

Рабочая программа дисциплины

Управление корпоративной недвижимостью

I. Основные характеристики дисциплины (объем, планируемые результаты)

Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций	УК-1. Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий.	УК-1-1. Разрабатывает содержательно и аргументирует стратегию решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарного подходов.
		Знает: методы разработки стратегии решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарного подходов.
		Умеет: разрабатывать и содержательно аргументировать стратегию решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарного подходов.
		Владеет: навыками разработки стратегии решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарного подходов.
	ПК-1. Способен осуществлять разработку интегрированной системы управления рисками.	ПК-1-1. Анализирует изменения корпоративной нормативной базы по вопросам управления рисками.
		Знает: национальные и международные стандарты, лучшие практики по построению систем управления рисками; компоненты системы управления рисками и их взаимосвязь; стратегические и оперативные цели и задачи системы управления рисками в организации; нормы корпоративного управления и корпоративной культуры.
		Умеет: анализировать изменения корпоративной нормативной базы по вопросам управления рисками; выявлять внешний и внутренний контекст функционирования организации; описывать бизнес-процессы с учетом рисков.
		Владеет: навыками внедрения системы управления рисками на

		уровне организации, подразделения; использования программного обеспечения для работы с информацией (текстовые, графические, табличные и аналитические приложения, приложения для визуального представления данных) на уровне продвинутого пользователя.				
Структура и объем дисциплины		Формы образовательной деятельности обучающегося				
Форма ПА	Трудоемкость	Контактная работа, ак.ч			Самостоятельная работа и иные формы	
	Ак.ч.	Лек	Лаб	Пр	СР	ПА
зачет	26	8	-	8	8	2

II. Тематический план (содержание дисциплины)

№ темы	Наименование темы	Контактная работа, ак.ч			Самостоятельная работа и иные формы	
		Лек	Лаб	Пр	СР	ПА
1.	Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления	2	-	2	2	-
2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	2	-	2	2	-
3.	Оценка недвижимости	2	-	2	2	-
4.	Инвестирование и финансирование объектов недвижимости	2	-	2	2	-
	Зачет		-		-	2
Итого (часов):		8	-	8	8	2

III. Материально-технические и учебно-методические условия реализации программы

Учебные аудитории для проведения учебных занятий	Аудитория для проведения занятий лекционного типа, консультаций и итоговой аттестации. Основное оборудование: Стационарные кресла с откидными столиками – 96 шт., рабочее место преподавателя – 1 (стол 1 шт., стул 1 шт.), доска аудиторная -1 шт., флипчарт – 1 шт., стол-парта –
--	---

	20 шт. Технические средства обучения: ЖК панель на мобильной стойке Xiaomi Redmi TV MAX 100 - 1 шт., ЖК панель на мобильной стойке LG 60uq800 - 2 шт., микрофон Sennheiser ew100 g3 - 1 шт., микшерный пульт BehringerXenyx 802S - 1 шт., динамикиXiaomiRedmiTVMAX 100 - 1 шт., ноутбук преподавателя HP 250 G5 (ПК) - 1 шт. Обеспечено проводное подключение ПК к электронной информационно-образовательной среде и сети Интернет. Аудитория для проведения занятий семинарского типа, консультаций и промежуточной аттестации. Основное оборудование: Столы – 36 шт., стулья – 36 шт., рабочее место преподавателя – 1 (стол 1 шт., стул 1 шт.), флипчарт -1 шт., доска аудиторная -1 шт. Технические средства обучения: ЖК панель на мобильной стойке LG 60uq800 - 2 шт., микрофон Sennheiser ew100 g3 - 1 шт., микшерный пульт BehringerXenyx 802S - 1 шт., динамики XiaomiRedmiTVMAX 100 - 1 шт., ноутбук преподавателя HP 250 G5 (ПК) - 1 шт. Обеспечено проводное подключение ПК к электронной информационно-образовательной среде и сети Интернет. Аудитория для проведения занятий семинарского типа, консультаций и промежуточной аттестации. Основное оборудование: Столы – 40 шт., стулья – 40 шт., рабочее место преподавателя – 1 (стол 1 шт., стул 1 шт.), флипчарт -1 шт., доска аудиторная -1 шт. Технические средства обучения: ЖК панель на мобильной стойке LG 60uq800 - 2 шт., микрофон Sennheiser ew100 g3 - 1 шт., микшерный пульт BehringerXenyx 802S - 1 шт., динамики XiaomiRedmiTVMAX 100 - 1 шт., ноутбук преподавателя HP 250 G5 (ПК) - 1 шт. Обеспечено проводное подключение ПК к электронной информационно-образовательной среде и сети Интернет.
Помещения для самостоятельной работы обучающихся	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся, консультаций и промежуточной аттестации. Основное оборудование: Столы – 20 шт., Стулья – 20 шт., Рабочее место преподавателя – 1 (стол 1 шт., стул 1 шт.), Флипчарт -1 шт. Технические средства обучения: Ноутбуки для обучающихся HP 250 G2 (ПК) - 20 шт. Обеспечено проводное подключение ПК к электронной информационно-образовательной среде и сети Интернет.

