



ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07

Министерство образования и науки РФ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Волгоградский государственный архитектурно-строительный  
университет»

**Рабочая программа учебной дисциплины**

2.2. Проектирование и разработка образовательных программ

*Б1.В.12 Основы управления недвижимостью*



**УТВЕРЖДАЮ**

**Проректор по учебной и воспитательной  
работе**

\_\_\_\_\_ **О.В. Бурлаченко**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ **2015 г.**

**СИСТЕМА КАЧЕСТВА**

**Рабочая программа учебной дисциплины**

*Б1.В.12 Основы управления недвижимостью*

Направление подготовки (специальность): *08.03.01 Строительство*

Профиль (специализация) подготовки или магистерская программа: *Экспертиза и управление недвижимостью*

Уровень: *Бакалавриат*

Программа: *Академический бакалавриат*

Квалификация: *Бакалавр*

Форма обучения: *Очная*

Волгоград, 2015 г.

## 1. Цели освоения дисциплины

Целями освоения дисциплины являются:

- ознакомление студента с основами организации управления недвижимым имуществом и обеспечением его эффективного функционирования и развития;
- формирование у студента личного, теоретического и практического опыта в сфере управления недвижимостью;
- ознакомление студента с сущностью недвижимости, как источника дохода;
- обучение студента систематизации и анализу информации о рынке недвижимости;
- ознакомление студента с расчетом денежного потока от арендных платежей и прочих доходов;
- обучение студента принимать управленческие решения.

В процессе освоения данной дисциплины студент формирует и демонстрирует следующие компетенции:

- способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности (ОК-3);
- способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах жизнедеятельности (ОК-4);
- готовностью к работе в коллективе, способность осуществлять руководство коллективом, подготавливать документацию для создания системы менеджмента качества производственного подразделения (ОПК-7);
- умением использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности (ОПК-8);
- знанием организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности, планирования работы персонала и фондов оплаты труда (ПК-6);
- владением методами осуществления инновационных идей, организации производства и эффективного руководства работой людей, подготовки документации для создания системы менеджмента качества производственного подразделения (ПК-7);
- способностью разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ затрат и результатов деятельности производственных подразделений, составление технической документации, а также установленной отчетности по утвержденным формам (ПК-8)

## 2. Место дисциплины в структуре ООП

Дисциплина «Основы управления недвижимостью» относится к вариативной (профильной) части учебного цикла дисциплин. Рабочая программа базируется на знании студентами дисциплин:

Управление качеством, Планирование и контроллинг, Основы риэлтерской деятельности, Оценка собственности и объектов недвижимости, Ценообразование в строительстве, Операции с недвижимостью и страхование, Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и лицензирование, Экспертиза и инспектирование недвижимости.

Дисциплина «Основы управления недвижимостью» является необходимой для изучения последующих дисциплин:

выполнение ВКР.

### 3. Требования к результатам освоения дисциплины

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

Знать:

- экономическое и юридическое содержание и сущность понятий «недвижимость», «объект недвижимости», «недвижимое имущество»;
- специфические особенности недвижимости как товара;
- сущность недвижимости, как источника дохода;
- особенности рынка недвижимости;
- основные источники финансирования, используемые для развития недвижимости;
- уровни и функции управления недвижимостью;
- формулу расчета денежного потока от арендных платежей и прочих доходов объекта недвижимости;

Уметь:

- дать характеристику объекта недвижимости;
- принимать управленческие решения;
- применять на практике формулу расчета денежного потока от арендных платежей и прочих доходов объекта недвижимости.

Владеть:

- понятийным аппаратом, необходимым при управлении объектом недвижимости;
- способностью принимать правильные решения в профессиональной деятельности управляющего недвижимостью.

ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	<b>Рабочая программа учебной дисциплины</b>
	<i>Б1.В.12. Основы управления недвижимостью</i>

#### 4. Общая трудоемкость и виды учебной работы дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных единицы (180 часов).

Таблица 4.1.

Структура и трудоёмкость дисциплины.

Вид учебной работы	Всего (часов)
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	<b>82</b>
В том числе:	
Лекции	34
Практические занятия / Семинары	48
Лабораторные работы	
<b>Самостоятельная работа студентов (всего)</b>	<b>62</b>
<b>Прохождение промежуточной аттестации</b>	<b>36</b>
В том числе*:	
Зачёт (по результатам текущего контроля)	+
Рейтинговая оценка (в т.ч. итоговый тест)	
Экзамен по билетам (письменный или устный)	+
<b>Общая трудоёмкость дисциплины:</b>	<b>180</b>

\* - при указании вида промежуточной аттестации используется символ «+»

ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	<b>Рабочая программа учебной дисциплины</b>
	<i>Б1.В.12. Основы управления недвижимостью</i>

## 5. Содержание дисциплины

### 5.1. Содержание разделов дисциплины

Таблица 5.1

№ п.п	Наименование раздела, темы	Всего часов	Виды учебной работы*							Формируемые компетенции
			Аудиторные занятия			Самостоятельная работа				
			лекции	практические /семинарские занятия	лабораторные работы	Курсовая работа / проект / РГР	прочее	Промежуточная аттестация	Самостоятельная работа студента	
1	Раздел 1. Основы управления недвижимостью	9	3	3					3	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
1.1	Тема 1 Виды недвижимости и их назначение	4	2	1					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
1.2	Тема 2 Стороны, занятые в сфере недвижимости	3	1	1					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
1.3	Тема 3 Управление недвижимостью. Задачи управления недвижимостью	2		1					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
2.	Раздел 2. Правовые основы рынка недвижимости	6	2	2					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
2.1.	Тема 1 Законодательная основа земельно-имущественных отношений	3	2						1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
2.2.	Тема 2 Жилищное законодательство	3		2					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
3	Раздел 3. Управление и эксплуатация объектов недвижимости	18	4	5					9	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
3.1.	Тема 1 Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости	4	2						2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
3.2.	Тема 2 Доверительное управление	3		1					2	ОК-3, ОК-4,

										ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
3.3.	Тема 3 Аренда объектов недвижимости	4	2						2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
3.4.	Тема 4 Аренда как метод эффективного управления объектом недвижимости	3		2					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
3.5.	Тема 5 Управление арендой объекта недвижимости	4		2					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
4	Раздел 4. Организация работы по управлению объектом недвижимости	21	6	6					9	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
4.1.	Тема 1 Организация управления жилым домом	4	2						2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
4.2.	Тема 2 Структура затрат на содержание многоэтажного жилого дома	3		2					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
4.3.	Тема 3 Содержание и текущий ремонт недвижимости	4	2						2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
4.4.	Тема 4 Содержание придомовых территорий объекта недвижимости	4	2	1					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
4.5.	Тема 5 Проведение оценки технического состояния	3		1					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
4.6.	Тема 6 Экономика энергосбережения объекта недвижимости	3		2					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
5	Раздел 5. Налогообложение и страхование недвижимости	9	3	2					4	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
5.1.	Тема 1 Основные принципы налогообложения и налоговая система России в сфере недвижимости	5	2	1					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
5.2.	Тема 2 Общие принципы страхования объекта недвижимости	4	1	1					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8
6	Раздел 6. Основные операции с недвижимостью	16	4	6					6	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК- 6, ПК-7, ПК- 8

6.1.	Тема 1 Сделки с объектами недвижимости	9	2	4							3	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
6.2.	Тема 2 Государственная регистрация прав на объекты недвижимости	7	2	2							3	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
7	Раздел 7. Развитие недвижимости	26	6	8			4				8	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
7.1.	Тема 1 Проект развития объекта недвижимости	7	2	2			1				2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
7.2.	Тема 2 Организационные варианты застройки участка и строительства	7	2	2			1				2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
7.3.	Тема 3 Изменение вида использования объекта недвижимости	6	1	2			1				2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
7.4.	Тема 4 Официальный надзор за использованием и содержанием объекта недвижимости	6	1	2			1				2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
8	Раздел 8. Организационно-экономические решения по реконструкции объектов недвижимости	39	6	16			8				9	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
8.1.	Тема 1 Основные направления развития объектов недвижимости с учетом жизненного цикла	16	2	6			4				4	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8
8.2.	Тема 2 Оптимизация затрат на развитие объекта недвижимости	23	4	10			4				5	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-7, ПК-8

\*) – в соответствии с п.42 Типового положения о вузе к видам учебной работы отнесены: лекции, консультации, семинары, практические занятия, лабораторные работы, контрольные работы, коллоквиумы, самостоятельные работы, научно-исследовательские работы, практики, курсовое проектирование (курсовая работа). Наименование вида учебной работы указывается в соответствии с РУП профиля, специальности (специализации), направления подготовки.

## 5.2 Разделы дисциплины и междисциплинарные связи с обеспечивающими (предыдущими) и обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами

Таблица 5.2

№ п.п	Наименование обеспечивающих (предыдущих) дисциплин	Номера разделов данной дисциплины, для которых необходимо изучение обеспечивающих (предыдущих) дисциплин*							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Управление качеством	+	+	+	+	+	+	+	+
2.	Основы риэлтерской деятельности	+	+	+		+	+	+	+
3	Оценка собственности и объектов недвижимости	+	+	+	+	+	+		
4	Ценообразование в строительстве			+	+			+	+
5	Операции с недвижимостью и страхование					+	+		
6	Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и лицензирование	+	+	+	+	+	+	+	+
7	Планирование и контроллинг	+	+	+	+	+	+	+	+
8	Экспертиза и инспектирование недвижимости	+	+	+	+	+	+	+	+

\* - при указании номера раздела используется символ «+»

Таблица 5.3

№ п.п	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	Номера разделов данной дисциплины, которые обеспечивают последующие дисциплины*							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Выполнение ВКР	+	+	+	+	+	+	+	+

\* - при указании номера раздела используется символ «+»

Таблица 5.3<sup>1</sup>

### Содержание курсовых работ и проектов, РГР

№ п.п.	Наименование курсовой работы / проекта, РГР	Цель и краткое содержание работы (проекта)	Всего часов*
КР-1	Разработка и расчет мероприятий по модернизации (реконструкции и пр.) на примере реального объекта недвижимости с целью увеличения доходности объекта недвижимости.	Цель данной курсовой работы: максимизировать прибыль заказчика-владельца данного объекта недвижимости, повысить эффективность использования здания. Для осуществления поставленных целей необходимо сформировать стратегию управления. Провести анализ макроэкономических показателей, влияющих на функциональное назначение объекта недвижимости и анализ наиболее эффективного использования. Разработать движение денежного потока от использования объекта недвижимости на прогнозный период – 5 лет. Разработать мероприятия по управлению объектом.	12



\*) – приводится трудоёмкость работы (проекта) в академических часах (включая все виды учебной работы: аудиторные занятия и самостоятельная работа студента в период теоретического обучения) по таблице 5.1.

### 6. Образовательные технологии

Для успешного освоения дисциплины применяются различные образовательные технологии, которые обеспечивают достижение планируемых результатов обучения согласно ОП ВО с учетом требований к объему занятий в интерактивной форме.

#### 6.1 Технология интерактивного обучения при различных видах учебных занятий

Таблица 6.1

№ п.п	Наименование формы интерактивного обучения <sup>1</sup>	Виды учебных занятий <sup>2</sup>						Всего часов
		лекции	практические /семинарские занятия	лабораторные работы	прочее	консультации	курсовое проектирование/курсовая работа	
1.	Деловые и ролевые игры							
2.	Разбор конкретных, практических ситуаций	6	6					12
3.	Тренинг							
<b>Итого:</b>								<b>12</b>
<b>Удельный вес занятий, проводимых в интерактивных формах, составляет:</b>								<b>8,3%</b>

<sup>1</sup> – формы интерактивного обучения приводятся согласно п.4.7. и приложения В Инструкции «Порядок разработки и утверждения элемента образовательной программы «Рабочая программа учебной дисциплины (модуля)»;

<sup>2</sup> – в соответствии п.42 Типового положения о вузе к видам учебной работы отнесены: лекции, консультации, семинары, практические занятия, лабораторные работы, контрольные работы, коллоквиумы, самостоятельные работы, научно-исследовательские работы, практики, курсовое проектирование (курсовая работа). Наименование вида учебной работы указывается в соответствии с РУП профиля направления подготовки.

ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	<b>Рабочая программа учебной дисциплины</b>
	<i>Б1.В.12. Основы управления недвижимостью</i>

## 7. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

### 7.1 Форма текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине

Таблица 7.1

Текущий контроль успеваемости по дисциплине							
Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	прочее	Курсовое проектирование /курсовая работа	Самостоятельная работа студентов	Форма текущего контроля успеваемости *
	+				+		Опрос (в форме теста)
	+				+		Опрос (в устной форме)
Промежуточная аттестация проводится в форме: зачет, экзамен							

\* - при указании формы текущего контроля по видам учебной работы используется символ «+»;

\*\* - выбрать форму промежуточной аттестации в соответствии с РУП профиля направления и подготовки и табл. 4.1.

Лишние строки в таблице 7.1. можно удалить.

### 7.2. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

- 1.Методические рекомендации студентам по организации самостоятельной учебной работы [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 2.Методические рекомендации студентам по написанию и оформлению итоговой курсовой работы (проекта, работы, контрольной работы) [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 3.Методические рекомендации студентам по подготовке научного доклада[Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 4.Учебно-методический комплекс к подготовке и защите выпускной квалификационной работы [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 5.Учебно-методический комплекс по подготовке и проведению итогового междисциплинарного экзамена [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 6.Методические рекомендации по организации и проведению практики студентов [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.

## 8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

### 8.1. Основная литература

- 8.1.1. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс] : Практикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. - 200 с. (ЭБС "Инфра-М")
- 8.1.2. Савельева, Екатерина Андреевна. Экономика и управление недвижимостью Электронный ресурс: учеб. пособие для вузов / Е. А. Савельева. - Москва: Вузовский учебник, ИНФРА-М, 2013. - 336 с. (ЭБС "Инфра-М")
- 8.1.3. Управление в развитии недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие для вузов / под общ. ред. С. А. Баронина. - Москва: Инфра-М, 2014. - 182 с. (ЭБС "Инфра-М") Гриф: Рек. УМО

### 8.2. Дополнительная литература

- 8.2.1. Иванов, Валерий Викторович. Управленческий учет для эффективного менеджмента [Электронный ресурс] : [учеб. пособие для вузов] / В. В. Иванов, О. К. Хан. - Москва : ИНФРА-М, 2012. - 207 с. (ЭБС "Инфра-М")
- 8.2.2. Белых, Людмила Петровна. Управление портфелем недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие для вузов / Л. П. Белых. - Москва : Инфра-М, 2010. - 231 с. (ЭБС "Инфра-М")
- 8.2.3. Власова, М. Л. Создание торгово-развлекательных центров в России: практический подход [Электронный ресурс] / М. Л. Власова. - М. : Издательско-торговая корпорация "Дашков и К°", 2012. - 368 с. (ЭБС "Инфра-М").

### 8.3. Методические указания к изучению учебной дисциплины

Учебно-методический комплекс дисциплины на бумажном и электронном носителях (на кафедре «ЭУН» в ауд. В-309)

### 8.4. Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

Электронные таблицы, операторы и справочная система Excel.

Интернет-ресурсы:

Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» — [window.edu.ru](http://window.edu.ru).

Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов — [school-collection.edu.ru](http://school-collection.edu.ru).

Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов — [fcior.edu.ru](http://fcior.edu.ru).

Весь строительный интернет - [www.smu.ru](http://www.smu.ru)

Информационно – строительный портал Строй- Информ- [www.buildinform.ru](http://www.buildinform.ru)

Информационная система по строительству - [www.know-house.ru](http://www.know-house.ru)

Информационно-справочный портал по строительству, ремонту и недвижимости - [www.stromtrading.ru](http://www.stromtrading.ru)

Информационно-поисковая система строителя - [www.stroit.ru](http://www.stroit.ru)

Информационный строительный портал - [www.stroyportal.ru](http://www.stroyportal.ru)

Кодекс (ГОСТ, СНиП, Законодательство) - [www.kodeksoft.ru](http://www.kodeksoft.ru)

Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве - [www.mccs.ru](http://www.mccs.ru)

ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	<b>Рабочая программа учебной дисциплины</b>
	<i>Б1.В.12. Основы управления недвижимостью</i>

### 9. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Таблица 9.1  
Лабораторное оборудование

№ п.п.	Наименование оборудованных учебных кабинетов, объектов для проведения занятий	Перечень основного оборудования
1	Лекционная аудитория	Телевизор, компьютер, проектор, интерактивный планшет
2	Методический кабинет	Методические материалы: макеты, проекты, литература, фильмы, материалы на электронных носителях
3	Лаборатория	
4	Дисплейный класс	25 ПК, принтер, плоттер
5	Геодезический полигон	

Выбрать подходящее.

ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	<b>Рабочая программа учебной дисциплины</b>		
	<i>Б1.В.12. Основы управления недвижимостью</i>		

### 11. Лист регистрации изменений

Номер изменения	Номера листов			Основание для внесения изменений	Подпись	Расшифровка подписи	Дата	Дата введения изменения
	замененных	новых	аннулированных					
<u>1</u>								
<u>2</u>								
<u>3</u>								
<u>4</u>								
<u>5</u>								

<При внесении более 5 изменений, разрабатывается новая РПУД >

## 10. Лист согласования

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО и с учетом рекомендаций ПрОП ВО по направлению:

**08.03.01 Строительство**

и профилю подготовки:

**Экспертиза и управление недвижимостью**

Программа дисциплины соответствует современному уровню развития науки и техники, требованиям ФГОС ВО и структуре рабочего учебного плана и включает все необходимые виды учебной работы в достаточном объеме.

Автор(ы) программы:

Ст. преподаватель

Савина О.В.

Ст. преподаватель

Багаутдинова Т.М.

Программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры:

*Экспертиза и управление недвижимостью*

Дата утверждения:

29 апреля 2015 г.

протокол № 7

Заведующий кафедрой:

д.т.н., профессор

Калашников С.Ю.

Программа дисциплины внесена в состав документации основной образовательной программы.

Директор института:

д.т.н., профессор

Пшеничкина В.А.

Директор научной библиотеки ВолгГАСУ

Бавинова Л.П.

Программа зарегистрирована и занесена в ЦБД Учебно-методического управления.

Начальник УМУ

Томарева И.А.