

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОВОЛЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ



УТВЕРЖДАЮ
Директор ИСА

УТВЕРЖДАЮ /А.И. Толстухин/
(Ф.И.О. декана (директора института))

03.02.2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Б.1.2.5 Основы управления недвижимостью

(код и наименование дисциплины по учебному плану)

Направление подготовки
(специальность)

08.03.01 Строительство

Квалификация выпускника

Бакалавр

(бакалавр/магистр/специалист)

Направленность

Экспертиза и управление недвижимостью

Курс 3
Семестр 6

Распределение учебного времени

Трудоемкость по учебному плану	144 / 4	часов/зачетных единиц
Лекции	32	часов
Лабораторные работы	-	часов
Практические занятия	32	часов
Иная контактная работа	-	часов
Всего контактной работы (без учета экз.)	64	часов
Контактная работа по экзамену	-	часов
Курсовой проект (работа)	-	семестр
Самостоятельная работа обучающихся (без учета экз.)	80	часов
Самостоятельная работа по подготовке к экзамену	-	часов
Экзамен	-	семестр
Зачет	-	семестр
БРК, ДЗ	6	семестр

(год)

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО направления подготовки (специальности) 08.03.01 Строительство

Программу составили:

доцент	СТиАД	СОГЛАСОВАНО	М.Л. Бойкова
(должность)	(кафедра)		(И.О. Фамилия)
старший преподаватель	СТиАД	СОГЛАСОВАНО	Е.А. Бородина
(должность)	(кафедра)		(И.О. Фамилия)

РАССМОТРЕНА и ОДОБРЕНА на заседании кафедры, за которой закреплена дисциплина
Кафедра строительных технологий и автомобильных дорог

(наименование кафедры)			
20.01.2025	протокол №	6	
(дата)			
Заведующий кафедрой	СОГЛАСОВАНО	Е.В. Веюков	
		(И.О. Фамилия)	

Рабочая программа СОГЛАСОВАНА с факультетом (институтом), выпускающей(ими)
кафедрой(ами).

СООТВЕТСТВУЕТ действующей ОП.

Заведующий кафедрой	СОГЛАСОВАНО	Е.В. Веюков
		(И.О. Фамилия)

Председатель методической комиссии факультета (института), в который входит
выпускающая кафедра

СОГЛАСОВАНО	Ю.А. Кузнецова
	(И.О. Фамилия)

Эксперт(ы): Безденежных Глеб Сергеевич, заместитель руководителя департамента
государственного жилищного надзора РМЭ

Рабочая программа проверена и зарегистрирована в УМЦ 04.02.2025 г.

Специалист учебно-методического центра СОГЛАСОВАНО /Т.А. Смирнова/

Раздел 1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины является достижение планируемых результатов обучения, соответствующих установленным в ОПОП индикаторам достижения компетенций:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения
1. ПК-2 Способен выполнять технико-экономическое и организационное сопровождение работ по управлению объектами недвижимости	ПК-2.1 Организация работы по управлению жилищным фондом на всех уровнях	знания: современное законодательство, методические, нормативные и другие правовые документы, регламентирующие процессы управления недвижимостью, , механизм управления стоимостью объектов недвижимости с учетом интересов собственника умения: обосновывать варианты управления объектами недвижимости, оптимизировать их выбор по критериям социальной и экономической эффективности, разрабатывать планы по управлению недвижимостью навыки: применения специальной терминологии в области управления объектами недвижимости, навыками по работе с источниками информации для мониторинга факторов внешней и внутренней сред регионального рынка недвижимости, критериями выбора оптимальных вариантов управления стоимостью объектов недвижимости

Раздел 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений ОПОП.

Дисциплина является обязательной

Изучаемая дисциплина является основой для продолжения формирования указанных компетенций в следующих дисциплинах: Ценообразование в недвижимости (ПК-2), Реконструкция и реновация городских территорий и объектов (ПК-2), Техническая экспертиза зданий и сооружений (ПК-2); государственной итоговой аттестации в форме: Подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы (ПК-2)

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Для формирования заявленных компетенций используются методологические технологии, реализующие деятельностный, личностно-ориентированный, практико-ориентированный подходы.

Основными стратегическими технологиями являются: имитационное моделирование, лекционные занятия, практические занятия, процедуры самообучения

На достижение конкретных целей обучения направлены применяемые тактические технологии: задания, информационные, классическая лекция

Раздел 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Виды и темы занятий	Количество часов	Формируемые компетенции
Управление недвижимостью	144	ПК-2
Лекция. Предмет и задачи курса. Цели, задачи, роль дисциплины. Экономическое понятие недвижимости. Основные экономические характеристики недвижимости. Способы использования недвижимости	2	
Практическое занятие. Нормативно-правовые документы управления недвижимостью	2	
Лекция. Экономическое понятие недвижимости. Недвижимость как товар. Недвижимость как источник дохода. Потребительская стоимость объектов недвижимости. Подходы в управлении недвижимостью. Объект и субъект управления. Функции и инструментарий управления	2	
Практическое занятие. Классификация коммерческой недвижимости	2	
Практическое занятие. Классификация жилой недвижимости	2	
Лекция. Методология управления недвижимостью. Принципы управления воспроизводством объектов недвижимости. Основы управления инвестициями. Воспроизводство объектов недвижимости. Жизненный цикл недвижимости.	2	
Практическое занятие. Экономическое обоснование концепции развития недвижимости	2	
Лекция. . Жизненный цикл и базовые элементы управления недвижимостью как инвестиционным проектом. Жизненный цикл недвижимости. Способ организации и функционирования рынка недвижимости	2	
Лекция. Сервейнг - концепция управления недвижимостью. Концепция системного анализа в недвижимости. Функционирование недвижимости. Постановка проблемы. Цели, задачи и инструменты системы сервейнга. Принятие решения в системе сервейнга. Планирование управленческих стратегий	2	
Практическое занятие. Сервейнг - концепция управления недвижимостью.	2	
Лекция. Исследование рынка недвижимости. Исследование рынка. Формирование и развитие рыночного механизма. Формирование стратегического подхода. Определение цели, сбор и обработка информации. Сегментация, позиционирование. Определение емкости рынка.	2	
Практическое занятие. Исследование рынка недвижимости: SWOT-анализ	2	
Практическое занятие. Разработка программ маркетингового исследования.	2	
Лекция. Управление на тактическом уровне. Инфраструктура. Здания. Земля. Концепция жизненного цикла городских объектов. Перепланировка и перестройка. Обновление и благоустройство. Управление фондами. Инвентаризация. Разработка возможных сценариев развития событий	2	

Практическое занятие. Обеспечение охраны объектов недвижимости	2
Практическое занятие. Анализ спроса и предложения на рынке жилой недвижимости	2
Лекция. Управление продажами на рынке недвижимости. Клиентоориентированная сбытовая политика. Управление каналами распределения. Организация и управление сбытовыми структурами. Маркетинговые коммуникации и инструменты.	2
Практическое занятие. Планирование кассовых поступлений	2
Лекция. Организация работы по управлению недвижимостью на оперативном уровне Административные, технические и коммерческие функции. Инкассо. Контроль за сменой жильцов. Контроль за расходами на обслуживание. Составление отчетности. Ремонт по жалобам пользователей, при смене съемщиков, плановый. Коммерческое управление. Организация деятельности по содержанию недвижимости.	2
Лекция. Оперативное управление недвижимостью	2
Практическое занятие. Коммунальное обеспечение объекта недвижимости	2
Лекция. Кадровый менеджмент в управлении недвижимостью. Системы управления персоналом в организациях. Организационные структуры организаций. Организация работы персонала компании	2
Практическое занятие. Организационно-производственные структуры управления объектами недвижимости	2
Лекция. Управление улучшениями в менеджменте недвижимости. Технологии совершенствования бизнес процессов. Управление развитием организационно-функциональных структур.	2
Практическое занятие. Управление улучшениями в менеджменте недвижимости	2
Лекция. Система качества в менеджменте недвижимости. Качество услуг на рынке недвижимости. Технологии оценки качества. Определение целевых значений показателей качества. Разработка и реализация программ повышения качества.	2
Практическое занятие. Разработка и оценка мер по повышению качества эксплуатации недвижимости.	2
Лекция. Управление государственной и муниципальной недвижимостью. Аренда и доверительное управление. Государственно-частные партнерства.	2
Практическое занятие. Управление взаимодействием с государственной и муниципальной властью	2
Лекция. Логистический менеджмент в управлении недвижимостью. Организация материально-технического обеспечения. Нормы потребления товарно-материальных ценностей. Управление	2

закупками. Управление распределением.		
Практическое занятие. Организация материально-технического обеспечения эксплуатации недвижимости.	2	
Лекция. Управление проектами девелопмента недвижимости.	2	
Задания для самостоятельной работы, в том числе выполнение РГР, реферата изучение лекционного материала, подготовка к текущему и промежуточному контролю, выполнение РГР, изучение дополнительного материала	80	
Иная контактная работа: дифференцированный зачет (БРК), консультации, выполнение реферата	0	

Раздел 5. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Изучение дисциплины рекомендуется начать с ознакомления с рабочей программой, ее структурой и содержанием разделов. Учебный материал структурирован, изучение дисциплины осуществляется в тематической последовательности.

Занятия лекционного типа дают систематизированные знания по дисциплине, концентрируют внимание на наиболее сложных и важных вопросах. Во время лекционных занятий рекомендуется вести конспектирование учебного материала; обращать внимание на формулировки и категории, раскрывающие суть проблемы, явления или процесса; зафиксировать выводы и практические рекомендации.

Подготовка к **занятиям семинарского типа** включает ознакомление с планом практического занятия; работу с конспектом лекций, выполнение домашнего задания, работу с учебной и учебно-методической литературой, научными изданиями и электронными образовательными ресурсами, рекомендованными рабочей программой дисциплины.

Содержание **самостоятельной работы** определяется рабочей программой дисциплины, оценочными и методическими материалами, заданиями и указаниями преподавателя. Самостоятельная работа может осуществляться в аудиторной и внеаудиторной формах. Эффективным средством осуществления самостоятельной работы является электронная информационно-образовательная среда университета, которая обеспечивает доступ к образовательной программе, рабочей программе дисциплины, к электронным библиотечным системам, профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

Изучение дисциплины включает выполнение расчётно-графической работы, выполняемой по заданию, выданному преподавателем. Ход выполнения работы описан в методических указаниях "Определение и оценка вариантов использования недвижимости". Периодичность проведения, формы текущего контроля успеваемости, система оценивания хода освоения дисциплин представлены в технологической карте, размещенной в электронном курсе. Формой промежуточной аттестации по дисциплине является балльно-рейтинговый контроль.

С целью повышения оценки возможно написание реферата. Требования к реферату: 15 - 20 стр., шрифт Times New Roman 14 пт, интервал 1,5 пт. Структура реферата должна содержать: введение, содержание, основную часть, выводы, список литературы. Список литературы оформляется в соответствии с требованиями ГОСТ 7.1-2003 и ГОСТ 7.0.100-2018.

Темы

рефератов

1. Управление муниципальной муниципальной

недвижимостью

3. Органы управления муниципальной недвижимостью.
4. Объекты управления муниципального жилищного фонда.
5. Основные формы использования объектов недвижимости муниципального жилищного фонда.
6. Передача муниципального жилья в коммерческий наем.
7. Передача муниципального жилья в социальный наем.
8. Передача муниципального жилья в собственность.
9. Формы приобретения недвижимости в частную собственность.
10. Передача муниципального жилья в аренду.
11. Передача муниципального жилья в аренду с правом выкупа.
12. Передача муниципального жилья в хозяйственное ведение.
13. Передача муниципального жилья в оперативное управление.
14. Управление муниципальной нежилой недвижимостью.
15. Передача муниципальной нежилой недвижимости в оперативное управление.
16. Передача муниципальной нежилой недвижимости в безвозмездное пользование.
17. Аренда и субаренда муниципальной нежилой недвижимости.
18. Формы передачи в аренду муниципальной нежилой недвижимости.

Раздел 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Учебно-методическое обеспечение

№№ п/п	Список используемой литературы	Количество экземпляров печатных изданий, имеющих в библиотеке, или электронный адрес издания (ресурса) в сети Интернет
УЧЕБНЫЕ, УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ И НАУЧНЫЕ ИЗДАНИЯ		
1.	Касьяненко, Татьяна Геннадьевна. Оценка стоимости бизнеса [Текст] : учебник для академического бакалавриата : [по экономическим направлениям и специальностям] / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова ; С.-Петерб. гос. экон. ун-т. Москва: Юрайт, 2015. - 410, [2] с. ISBN 978-5-9916-5135-6. Экземпляры: всего 9.	9
2.	Определение и оценка вариантов использования недвижимости [Текст] : методические указания к выполнению курсовой работы для направления подготовки 270800.62 (08.03.01) "Строительство" по профилю "Экспертиза и управление недвижимостью" / М-во образования и науки РФ, ФГБОУ ВПО "Поволж. гос. технол. ун-т"; [сост. М. Л. Бойкова]. 2-е изд., испр. и доп. Йошкар-Ола: ПГТУ, 2014. - 26 с. Экземпляры: всего 34.	34 / https://portal.volgatech.net/books/Boikova_opredelenie_o_cenka_variantov_ispolzovani_a_nedvizimosti_2014.pdf
3.	Максимов, Сергей Николаевич. Управление недвижимостью [Текст : Электронный ресурс] : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. 3-е изд. Москва: Юрайт, 2022. - 457 с ISBN 978-5-534-14763-6.	https://urait.ru/bcode/489681
4.	Милкова, Ольга Ивановна. Экономика недвижимости [Текст] : учебное пособие / О. И. Милкова; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, ФГБОУ ВО "Поволжский государственный технологический университет". Йошкар-Ола: ПГТУ,	35 / https://portal.volgatech.net/books/Milkova_Ekonomika_n_edvizhimosti_2021.pdf

	- 93, [1] с. ISBN 978-5-8158-2228-3. Экземпляры: всего 35.	
5.	Реконструкция и обновление сложившейся застройки города [Текст] : [учеб. пособие для студентов вузов по специальностям 291500 "Экспертиза и упр. недвижимостью" и 290500 "Гор. стр-во и хоз-во"] / [П. Г. Грабовый, В. А. Харитонов, А. С. Барканов и др. ; под общ. ред. П. Г. Грабового и В. А. Харитонов]. М.: АСВРеалпроект, 2006. - 624 с. ISBN 5-93093-385-5. Экземпляры: всего 4.	4
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ И ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПРАВОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		
1.	Справочно-правовая система Консультант+	http://www.consultant.ru
2.	Информационно-правовой портал Гарант	http://www.garant.ru
3.	Профессиональные справочные системы Техэксперт	http://www.cntd.ru

6.2. Материально-техническая база и программное обеспечение

№№ п/п	Аудитории для проведения учебных занятий, самостоятельной работы и проведения государственной итоговой аттестации	Перечень основного оборудования	Программное обеспечение
1.	207 (III)	Проектор мультимедийный Hitachi CP-RX78+Колонки Genius SP-F 350 (2 шт.) (1), Экран настенный 180x18 см. (1), Комплект учебной мебели (1)	Справочная правовая система "Консультант Плюс", Microsoft Office Standard, Агент Dr.Web, Комплект ГАРАНТ-Мастер, Microsoft Project Professional, Комплект ПО для решения основных пользовательских задач, Microsoft Windows Enterprise

Раздел 7. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ/ ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Критерии оценивания индикаторов достижения компетенций направлены на:

- усвоение теоретического материала (объем знаний, глубина усвоения), предусмотренного рабочей программой;
- умение излагать материал (четкость, грамотность изложения материала, точность и полнота воспроизведения учебного материала);
- умение применять теоретические знания при решении практических заданий.

Шкала оценивания представлена ниже.

Уровень сформированности элементов компетенции	Критерии оценивания	Шкала оценивания
Пороговый	Обучающийся имеет знания основного материала,	удовлет-

уровень	проявляет умение логично его излагать, но может допускать неточности в изложении материала, недостаточно правильные формулировки, испытывает затруднения в выполнении практических заданий.	ворительно
Продвинутый уровень	Обучающийся твердо знает программный материал, излагает его грамотно и по существу, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения	хорошо
Высокий уровень	Обучающийся глубоко и прочно усвоил программный материал, грамотно и логически стройно его излагает, дает исчерпывающие ответы на поставленные вопросы. В ответе тесно увязывается теория с практикой, при этом обучающийся не затрудняется с ответом при видоизменении задания, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, показывает знакомство с монографической литературой, периодическими изданиями, правильно обосновывает принятые решения, свободно владеет разносторонними навыками, приемами выполнения практических работ	отлично

7.1. Текущий контроль успеваемости

Текущий контроль успеваемости обеспечивает оценивание хода освоения дисциплины (модуля) и производится с применением технологии рейтингового контроля в соответствии с технологической картой дисциплины. Порядок составления технологической карты и алгоритм проведения процедуры оценивания видов деятельности обучающихся, направленных на освоение знаний, умений, навыков и/или опыта деятельности, по накопительной системе в баллах устанавливается положением о системе РИТМ в ФГБОУ ВО «ПГТУ»

7.2. Промежуточная аттестация обучающихся

Промежуточная аттестация обучающихся направлена на оценивание результатов обучения по дисциплине (модулю) и проводится с использованием фондов оценочных средств.

Примеры типовых контрольных заданий из базы фонда оценочных средств по образовательной программе.

Пример задания текущего контроля

Тест 0

1. Жизненный цикл объекта недвижимости включает

а)..... б)..... в).....

2. Перепланировка - это

а)..... б)..... в).....

3. SWOT- анализ - это

а)..... б)..... в).....

4. Особенности классической школы управления являются

а)..... б)..... в).....

5. Сервейнг - концепция

а)..... б)..... в).....

6. Позиционирование на рынке недвижимости - это

а)..... б)..... в).....

7. Инкассо означает

а)..... б)..... в).....

8. СМУСН - это

а)..... б)..... в).....

9. Тактическое управление недвижимостью включает

а)..... б)..... в).....

10. Определение внутренней нормы доходности (ВНД)

а)..... б)..... в).....

Пример типового билета промежуточного контроля (вне системы РИТМ)

Билет 0

1. Специфические особенности недвижимости.
2. Оперативное (текущее) управление недвижимостью.

Перечень вопросов для проведения промежуточной аттестации

1. Основные экономические характеристики недвижимости.
2. Специфические особенности различных способов использования недвижимости.
4. Недвижимость как товар.
5. Специфические особенности недвижимости.
6. Сервейнг – концепция системного анализа и управления недвижимостью.
7. Жизненный цикл недвижимости.
8. Жизненный цикл объекта недвижимости.
9. Сервейнг как концепция.
10. Понятие системы и системного подхода в недвижимости.
11. Цели системы сервейнга.
12. Принятие решений в сервейнге.
13. Виды воспроизводства недвижимости.

14. Динамика полезности и стоимости в течение жизненного цикла.
15. Определение чистого дисконтированного дохода (ЧДД).
16. Чистая текущая стоимость доходов.
17. Развитие недвижимости
18. Концепции развития доходной недвижимости, их цели.
19. Основные факторы, влияющие на стоимость доходной недвижимости.
20. Потребности и причины развития недвижимости.
21. Экономическая оценка проекта развития.
22. Управление стоимостью недвижимости (СМУС).
23. Этапы создания СМУС.
24. Уровни управления, цели оценки текущей ситуации.
25. Оперативное (текущее) управление недвижимостью.
26. Тактическое управление недвижимостью.
27. Стратегическое управление недвижимостью.
28. Управление портфелем недвижимости.
29. Управление муниципальной недвижимостью
30. Определение внутренней нормы доходности (ВНД).
31. Ставка доходности (коэффициент рентабельности) проекта(PI).
32. Внутренняя ставка доходности проекта (ВНД).
33. Управление муниципальной недвижимостью в жилищной сфере.
34. Органы управления муниципальной недвижимостью.
35. Объекты управления муниципального жилищного фонда.
36. Основные формы использования объектов недвижимости муниципального жилищного фонда.
37. Передача муниципального жилья в коммерческий наем.
38. Передача муниципального жилья в социальный наем.
39. Передача муниципального жилья в собственность.
40. Формы приобретения недвижимости в частную собственность.
41. Передача муниципального жилья в аренду.
42. Передача муниципального жилья в аренду с правом выкупа.
43. Передача муниципального жилья в хозяйственное ведение.
44. Передача муниципального жилья в оперативное управление.
45. Управление муниципальной нежилой недвижимостью.
46. Передача муниципальной нежилой недвижимости в оперативное управление.

- 47. Передача муниципальной нежилой недвижимости в безвозмездное пользование.
- 48. Аренда и субаренда муниципальной нежилой недвижимости.
- 49. Формы передачи в аренду муниципальной нежилой недвижимости.
- 50. Права арендатора.
- 51. Договор доверительного управления.
- 52. Продажа нежилых помещений муниципальной недвижимости.
- 53. Выкуп недвижимого имущества по договору аренды с правом выкупа.