Печатные издания	Не предусмотрены
Электронные учебные издания	Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт].— URL: https://urait.ru/bcode/560741 Гровер, Р. .. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для вузов / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 347 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08197-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт].— URL: https://urait.ru/bcode/561274 Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика : учебник для вузов / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 434 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18206-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт].— URL: https://urait.ru/bcode/559791
Электронные образовательные ресурсы	Научная электронная библиотека URL: https://www.elibrary.ru Президентская библиотека имени Б.Н. Ельцина URL: https://www.prilib.ru Межвузовская электронная библиотека (МЭБ) URL: https://icdlib.nspu.ru/ Национальная электронная библиотека URL: https://rusneb.ru/ Научно-практическая библиотека «Наука права» URL: https://naukaprava.ru Федеральный портал «Российское образование» URL: http://www.edu.ru
Комплект лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства	Лицензионное программное обеспечение, в том числе отечественного производства: операционная система Simple Linux, браузер Yandex браузер, антивирусное ПО Calmantivirus; Свободно распространяемое программное обеспечение, в том числе отечественного производства: LibreOffice, Okular PDF Reader, 7-Zip Архиватор, GIMP Редактирования фотографий, Inkscape Векторная графика, Blender 3D графика, Kdenlive Видеоредактор, Audacity Аудиоредактор, VLC Медиаплеер, Thunderbird Почтовый клиент, Flameshot Создание скриншотов.
Современные профессиональные базы данных и информационные	Официальный интернет-портал правовой информации URL: http://pravo.gov.ru/ Федеральный портал проектов нормативных правовых

справочные системы	актов URL: https://regulation.gov.ru Профессиональные стандарты URL: https://profstandart.rosmintrud.ru Справочная правовая система «ГАРАНТ» URL: www.garant.ru Справочно-правовая система «КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС» URL: www.consultant.ru
--------------------	--

IV. Оценочные материалы

Текущий контроль успеваемости	Проведение текущего контроля успеваемости по дисциплине осуществляется в ходе контактной работы с преподавателем в рамках аудиторных занятий.
Промежуточная аттестация	Проводится в устной форме по билетам, составленным по содержанию дисциплины. Билет включает два вопроса и практическое задание.
Критерии оценивания	2 («неудовлетворительно») / не зачтено - студент не ответил на вопрос/не решил задачу либо содержание ответа/решения не раскрывает сути вопроса/поставленной задачи 3 («удовлетворительно») / зачтено - студент отвечает по существу, но не демонстрирует целостного представления по вопросу, не может аргументировать свой ответ/ задача решена не полностью, но ход решения выбран верно, либо на каком-то из этапов допущена ошибка 4 («хорошо») / зачтено - студент отвечает по существу, демонстрирует целостное представление по вопросу; не может аргументировать свой ответ либо аргументация не обоснована / задача решена с незначительными недочетами 5 («отлично») / зачтено - студент дает полный, развернутый, аргументированный ответ на вопрос/ решение задачи.

Оценочные средства для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации

Перечень примерных вопросов для промежуточной аттестации

1. Понятие недвижимости и ее классификация.
2. Сущность земельного участка как объект недвижимости.
3. Классификация коммерческих объектов недвижимости.
4. Недра как объект недвижимости
5. Отношения по поводу лесных ресурсов
6. Рынок недвижимости и его особенности.
7. Функции рынка недвижимости.
8. Жизненный цикл объектов недвижимости
9. Государственное регулирование рынка недвижимости.

10. Особенности недвижимости как товара.
11. Сущность и виды операций на рынке недвижимости.
12. Виды действительных сделок с недвижимостью.
13. Особенности сделок с предприятием (имущественным комплексом).
14. Рейдерские технологии при сделках с имущественным комплексом.
15. Содержание экономических отношений по поводу аренды недвижимости.
16. Экономическое содержание арендной платы. Расчет арендной платы за недвижимость.
17. Лизинг недвижимости.
18. Содержание договора аренды.
19. Специфические особенности прав на недвижимое имущество.
20. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
21. Вещные права ограниченного содержания.
22. Вещные права лиц, не являющихся собственниками.
23. Понятие и виды стоимости недвижимого имущества.
24. Принципы определения стоимости имущества.
25. Понятие и назначение оценки имущества.
26. Этапы процесса оценки объектов недвижимости.
27. Сущность и сфера применения затратного подхода.
28. Методы определения рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости.
29. Оценка расчета восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости
30. Понятие и способы определения износа зданий и сооружений.
31. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости.
32. Метод прямой капитализации дохода.
33. Методы расчета ставки капитализации.
34. Метод дисконтированных денежных потоков.
35. Сущность метода анализа продаж объектов недвижимости.
36. Методы определения и последовательность внесения поправок к цене.
37. Инвестирование в объекты недвижимости.
38. Риски инвестирования в недвижимость
39. Экономические и правовые основы залога недвижимости.
40. Основные участники системы ипотечного кредитования.
41. Классические модели ипотечного кредитования
42. Ипотека: понятие, сущность, основные принципы
43. Особенности договора ипотеки.
44. Сущность и виды управления недвижимостью
45. Основные направления и задачи управления недвижимостью
46. Управление объектами коммерческой недвижимости
47. Основные функции управляющей компании
48. Особенности управления офисной недвижимостью
49. Управление торговой недвижимостью
50. Управление складской недвижимостью
51. Управление многоквартирным домом
52. Особенности строительства объектов недвижимости
53. Основные этапы ипотечного кредитования
54. Управление рисками на рынке недвижимости
55. Риски ипотечного кредитования
56. Ипотечный кредит: понятие, классификация, функции
57. Финансирование строительства объекта недвижимости за счет средств дольщиков

58. Требования к застройщику при долевом строительстве

Типовые тестовые задания:

Ответьте на вопросы теста:

1. Какое бывает имущество по ГК РФ:

- А) движимое и недвижимое;
- Б) движимое;
- В) недвижимое.

2. Что такое недвижимое имущество:

- А) любое имущество, состоящее из земли, зданий и сооружений;
- Б) реальная земельная и вся материальная собственность;
- В) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;
- Г) все перечисленное справедливо.

3. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

- А) строительства;
- Б) предпроектная;
- В) закрытия;
- Г) эксплуатации;
- Д) проектирования.

4. Часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю - это: а) земельный участок;

- б) земельный фонд;
- в) естественный фонд.

5. В состав зданий включаются:

- а) коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации;
- б) то же и водо-, газо-, теплопроводное оборудование;
- в) то же и фундаменты под котлами, генераторами, станками.

6. Какие основные характеристики объекта недвижимости как блага ему присущи:

- А) полезность;
- Б) стоимость;
- В) совокупность юридических прав;
- Г) цена;
- Д) характеристики статуса человека;
- Е) показатели спроса и предложения;
- Ж) средство производства;
- З) А, В и Д;
- И) Б, В, Г, Е и Ж.

7. Какие основные характеристики объекта недвижимости как источника дохода ему присущи:

- А) полезность;
- Б) стоимость;
- В) совокупность юридических прав;
- Г) цена;
- Д) характеристики статуса человека;
- Е) показатели спроса и предложения;
- Ж) средство производства;
- З) А, В и Д;
- И) Б, В, Г, Е и Ж.

8. Какими частными признаками обладают искусственные постройки (объекты недвижимости):
- А) стационарность, неподвижность;
 - Б) материальность;
 - В) долговечность;
 - Г) разнородность;
 - Д) уникальность;
 - Е) неповторимость;
 - Ж) всеми;
- З) Г, Д и Е.
9. Совокупность каких характеристик определяет полезность объекта недвижимости, которая составляет основу его стоимости:
- А) физических;
 - Б) социальных;
 - В) экономических;
 - Г) правовых;
 - Д) духовных.
10. Сооружения - это:
- а) шахты, тоннели, дороги, плотины;
 - б) стадионы, бассейны;
 - в) все перечисленное.
11. Какой вид коммерческой недвижимости непосредственно приносит доход:
- а) собственно коммерческая недвижимость;
 - б) промышленная недвижимость;
 - в) все перечисленное.
12. Какие виды недвижимости могут переходить в движимое имущество:
- а) леса и многолетние насаждения;
 - б) предприятия как имущественные комплексы;
 - в) обособленные водные объекты.
13. В описании земельного участка отражаются следующие показатели:
- А) код классификатора земель;
 - Б) экологические показатели;
 - В) вид земельного права
 - Г) верно А и Б;
 - Д) верно А и В.
14. По целевому назначению земли в Российской Федерации делятся:
- А) на две категории – делимый и неделимый земельный участок;
 - Б) на семь категорий, установленных Земельным кодексом РФ;
 - В) на три категории – изъятые из оборота земли, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота;
 - Г) на две категории – земли, находящиеся в частной собственности и земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности;
 - Д) земли не делятся по целевому назначению.
15. Что такое имущественный комплекс:
- а) совокупность принадлежащих одному собственнику объектов недвижимости, включая земельный участок, здания и сооружения расположенные на нем, используемые по единому назначению
 - б) комплект оборудования и сырье для выпуска определенной продукции, принадлежащие одному собственнику
16. Рынок недвижимости – это:

- А) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
Б) комплекса отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;
В) А и Б.

17. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение:

- А) уменьшается;
Б) увеличивается;
В) не изменяется.

18. Какие существуют права собственности на недвижимость:

- А) государственные;
Б) частные;
В) все перечисленное.

19. Ограниченное вещное право - это:

- а) сервитут;
б) ипотека;
в) аренда.

20. Сделки, признанные недействительными по решению суда – это:

- А) ничтожные;
Б) возмездные;
В) оспоримые.

ОЦЕНКА ТЕСТА

За каждый правильный ответ -1 балл.

За неправильный или неуказанный ответ - 0 баллов.

Шкала оценок:

- неудовлетворительно до 50% (9 и менее правильных ответов);
- удовлетворительно от 50 до 75% (10-15 правильных ответов);
- хорошо от 75 до 90% (16-18 правильных ответов);
- отлично – более 90% (19-20 правильных ответов).

Пример кейса

Штаб-квартирный ответ Стива Джобса

«Думаю, у нас есть шанс построить лучшее офисное здание в мире», — такими словами в 2011 г. Стив Джобс описал будущую новую штаб-квартиру Apple. Сегодня, с завершением строительства Apple Park нам становятся ясны масштабы концепции Джобса, которая легла в основу его последнего проекта. Журнал Wired назвал новое здание «безумно великолепным (или просто безумным)», и это весьма точное описание.

От остальных офисов технологических компаний на Западном побережье США новое главное здание Apple отличается как минимум своим размером. Вместо большого количества построек, разбросанных по территории кампуса, штаб-квартира представляет из себя одно гигантское «Кольцо» площадью около 260 тысяч кв. метров, спроектированное для 12 000 сотрудников компании. Для сравнения: внутренний двор «Кольца» шире площади Святого Петра в Риме, а его внешняя стена способна окружить Пентагон. Четырехэтажное, покрытое стеклом «Кольцо» было построено по проекту Нормана Фостера, включившему в себя длинный список самых разных технических достижений: от огромного массива солнечных панелей на крыше до рабочих мест со скрытыми механизмами для укладки проводов — все в соответствии с бескомпромиссным подходом Стива Джобса к дизайну.

Одно из самых важных указаний Джобса в проекте коснулось создания на 80% выкупленной Apple территории (площадью около 80 гектаров) парковой зоны. Вообще, стирание границ между природой и архитектурой стало определяющей концепцией проекта. Бетонные парковки уступили место новому зеленому ландшафту и лесному заповеднику, состоящему из 9 тысяч деревьев (включая декоративные и фруктовые), представляющих растительный мир Калифорнии. Они были специально отобраны и способны противостоять нередким для штата засухам и угрозе глобального потепления в будущем.

Несмотря на то, что многие ждали открытия Apple Park с большим интересом, столь амбициозный и масштабный проект не мог не собрать и критические отзывы. Вот фрагмент из упомянутой ранее статьи в Wired: «...эстетические оценки цифровых визуализаций проекта (архитектурный критик газеты Los Angeles Times назвал «Кольцо» «ретроградным коконом») в последнее время сменились критикой социальных и культурных аспектов. Новый кампус называют изолированным заповедником для снобов, чье устройство идет вразрез с модным урбанистическим подходом к организации корпоративных штаб-квартир. (Amazon, Twitter и Airbnb, например, поддержали идею интегрировать работников технологических компаний в города, вместо того чтобы заставлять их добираться до работы на пожирющих бензин машинах или в оборудованных Wi-Fi автобусах.) Планировку «Кольца» называют слишком не гибкой: в отличие от будущей штаб-квартиры Google в Маунтин-Вью (как уверяют в корпорации, она будет состоять из «облегченных блочных конструкций, которые можно будет без затруднений перемещать по мере перераспределения ресурсов во все новые продукты»), Apple Park не способен адаптироваться к изменениям в том, как, где и почему работают люди. Отмечают и отсутствие на территории кампуса детского центра».

Безусловно, некоторые из этих отзывов могут оказаться обоснованными, а другие поднимают весьма важные вопросы. В целом же, правильно будет сказать, что оценить проекты такого масштаба и сложности по достоинству можно лишь после их заселения и спустя некоторое время. Меня же, как человека, изучающего дизайн рабочих пространств высокотехнологичных компаний, интересует более существенный вопрос: почему компания Apple выбрала путь, столь отличающийся от подходов других корпораций из Кремниевой долины? Другими словами, каковы реальные задачи этого проекта?

Ответ на этот вопрос, как и на многие другие, касающиеся Apple, начинается с фигуры Стива Джобса.

Как мы здесь оказались

В первую очередь, важно определить фундаментальную задачу, стоящую перед проектировщиком современного (и отвечающего на запросы завтрашнего дня) рабочего пространства, особенно предназначенного для технологической компании. Компьютерные технологии и архитектурные постройки функционируют на разных скоростях. Ключевые характеристики ПО и информационных технологий вообще — быстроедействие и обновляемость, постоянные, иногда значительные, изменения. Здания, в свою очередь, созданы, чтобы противостоять переменам и десятилетиями стоять на одном месте. Несмотря на это, перед руководителями компаний, занимающихся недвижимостью, и перед ИТ-директорами стоят похожие задачи: сделать так, чтобы объект их инвестиций в скором времени не потерял актуальность.

В последние несколько десятилетий с этой проблемой сталкивались и компании Кремниевой долины, однако уникальная культура региона давала им безусловное конкурентное преимущество. Подъем Кремниевой долины в XX веке напрямую связан с географической близостью и тесным сотрудничеством технологических компаний, университетов и государственных учреждений. Благодаря этому здесь

появились некоторые из самых важных технологических предприятий в современной истории США.

Атмосфера сотрудничества побуждала основателей компаний ценить близость к своим коллегам, личное общение, неформальные договоренности, а также непостоянные командные и организационные структуры. Эти ценности отражены и в дизайне их штаб-квартир, нацеленном на увеличение адаптивности рабочих пространств. Проектировщики стремились создавать физические пространства, функционировавшие на скорости компьютерных программ или близкой к ней. Результатом этого стали открытая планировка, богатая социальная инфраструктура в зданиях, свободная форма одежды, товарищеская атмосфера и особая корпоративная культура. Наиболее удачно организованные, зонированные рабочие пространства способствовали спонтанному общению сотрудников. Это, как показывают исследования (мои и других специалистов), повышает обучаемость работников, сплоченность коллектива и в конечном счете инновационность компании. Тем не менее, за последние десять лет скорость компьютерных технологий заметно превзошла адаптивные возможности архитектуры и не перестает расти: мобильные телефоны, социальные сети и прочие технологические новинки позволяют компаниям достигать существенных масштабов в сжатые сроки. Молодые технологические компании, такие, как Airbnb, Twitter, Snap или WeWork, функционируют иначе, чем гиганты Кремниевой долины: они собирают огромные клиентские базы и получают ошеломительные оценки рыночной стоимости, имея в штате сравнительно небольшое количество сотрудников. Они обладают гибкими бизнес-моделями. Скорость и масштабы роста этих компаний заставляют их занимать рабочие пространства, предполагающие исключительную адаптивность, непостоянство и возможность подстраиваться под условия, способствующие стремительному развитию.

Для сотрудников новых технологических компаний слово «работа» все меньше ассоциируется с реальными меблированными помещениями и все больше — с совместной деятельностью в виртуальных сетевых пространствах. С ранних лет используя социальные сети и мобильные устройства для общения и работы, молодые сотрудники и основатели компаний воспринимают свой бизнес и себя самих как «мобильных» по определению. Не удивительно, что это формирует и их ожидания от пространств, в которых они работают. Модель, способная удовлетворить их требования, — сеть корпоративных офисов, разбросанных среди магазинов и общественных пространств города. Сотрудники компаний имеют возможность свободно перемещаться между ними, сталкиваясь со своими коллегами, соавторами проектов, возможными партнерами и прочими городскими жителями. На этой урбанистической фабрике работают в любое время и в любом месте, что по своей сути близко к коммуникации в сети, где личная, общественная и профессиональная жизнь всегда взаимосвязаны.

Такой ответ на запросы быстро меняющейся технологической отрасли представляется разумным, если учитывать, как большинство компаний оценивают свои инвестиции в недвижимость. Чаще всего они обращают внимание на эффективность своих вложений: издержки и прибыль на квадратный метр, уровень вакантности, затраты на техническое обслуживание.

Компания Apple, однако, при оценке своих инвестиций в Apple Park (размер которых составляет около \$5 млрд), кажется, брала в расчет более сложные параметры, относящиеся к совсем другой области, и, возможно, к совсем другим типам архитектурных сооружений.

Вечные ценности и эффективность

Это возвращает нас к Стиву Джобсу, который оценивал корпоративную недвижимость не с точки зрения эффективности, амортизации и адаптивности. Его последние интервью ясно показывают, что проект Apple Park в первую очередь имел

большое символическое значение: «Моей страстью было построение надежной компании, сотрудники которой были бы мотивированы на создание великих продуктов. Все остальное было вторично». И вот еще одна цитата: «Я хочу оставить после себя выдающийся кампус, который отражал бы ценности нашей компании на поколения вперед».

Джобсу, вероятно, был знаком афоризм Черчилля «Сначала мы строим дома, а затем дома строят нас». Более того, его инстинктивная способность управлять поведением людей, меняя пространство, была хорошо известна еще со времен проектирования кампуса Рихаг в 1998 году. Десять лет спустя он подошел к разработке проекта Apple Park с еще большей изощренностью, с еще большим вниманием (кто-то скажет одержимостью) к функциональным деталям.

Задания:

1. Как вы оцениваете обоснованность и перспективность подобных проектов?
2. Есть ли возможности для строительства подобных офисных зданий в нашей стране?

Примеры вопросов для опроса:

1. Содержание экономических отношений по поводу аренды недвижимости.
2. Аренда и лизинг.
3. Экономическое содержание арендной платы. Расчет арендной платы за недвижимость.
4. Особенности гражданско-правовых отношений при сделках аренды недвижимости.
5. Сущность экономических отношений по поводу аренды недвижимости.
6. Особенность аренды предприятия как имущественного комплекса.
7. Субаренда недвижимости.
8. Содержание договора аренды.

Примеры тем групповых дискуссий:

1. С каким периодом истории нашей страны связано зарождение рынка недвижимости?
2. На рынке каких видов недвижимости можно отметить наличие сезонных колебаний. Почему?
3. С помощью дополнительных источников литературы проанализируйте основные способы рейдерских захватов компаний? Насколько эта проблема актуальна в современных условиях?
4. Сущность и виды рисков на рынке недвижимости.
5. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования.

Тематика индивидуальных проектов:

1. Опишите основные этапы становления отечественного рынка недвижимости. Ответ подготовьте в виде презентации в программе MicrosoftOfficePowerPoint.
2. Составить договор купли – продажи нежилого помещения.
3. Составить долгосрочный договор аренды предприятия как имущественного комплекса.
4. Определите пути снижения риска при инвестировании в недвижимость. Ответ подготовьте в виде презентации в программе MicrosoftOfficePowerPoint.
5. Используя программу Excel, составьте график погашения суммы основного долга по кредиту 3 млн. руб., выданному на 15 лет под 9,5% годовых.
6. Проанализируйте ипотечные программы, предлагаемые банками в городе.
7. Проанализируйте специфику и недостатки российского девелопмента. Ответ подготовьте в виде презентации в программе MicrosoftOfficePowerPoint.

8. Обоснуйте выбор девелоперских проектов при формировании инвестиционного портфеля девелоперской компании на основании факторов рынка недвижимости. Ответ подготовьте в виде презентации в программе MicrosoftOfficePowerPoint.

Тематика эссе

1. Ценообразование на недвижимость и основные факторы, определяющие цену объекта недвижимости.
2. Емкость рынка недвижимости и основные факторы, определяющие цену объекта недвижимости.
3. Анализ емкости рынка недвижимости и основные факторы, формирующие текущие изменения емкости.
4. Показатели деятельности предприятий на рынке недвижимости
5. Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости: понятия, характеристика, особенность, как объекта купли-продажи.
6. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Условия заключения сделок.
7. Особенности заключения сделок с имущественными комплексами.
8. Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении (оперативном управлении).
9. Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения.
10. Эффективность от операций с недвижимостью и методы её определения.
11. Использование показателей рыночной активности и недвижимость для принятия решений о сроках совершения сделок с недвижимостью.
12. Правонарушения при совершении сделок с недвижимостью. Способы обнаружения подделки документов.

Типовые практические задания

Задание 1. Составьте схему, систематизирующую виды стоимости, цели, принципы и методы оценки.

Задача 2. Отберите вариант для наилучшего и наиболее эффективного использования из трех альтернативных вариантов, если имеется следующая информация:

	Офисное здание	Торговый центр	Проект по застройке жильем
Стоимость застройки, тыс. руб.	577 000	721 500	450 000
Годовой валовой доход, тыс. руб.	150 000	250 000	100 000
Поправка на недоиспользование и потери при сборе, тыс. руб.	20 000	25 000	5000
Прочий доход, тыс. руб.	5000	10 000	3000
Операционные расходы, тыс. руб.	50 000	120 000	30 000
Резерв на замещение, дол.	5000	10 000	3000
Коэффициент капитализации для зданий, сооружений, %	13	14	13,2
Коэффициент капитализации для земли, %	12	12	12

Задача 3. Хронологический возраст здания 32 года. Оценщик приходит к выводу о том, что эффективный возраст здания составляет 25 лет и актив можно эксплуатировать в течение 30 лет без крупных затрат на ремонт. Определите величину физического износа.

Задача 4. Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода – 12%, премия за риск инвестирования в объект

недвижимости – 4%, срок экспозиции – 5 месяцев, поправка за инвестиционный менеджмент – 3%, норма возврата – 2%.

Задача 5. Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 70%. Ипотечная постоянная 0,15. Срок погашения кредита 15 лет. Ставка капитализации собственного капитала 12%. Определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций – заемного и собственного капитала.

Задание 6. Сформулируйте задачи и функции управления недвижимостью на предприятии.

Задание 7. Сформировать как можно больше возможных вариантов сочетаний объекта залога и объекта кредитования

V. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине

Проведение текущего контроля успеваемости по дисциплине Проведение текущего контроля успеваемости по дисциплине осуществляется в ходе контактной работы с преподавателем в рамках аудиторных занятий.	
Текущий контроль успеваемости в форме устного или письменного опроса	Устный и письменный опрос – наиболее распространенный метод контроля знаний обучающихся. Устный опрос может проводиться в начале учебного занятия, в таком случае он служит не только целям контроля, но и готовит обучающихся к усвоению нового материала, позволяет увязать изученный материал с тем, с которым они будут знакомиться на этом же или последующих учебных занятиях. Опрос может быть фронтальный, индивидуальный и комбинированный. Фронтальный опрос проводится в форме беседы преподавателя с группой, с целью вовлечения в активную умственную работу всех обучающихся группы. Индивидуальный опрос предполагает обстоятельные, связные ответы обучающихся на вопрос, относящийся к изучаемому учебному материалу и служит важным учебным средством развития речи, памяти, критического и системного мышления обучающихся. Заключительная часть устного опроса – подробный анализ ответов обучающихся. Устный опрос как метод контроля знаний, умений и навыков требует больших затрат времени, кроме того, по одному и тому же вопросу нельзя проверить всех обучающихся. Поэтому в целях рационального использования учебного времени может быть проведен комбинированный, уплотненный опрос, сочетающий устный опрос с письменным. Письменный опрос проводится по тематике прошедших занятий. В ходе выполнения заданий обучающийся должен в меру имеющихся знаний, умений, владений, сформированности компетенции дать развернутые ответы на поставленные в задании открытые вопросы и (или) ответить на вопросы закрытого типа в установленное преподавателем время. Продолжительность проведения процедуры определяется преподавателем самостоятельно, исходя из сложности индивидуальных заданий, количества вопросов, объема оцениваемого учебного материала. Результаты работы обучающихся фиксируются в ходе проведения учебных занятий (активность, полнота ответов, способность поддерживать дискуссию, профессиональный язык и др.).

Текущий контроль успеваемости в форме тестовых заданий	Оценка теоретических и практических знаний может быть осуществлена с помощью тестовых заданий. Тестовые задания могут быть представлены в виде: Тестов закрытого типа – задания с выбором правильного ответа. Задания закрытого типа могут быть представлены в двух вариантах: –задания, которые имеют один правильный и остальные неправильные ответы (задания с выбором одного правильного ответа); –задания с выбором нескольких правильных ответов. Тестов открытого типа – задания без готового ответа. Задания открытого типа могут быть представлены в трех вариантах: –задания в открытой форме, когда испытуемому во время тестирования ответ необходимо вписать самому, в отведенном для этого месте; –задания, где элементам одного множества требуется поставить в соответствие элементы другого множества (задания на установление соответствия); –задания на установление правильной последовательности вычислений, действий, операций, терминов в определениях понятий (задания на установление правильной последовательности).
Текущий контроль успеваемости в форме ситуационных задач	Анализ конкретных ситуаций стимулирует обучающихся к поиску информации в различных источниках, активизирует познавательный интерес, усиливает стремление к приобретению теоретических знаний для получения ответов на поставленные вопросы. Решение ситуационных задач может быть представлено в следующих вариантах: –решение задач может быть принято устно или письменно, способы задания и решения ситуационных задач могут быть различными; –предлагается конкретная ситуация, дается несколько вариантов ответов, обучающийся должен выбрать только один – правильный; –предлагается конкретная ситуация, дается список различных действий, и обучающийся должен выбрать правильные и неправильные ответы из этого списка; –предлагаются 3-4 варианта правильных действий в конкретной ситуации, обучающийся должен выстроить эти действия по порядку очередности и важности; –предлагается условие задачи без примеров ответов правильных действий, обучающийся сам ищет выход из сложившейся ситуации.
Текущий контроль успеваемости в форме доклада	Доклад - публичное сообщение, представляющее собой развёрнутое изложение определённой темы. В докладе соединяются три качества автора: умение провести исследование, умение преподнести результаты слушателям и ответить на вопросы. Выступление обычно длится 10-15 минут. Структура доклада: Титульный лист; Оглавление; Введение; Основная часть; Заключение; Список использованной литературы (библиография). Структура и содержание доклада. Введение - это вступительная часть научно-исследовательской работы. В этом разделе необходимо показать актуальность темы, раскрыть практическую значимость ее, определить цели и задачи эксперимента или его фрагмента. Основная часть. В ней раскрывается содержание доклада. Как

	правило, основная часть состоит из теоретического и практического разделов. В теоретическом разделе раскрываются история и теория исследуемой проблемы, дается критический анализ литературы и показываются позиции автора. В практическом разделе излагаются методы, ход, и результаты самостоятельно проведенного эксперимента или фрагмента. В основной части могут быть также представлены схемы, диаграммы, таблицы, рисунки и т.д. В заключении содержатся итоги работы, выводы, к которым пришел автор, и рекомендации. Заключение должно быть кратким, обязательным и соответствовать поставленным задачам. Список использованных источников представляет собой перечень использованных книг, статей исоставляется в соответствии с правилами библиографического описания. Приложение к докладу оформляются на отдельных листах. Объем доклада; в пределах 5-15 печатных страниц; все приложения к работе не входят в ее объем. