2023 13:06:49  
Уникальный программный ключ:  
236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ГРОЗНИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
имени академика М. Д. Миллионщикова

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый проректор

И.Г. Гайрабеков



« 02 » 09 2021 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
ДИСЦИПЛИНЫ  
**«УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ  
НЕДВИЖИМОСТИ»**

**направление подготовки**

08.03.01 «Строительство»

**Направленность (профиль)**

**«Экспертиза и управление недвижимостью»**

**Квалификация**

бакалавр

Год начала подготовки: 2021

Грозный – 2021

## 1. Цели и задачи дисциплины

Целью освоения дисциплины «Управление объектами недвижимости» является формирование компетенций обучающегося в области управления объектами недвижимости различного функционального назначения, с учетом их особенностей, на разных стадиях их жизненного цикла.

Задачи дисциплины:

- изучение пространственно-экономического развития, где недвижимость рассматривается как совокупность процессов предварительного исследования инициативы создания, развития, управления и эксплуатации;
- изучение местоположения, отражающее главную отличительную особенность недвижимости – ее неразрывную связь с землей.

## 2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений. Для изучения курса требуется знание: экономика недвижимости, управление бизнесом на рынке недвижимости, операции с недвижимостью и страхование. В свою очередь, данный курс является завершающим этапом учебы студента в восьмом семестре четвертого курса.

## 3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Таблица 1

Код по ФГОС	Индикаторы достижения	Планируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВ)
<b>Профессиональные</b>		
<b>ПК-1.</b> Способность проводить оценку концепции инвестиционно-строительного проекта	<b>ПК-1.2.</b> Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации	<b>знать:</b> - правовые основы управления объектами недвижимости; <b>уметь:</b> -проводить выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации; <b>владеть:</b> - нормативно-правовыми документами, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости
<b>ПК-6.</b> Способность выполнять технико-экономическое и организационное сопровождение работ по управлению объектами недвижимости	<b>ПК-6.2.</b> Поиск и выбор потенциальных потребителей объекта недвижимости	<b>знать:</b> - основные направления поиска и выбора потребителей объектов недвижимости на разных стадиях жизненного цикла; <b>уметь:</b> - находить информацию о потенциальных потребителях объекта недвижимости;

		<p><b>владеть:</b> навыками учета требований потребителей объекта недвижимости на разных стадиях жизненного цикла</p>
	<p><b>ПК-6.3.</b> Выбор нормативно-правовой и технико-экономической информации для обоснования выбора наиболее эффективных форм управления объектами недвижимости</p>	<p><b>знать:</b> - механизм обоснования выбора наиболее эффективных форм управления объектами недвижимости;</p> <p><b>уметь:</b> - выбирать наиболее эффективные формы управления объектами недвижимости;</p> <p><b>владеть:</b> навыками выбора наиболее эффективных форм управления объектами недвижимости</p>
	<p><b>ПК-6.4.</b> Составление отдельных разделов бизнес-плана управляющей организации</p>	<p><b>знать:</b> - состав бизнес-плана управляющей организации;</p> <p><b>уметь:</b> - составлять разделы бизнес-плана;</p> <p><b>владеть:</b> - навыками планирования деятельности в рамках управления недвижимостью на стадии эксплуатации</p>
	<p><b>ПК-6.5.</b> Выбор норм и правил технической эксплуатации объектов недвижимости</p>	<p><b>знать:</b> - механизм выбора норм и правил эксплуатации объектов недвижимости;</p> <p><b>уметь:</b> - применять правила технической эксплуатации объектов недвижимости;</p> <p><b>владеть:</b> - навыками оценки соответствия требованиям технической эксплуатации объектов недвижимости</p>
	<p><b>ПК-6.9.</b> Составление планов и графиков проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости</p>	<p><b>знать:</b> - основы составления планов и графиков проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости;</p> <p><b>уметь:</b> - составлять планы и графики по проведению работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости;</p>

		<b>владеть:</b> - навыками планирования деятельности в рамках эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
	<b>ПК-6.10.</b> Технико-экономическая оценка вариантов проведения работ по эксплуатации объектов недвижимости	<b>знать:</b> - механизмы формирования и оценки различных вариантов проведения работ по эксплуатации объектов недвижимости; <b>уметь:</b> - проводить экономическую оценку объектов недвижимости; <b>владеть:</b> - методикой по определению экономической оценки объектов недвижимости

#### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 2

Вид учебной работы	Всего часов/ зач.ед.		Семестры	
	ОФО	ЗФО	ОФО	ЗФО
	8	9	8	9
<b>Контактная работа (всего)</b>	<b>60/1,6</b>	<b>16/0,4</b>	<b>60</b>	<b>16</b>
В том числе:				
Лекции	24/0,6	8/0,2	24	8
Практические занятия	36/1	8/0,2	36	8
Семинары				
Лабораторные работы				
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	<b>84/2,4</b>	<b>128/3,5</b>	<b>84</b>	<b>128</b>
В том числе:				
Курсовая работа (проект)				
Расчетно-графические работы				
Контрольная работа				
Рефераты				
Доклады	24/0,7	56/1,5	24	56
Презентации				
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>				
Подготовка к лабораторным работам				
Подготовка к практическим занятиям	24/0,7	36/1	24	36
Подготовка к зачету	36/1	36/1	36	36
<b>Вид отчетности</b>	<b>зачет</b>	<b>зачет</b>	<b>зачет</b>	<b>зачет</b>
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ВСЕГО в часах</b>	<b>144</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
	<b>ВСЕГО в зач. единицах</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## 5. Содержание дисциплины

### 5.1 Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
1	Основные характеристики и жизненный цикл объектов недвижимости	4	6	10
2	Правовые основы управления недвижимостью	4	6	10
3	Организационные формы и методы управления недвижимостью	4	6	10
4	Формы и методы основных видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости	4	6	10
5	Методы оценки стоимости объектов недвижимости	4	8	12
6	Механизмы финансирования операций с объектами недвижимости	4	4	8
		<b>24</b>	<b>36</b>	<b>60</b>

### 5.2 Лекционные занятия

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Основные характеристики и жизненный цикл объектов недвижимости	1.1. Экономическая сущность недвижимости 1.2. Классификация и основные характеристики объектов недвижимости. 1.3. Предприятие как земельно-имущественный комплекс 1.4. Общая характеристика, сегментация и анализ рынка недвижимости. 1.5. Взаимосвязь рынка недвижимости с другими сегментами рынка 1.6. Операции с недвижимым имуществом как объектом управления
2	Правовые основы управления недвижимостью	2.1. Правовая среда управления недвижимостью 2.2. Право собственности на объекты недвижимости 2.3. Правовые основы сделок с недвижимостью 2.4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним 2.5. Основы земельного законодательства

3	Организационные формы и методы управления недвижимостью	3.1. Теоретические основы управления недвижимым имуществом 3.2. Организация управления недвижимым имуществом в России 3.3. Основные функции и методы управления государственной и муниципальной недвижимостью
4	Формы и методы основных видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости	4.1. Профессиональное управление недвижимостью – сервейинг 4.2. Организационно-экономический механизм сервейинга 4.3. Девелопмент – форма организации и управления развитием объектов недвижимости 4.4. Методы оценки привлекательности и эффективности инвестиционного проекта для девелопмента 4.5. Управление рисками девелопмента 4.6. Оценка стоимости в управлении недвижимостью
5	Методы оценки стоимости объектов недвижимости	5.1. Методы доходного подхода в оценке рыночной стоимости недвижимости 5.2. Методы рыночного (сравнительного) подхода в оценке рыночной стоимости недвижимости 5.3. Методы затратного (имущественного) подхода в оценке рыночной стоимости недвижимости 5.4. Кадастровая оценка земельных участков 5.5. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков
6	Механизмы финансирования операций с объектами недвижимости	6.1. Формы и методы привлечения инвестиций в финансирование операций с объектами недвижимости 6.2. Залоговое финансирование недвижимости (ипотека) 6.3. Обоснования инвестиционных решений на рынке Недвижимости 6.4. Оценка рисков реализации инвестиционного проекта.

**5.3. Лабораторный практикум** – не предусмотрен

**5.4. Практические занятия**

Таблица 5

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Основные характеристики и жизненный цикл объектов недвижимости	Определение жизненного цикла объектов недвижимости
2	Правовые основы управления недвижимостью	Анализ правовых приоритетов при управлении недвижимостью в различных формах собственности
3	Организационные формы и методы управления недвижимостью	Определение организационных форм различных объектов недвижимости
4	Формы и методы основных видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости	Анализ методов получения доходов с недвижимости при различных предпринимательских операциях

5	Методы оценки стоимости объектов недвижимости	Сравнение методов оценки на примере объекта недвижимости
6	Механизмы финансирования операций с объектами недвижимости	Определение основных затрат при формировании стоимости недвижимости

## 6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине

### 6.1. Темы для самостоятельного изучения

#### Темы для подготовки докладов

1. Юридическое понятие недвижимости
2. Определяющие факторы недвижимого имущества
3. Недвижимость как экономическое благо
4. Три способа использования экономического блага
5. Основные экономические характеристики недвижимости
6. Специфические особенности недвижимости товара
7. Недвижимость как источник дохода
8. Жизненный цикл рынка недвижимости
9. Жизненный цикл объекта недвижимости
10. Концепция сервейинга
11. Цели, задачи и инструменты системы сервейинга
12. Общая классификация недвижимости
13. Жизненный цикл недвижимости
14. Классификация сфер управленческой деятельности
15. Способ управления недвижимостью
16. Принципы управления недвижимостью
17. Цели и задачи управления недвижимостью
18. Базовый алгоритм управления недвижимостью
19. Классификация затрат при управлении недвижимостью
20. Анализ : затраты-объем-прибыль
21. Расчет точки безубыточности
22. Операционный рычаг при управлении недвижимостью
23. Финансовый рычаг при управлении недвижимостью
24. Управление технической эксплуатацией объектов недвижимости
25. Метод расчета чистого приведенного эффекта.
26. Метод расчета индекса рентабельности инвестиций.
27. Метод расчета нормы рентабельности инвестиции(IRR) или внутренняя норма доходности.
28. Период окупаемости инвестиций.
29. Текущий и капитальный ремонт объекта недвижимости
30. Санитарное содержание
31. Материально-технические запасы и обеспечение в сфере управления недвижимостью.
32. Функции органов снабжения
33. Основные показатели плана МТО.
34. Норма производственного запаса
35. Определение ожидаемых остатков на начало года
36. Формы аренды.
37. Страхование строительно-монтажных рисков.
38. Бизнес-планирование в управлении недвижимостью

39. Смета доходов и расходов.
40. Примеры наборов актуальных показателей для управления доходной недвижимостью.

## 6.2 Образец задания и методические рекомендации к самостоятельной работе

### Тема 5: «Методы оценки стоимости объектов недвижимости»

#### Образец задания:

#### Задача 1

Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости – магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы – 820 мм, толщина стенки трубы – 10 мм. Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации – 57 рублей/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки – 10 мм – 202 тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки – 1,15. Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки – 16 000 рублей/километр. Возраст трубы – 10 лет, полный срок службы – 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей.

#### Решение

1. Расчет стоимость трубы на дату оценки:  $120 \text{ (км)} \times 202 \text{ (т/км)} \times 57 \text{ (руб./т)} \times 1,15 = 1\,588\,932 \text{ руб.}$
2. Расчет стоимости монтажа:  $16\,000 \text{ (руб./км)} \times 120 \text{ (км)} = 1\,920\,000 \text{ руб.}$
3. Полная восстановительная стоимость:  $1\,588\,932 + 1\,920\,000 = 3\,508\,932 \text{ руб.}$
4. Расчет износа:  $(29 - 12) / 29 = 0,5862$ .
5. Стоимость нефтепровода:  $3\,508\,932 \times (1 - 0,5862) = 1\,145\,200 \text{ руб.}$

#### Задача 2

Объект оценки – право собственности на коттедж и земельный участок. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и отличается тем, что имеет на 50 кв.м большую площадь дома, а также отдельно стоящий гараж. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие гаража увеличивает рыночную цену на 150 000 руб., а каждый дополнительный кв. м площади коттеджа прибавляет 8 000 руб. к рыночной цене объекта. Считать, что иные характеристики объекта и аналога сопоставимы. Определить рыночную стоимость Объекта оценки. Результат округлить до тысяч рублей.

#### Решение

Определяем корректировку на площадь:  $8\,000 \text{ руб.} \times 50 \text{ кв.м} = 400\,000 \text{ руб.}$  Определяем стоимость объекта оценки:  $1\,000\,000 - 400\,000 - 150\,000 = 450\,000 \text{ руб.}$  2. Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью  $C = 500 - 2 \times S$ . Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки – 50 кв.м.

Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака). Варианты ответов:

Определяем показатель  $C$  для объекта оценки:  $500 - 2 \times 50 = 400$ .

Определяем показатель  $C$  для аналога:  $500 - 2 \times 70 = 360$ .

Определяем величину корректировки:  $(400 / 360 - 1) \times 100\% \approx +11\%$ .



### Задача 3

На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания. Общая площадь здания – 3 000 м.2 Ставка арендной платы – 160 долларов за один м. 2 в год Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2 Прочие доходы 18 000 долларов в год Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости) Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год Резерв на замещение – 14 000 долларов в год Коэффициент капитализации – 12%.

### Решение

ПВД =  $3000 \times 160 = 480\,000$  (дол.) ДВД =  $480\,000 - (600 \times 160) + 18\,000 = 402\,000$  (дол.)

ЧОД =  $402\,000 - (1\,800\,000 \times 0,02) - 5\,000 - 14\,000 = 347\,000$  (дол.)

Стоимость здания =  $347\,000 / 0,12 = 2\,891\,666,7$  (дол.)

### Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы студентов:

1. Мисник Г.А. Актуальные проблемы правового регулирования в сфере недвижимости: учебное пособие / Мисник Г.А., Лужина А.Н. – Москва: Российский государственный университет правосудия, 2022. – 96 с. – ISBN 978-5-00209-007-5. – Текст: электронный // IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/126130.html>

2. Оценка земель и недвижимости : учебное пособие / Н.В. Шолух [и др.]. – Макеевка: Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2021. – 141 с. – Текст: электронный // IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/122707.html>

3. Управление недвижимостью: учебное пособие / Е.В. Балабенко [и др.]. – Макеевка: Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2020. – 308 с. – Текст: электронный // IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/114876.html>

4. Храпова Е.В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости: учебное пособие / Храпова Е.В., Калинина Н.М., Тарута С.В.. – Омск: Омский государственный технический университет, 2020. – 149 с. – ISBN 978-5-8149-3112-2. – Текст: электронный // IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/115439.html>

5. Экономика недвижимости: учебное пособие / О.П. Кузнецова [и др.]. – Омск: Омский государственный технический университет, 2020. – 255 с. – ISBN 978-5-8149-3070-5. – Текст: электронный // IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/115462.html>

## 7. Оценочные средства

### 7.1. Вопросы к зачету

1. Юридическое понятие недвижимости
2. Определяющие факторы недвижимого имущества
3. Недвижимость как экономическое благо
4. Три способа использования экономического блага
5. Основные экономические характеристики недвижимости
6. Специфические особенности недвижимости товара
7. Недвижимость как источник дохода
8. Жизненный цикл рынка недвижимости
9. Жизненный цикл объекта недвижимости
10. Концепция сервейинга
11. Цели, задачи и инструменты системы сервейинга
12. Общая классификация недвижимости
13. Жизненный цикл недвижимости
14. Классификация сфер управленческой деятельности
15. Способ управления недвижимостью

16. Принципы управления недвижимостью
17. Цели и задачи управления недвижимостью
18. Базовый алгоритм управления недвижимостью
19. Классификация затрат при управлении недвижимостью
20. Анализ: затраты-объем-прибыль
21. Расчет точки безубыточности
22. Операционный рычаг при управлении недвижимостью
23. Финансовый рычаг при управлении недвижимостью
24. Управление технической эксплуатацией объектов недвижимости
25. Метод расчета чистого приведенного эффекта.
26. Метод расчета индекса рентабельности инвестиций.
27. Метод расчета нормы рентабельности инвестиции(IRR) или внутренняя норма доходности.
28. Период окупаемости инвестиций.
29. Текущий и капитальный ремонт объекта недвижимости
30. Санитарное содержание
31. Материально-технические запасы и обеспечение в сфере управления недвижимостью.
32. Функции органов снабжения
33. Основные показатели плана МТО.
34. Норма производственного запаса
35. Определение ожидаемых остатков на начало года
36. Формы аренды.
37. Страхование строительно-монтажных рисков.
38. Бизнес-планирование в управлении недвижимостью
39. Смета доходов и расходов.
40. Примеры наборов актуальных показателей для управления доходной недвижимостью.
41. Анализ затрат на содержание недвижимости.
42. Определение и учет расходов и доходов на содержание многоквартирного дома.
43. Нижняя граница затрат на содержание и ремонт недвижимого фонда.
44. Этапы проектирования планово-предупредительных мероприятий.
45. Классификация офисной недвижимости.
46. Классификация торговой недвижимости
47. Классификация складской недвижимости
48. Классификация управляющих компаний.
49. Виды функций по управлению недвижимостью
50. Функции фасилити-менеджера.
51. Прием объектов в эксплуатацию
52. Программа технической эксплуатации.
53. Основные уровни эксплуатации.
54. Технические осмотры объекта
55. Документация по эксплуатации
56. Клининг и санитарное содержание объекта.
57. Система безопасности при управлении недвижимостью.
58. Страхование строительно-монтажных рисков.
59. Страхование залогового имущества.
60. Оценка местоположения недвижимости.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт строительства, архитектуры и дизайна**

**БИЛЕТ № 1**

Дисциплина Управление объектами недвижимости  
Кафедра ЭУНТГ специальность ЭУН семестр 8

1. Юридическое понятие недвижимости
2. Программа технической эксплуатации
3. Страхование заложенного имущества.

**Утверждаю:**

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ Хадисов В.Х.

Составитель \_\_\_\_\_ Алироева З.Р.

**7.2. Текущий контроль (тесты, контрольные задания)**

**Образец тестовых заданий**

**1. Управление недвижимым имуществом осуществляется:**

- а) опосредованно, через механизм рыночного саморегулирования;
- б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
- в) государством: через механизм купли-продажи, аренды;
- г) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий.

**2. Инвестиционные ситуации возможные и решаемые при использовании земельных участков:**

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

**3. Подходы эффективного управления недвижимостью**

- а) функциональный;
- б) маркетинговый;
- в) системный;
- г) затратный;
- д) воспроизводственный.

**4. Цели проведения маркетинговых исследований рынка недвижимости**

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

**6. Состав объектов муниципальной собственности определяется:**

- а) Федеральным законодательством;
- б) Законами субъектов РФ о местном самоуправлении;
- в) Конституцией РФ;
- г) Уставами муниципальных образований.

**7. К недвижимости относятся:**

- а) дороги;
- б) чугун;
- в) земля;
- г) здания.

**8. Недвижимость, предназначенная для извлечения дохода путем сдачи в аренду – это:**

- а) корпоративная недвижимость;
- б) коммерческая недвижимость;
- в) инвестиционная недвижимость.

**9. Подходы эффективного управления недвижимостью:**

- а) функциональный;
- б) маркетинговый;
- в) сравнительный;
- г) системный;
- д) затратный;
- е) воспроизводственный.

**10. К ограниченным вещным правам относится:**

- а) право аренды;
- б) право собственности;
- в) право пользования.

**7.5 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкалы оценивания**

**Таблица 6**

Планируемые результаты освоения компетенции	Критерии оценивания результатов обучения (зачет)		Наименование оценочного средства
	не зачтено	зачтено	
<b>ПК-1.2.</b> Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации			
<p><b>знать:</b> - правовые основы управления объектами недвижимости;</p>	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Темы докладов, вопросы для обсуждения</i>
<p><b>уметь:</b> -проводить выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории РФ;</p>	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	
<p><b>владеть:</b> - нормативно-правовыми документами, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости</p>	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-6.2.</b> Поиск и выбор потенциальных потребителей объекта недвижимости			
<p><b>знать:</b> - основные направления поиска и выбора потребителей объектов недвижимости на разных стадиях жизненного цикла;</p>	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Задания для практической работы, вопросы для обсуждения, тесты</i>
<p><b>уметь:</b> - находить информацию о потенциальных потребителях объекта недвижимости;</p>	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	

Планируемые результаты освоения компетенции	Критерии оценивания результатов обучения (зачет)		Наименование оценочного средства
	не зачтено	зачтено	
<b>владеть:</b> - навыками учета требований потребителей объекта недвижимости на разных стадиях жизненного цикла	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-6.3.</b> Выбор нормативно-правовой и технико-экономической информации для обоснования выбора наиболее эффективных форм управления объектами недвижимости			
<b>знать:</b> - механизм обоснования выбора наиболее эффективных форм управления объектами недвижимости;	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Вопросы для обсуждения, темы для докладов, тесты</i>
<b>уметь:</b> - выбирать наиболее эффективные формы управления объектами недвижимости;	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	
<b>владеть:</b> - навыками выбора наиболее эффективных форм управления объектами недвижимости	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-6.4.</b> Составление отдельных разделов бизнес-плана управляющей организации			
<b>знать:</b> - состав бизнес-плана управляющей организации;	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Задания для практической работы, доклады, обсуждение по теме</i>

Планируемые результаты освоения компетенции	Критерии оценивания результатов обучения (зачет)		Наименование оценочного средства
	не зачтено	зачтено	
<b>уметь:</b> - составлять разделы бизнес-плана;	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	
<b>владеть:</b> - навыками планирования деятельности в рамках управления недвижимостью на стадии эксплуатации.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-6.5.</b> Выбор норм и правил технической эксплуатации объектов недвижимости			
<b>знать:</b> - механизм выбора норм и правил эксплуатации объектов недвижимости;	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Задания для практической работы, решение задач</i>
<b>уметь:</b> - применять правила технической эксплуатации объектов недвижимости;	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	
<b>владеть:</b> навыками оценки соответствия требованиям технической эксплуатации объектов недвижимости	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	

Планируемые результаты освоения компетенции	Критерии оценивания результатов обучения (зачет)		Наименование оценочного средства
	не зачтено	зачтено	
<b>ПК-6.9.</b> Составление планов и графиков проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости			
<b>знать:</b> - основы составления планов и графиков проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости;	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Задания для практической работы, решение задач</i>
<b>уметь:</b> составлять планы и графики по проведению работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости;	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	
<b>владеть:</b> - навыками планирования деятельности в рамках эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-6.10.</b> Технико-экономическая оценка вариантов проведения работ по эксплуатации объектов недвижимости			
<b>знать:</b> - механизмы формирования и оценки различных вариантов проведения работ по эксплуатации объектов недвижимости;	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Задания для практической работы, решение задач, тесты</i>
<b>уметь:</b> - проводить экономическую оценку объектов недвижимости;	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	
<b>владеть:</b> - методикой по определению экономической оценки объектов недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	



## **8. Особенности реализации дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

Для осуществления процедур текущего контроля успеваемости обучающихся созданы фонды оценочных средств, адаптированные для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья и позволяющие оценить достижение ими запланированных в основной образовательной программе результатов обучения и уровень сформированности всех компетенций, заявленных в образовательной программе. Форма проведения текущей аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.). При тестировании для слабовидящих студентов используются фонды оценочных средств с укрупненным шрифтом. На экзамен приглашается сопровождающий, который обеспечивает техническое сопровождение студенту. При необходимости студенту-инвалиду предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на экзамене (или зачете). Обучающиеся с ограниченными возможностями здоровья, и обучающиеся инвалиды обеспечиваются печатными и электронными образовательными ресурсами (программы, учебные пособия для самостоятельной работы и т.д.) в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

1) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению:

- для слепых: задания для выполнения на семинарах и практических занятиях оформляются рельефно-точечным шрифтом Брайля или в виде электронного документа, доступного с помощью компьютера со специализированным программным обеспечением для слепых, либо зачитываются ассистентом; письменные задания выполняются на бумаге рельефно-точечным шрифтом Брайля или на компьютере со специализированным программным обеспечением для слепых либо надиктовываются ассистенту; обучающимся для выполнения задания при необходимости предоставляется комплект письменных принадлежностей и бумага для письма рельефно-точечным шрифтом Брайля, компьютер со специализированным программным обеспечением для слепых;

- для слабовидящих: обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс; обучающимся для выполнения задания при необходимости предоставляется увеличивающее устройство; возможно также использование собственных увеличивающих устройств; задания для выполнения заданий оформляются увеличенным шрифтом;

2) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху:

- для глухих и слабослышащих: обеспечивается наличие звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования, при необходимости обучающимся предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования; предоставляются услуги сурдопереводчика;

- для слепоглухих допускается присутствие ассистента, оказывающего услуги тифлосурдопереводчика (помимо требований, выполняемых соответственно для слепых и глухих);

3) для лиц с тяжелыми нарушениями речи, глухих, слабослышащих лекции и семинары, проводимые в устной форме, проводятся в письменной форме;

4) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата:

- для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата, нарушениями двигательных функций верхних конечностей или отсутствием верхних конечностей: письменные задания выполняются на компьютере со специализированным программным обеспечением или надиктовываются ассистенту; выполнение заданий (тестов, контрольных работ), проводимые в письменной форме, проводятся в устной форме путем опроса, беседы с обучающимся.

## **9. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

### **9.1 Литература:**

1. Мисник Г.А. Актуальные проблемы правового регулирования в сфере недвижимости: учебное пособие / Мисник Г.А., Лужина А.Н. – Москва: Российский государственный университет правосудия, 2022. – 96 с. – ISBN 978-5-00209-007-5. – Текст: электронный // IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/126130.html>
2. Оценка земель и недвижимости : учебное пособие / Н.В. Шолух [и др.]. – Макеевка: Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2021. – 141 с. – Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/122707.html>
3. Управление недвижимостью: учебное пособие / Е.В. Балабенко [и др.] – Макеевка: Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2020. – 308 с. – Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/114876.html>
4. Храпова Е.В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости: учебное пособие / Храпова Е.В., Калинина Н.М., Тарута С.В.. – Омск: Омский государственный технический университет, 2020. – 149 с. – ISBN 978-5-8149-3112-2. – Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/115439.html>
5. Экономика недвижимости: учебное пособие / О.П. Кузнецова [и др.]. – Омск: Омский государственный технический университет, 2020. – 255 с. – ISBN 978-5-8149-3070-5. – Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/115462.html>

### **9.2. Методические указания для освоения дисциплины (Приложение)**

## **10. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

### **10.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Аудиторные занятия проводятся в аудиториях института цифровой экономики и технологического предпринимательства с мультимедийным оборудованием, а также в других аудиториях университета согласно расписанию занятий. Мультимедиа-проектор необходим для демонстрации электронных презентаций по разделам дисциплины.

### **10.2. Помещения для самостоятельной работы**

Учебная аудитория для самостоятельной работы – 3-13, стационарные компьютеры, проектор (учебный корпус ФГБОУ ВО «Грозненский государственный нефтяной технический университет», Грозный, 364061, просп. Кадырова 30).

**Приложение**

**Методические указания по освоению дисциплины «Управление объектами недвижимости»**

**1. Методические указания для обучающихся по планированию и организации времени, необходимого для освоения дисциплины**

Изучение рекомендуется начать с ознакомления с рабочей программой дисциплины, ее структурой и содержанием разделов (модулей), фондом оценочных средств, ознакомиться с учебно-методическим и информационным обеспечением дисциплины.

Дисциплина «**Управление рисками**» состоит из 6 тем в восьмом семестре связанных между собою, обеспечивающих последовательное изучение материала.

Обучение по дисциплине «**Управление объектами недвижимости**» осуществляется в следующих формах:

1. Аудиторные занятия (лекции, практические занятия).
2. Самостоятельная работа студента (подготовка к лекциям, практическим занятиям, тестам, индивидуальная консультация с преподавателем).

Учебный материал структурирован и изучение дисциплины производится в тематической последовательности. Каждому практическому занятию и самостоятельному изучению материала предшествует лекция по данной теме. Обучающиеся самостоятельно проводят предварительную подготовку к занятию, принимают активное и творческое участие в обсуждении теоретических вопросов, разборе проблемных ситуаций и поисков путей их решения.

**Описание последовательности действий обучающегося**

При изучении курса следует внимательно слушать и конспектировать материал, излагаемый на аудиторных занятиях. Для его понимания и качественного усвоения рекомендуется следующая последовательность действий:

1. После окончания учебных занятий для закрепления материала просмотреть и обдумать текст лекции, прослушанной сегодня, разобрать рассмотренные примеры (10 - 15 минут).
2. При подготовке к лекции следующего дня повторить текст предыдущей лекции, подумать о том, какая может быть следующая тема (10 - 15 минут).
3. В течение недели выбрать время для работы с литературой в библиотеке (по 1 часу).
4. При подготовке к практическому занятию повторить основные понятия по теме, методические основы, разобрать рассмотренные примеры. Решая конкретное задание, – предварительно понять, какой теоретический материал нужно использовать.

**2. Методические указания по работе обучающихся во время проведения лекций**

Лекции по дисциплине «**Управление объектами недвижимости**» излагаются в традиционном стиле. Конечной целью освоения курса является формирование у обучающихся аналитического, творческого мышления путем освоения теоретических и организационно-методических основ экономического анализа и диагностики производственно-экономической деятельности предприятий.

Лекции дают обучающимся систематизированные знания по дисциплине, концентрируют их внимание на наиболее сложных и важных вопросах. Во время лекционных занятий рекомендуется вести конспектирование учебного материала, обращать внимание на

формулировки и категории, раскрывающие суть того или иного явления, или процессов, выводы и практические рекомендации.

Конспект лекции лучше подразделять на пункты, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать вопросы плана лекции, предложенные преподавателям. Следует обращать внимание на акценты, преподаватель, отмечая наиболее важные моменты в лекционном материале замечаниями «важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек, подчеркивая термины и определения.

Целесообразно разработать собственную систему сокращений, аббревиатур и символов. Однако при дальнейшей работе с конспектом символы лучше заменить обычными словами для быстрого зрительного восприятия текста.

Работая над конспектом лекций, необходимо использовать не только основную литературу, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал преподаватель. Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит овладеть теоретическим материалом.

Тематика лекций дается в рабочей программе дисциплины.

### **3. Методические указания обучающимся по подготовке к практическим занятиям**

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к практическому занятию:

1. Ознакомиться с планом практического занятия.
2. Проработать конспект лекций, необходимый для освоения теоретических и организационно-методических вопросов по предложенной теме.
3. Прочитать рекомендуемую литературу.

В процессе подготовки к практическим занятиям, необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной литературы. При всей полноте конспектирования лекции в ней невозможно изложить весь материал из-за лимита аудиторных часов. Поэтому самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной литературой, материалами периодических изданий и Интернета является наиболее эффективным методом получения дополнительных знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала. Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса.

4. Ответить на вопросы, рекомендованные для проверки и закрепления знаний по предложенной теме.

5. Проработать тестовые задания и задачи.

6. При затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю.

Результат такой работы должен проявиться в способности студента свободно ответить на теоретические вопросы практикума, выступать и участвовать в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильно выполнять практические задания и иные задания, которые даются в фонде оценочных средств дисциплины.

#### 4. Методические указания обучающимся по организации самостоятельной работы

Цель организации самостоятельной работы по дисциплине «Управление объектами недвижимости» – это углубление и расширение знаний в области управления недвижимостью; формирование навыка и интереса к самостоятельной познавательной деятельности.

Самостоятельная работа обучающихся является важнейшим видом освоения содержания дисциплины, подготовки к практическим занятиям и к контрольной работе. Сюда же относятся и самостоятельное углубленное изучение тем дисциплины. Самостоятельная работа представляет собой постоянно действующую систему, основу образовательного процесса и носит исследовательский характер, что послужит в будущем основанием для написания выпускной квалификационной работы, практического применения полученных знаний.

Организация самостоятельной работы обучающихся ориентируется на активные методы овладения знаниями, развитие творческих способностей, переход от поточного к индивидуализированному обучению, с учетом потребностей и возможностей личности.

Правильная организация самостоятельных учебных занятий, их систематичность, целесообразное планирование рабочего времени позволяет обучающимся развивать умения и навыки в усвоении и систематизации приобретаемых знаний, обеспечивать высокий уровень успеваемости в период обучения, получить навыки повышения профессионального уровня.

Подготовка к практическому занятию включает, кроме проработки конспекта и выполнения индивидуальных заданий, поиск литературы (по рекомендованным спискам и самостоятельно) для более углубленного освоения вопросов по теме исследования. Практическая работа, прежде всего, предполагает в процессе занятия вырабатывать практические умения в форме вычислений, расчетов, использования аналитических таблиц, и т.д.

При подготовке к контрольным заданиям обучающийся должен повторять пройденный материал в строгом соответствии с учебной программой, используя конспект лекций и литературу, рекомендованную преподавателем. При необходимости можно обратиться за консультацией и методической помощью к преподавателю.

Самостоятельная работа реализуется:

- непосредственно в процессе аудиторных занятий – на лекциях, практических занятиях;
- в контакте с преподавателем вне рамок расписания – на консультациях по учебным вопросам, в ходе творческих контактов, при ликвидации задолженностей, при выполнении индивидуальных заданий и т.д.
- в библиотеке, дома, на кафедре при выполнении обучающимся учебных и практических задач.

Темы для самостоятельной работы к практическим занятиям прописаны в рабочей программе дисциплины.

Эффективным средством осуществления обучающимся самостоятельной работы является электронная информационно-образовательная среда университета, которая обеспечивает доступ к учебным планам, рабочим программам дисциплин (модулей), практик, к изданиям электронных библиотечных систем.

## Составитель

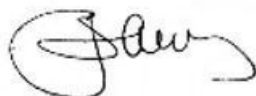
Ст. преподаватель каф. «ЭУНТГ»



/З.Р. Алироева/

## СОГЛАСОВАНО:

Зав. кафедрой «ЭУНТГ»



/В.Х.Хадисов/

Директор ДУМР



/М.А.Магомаева/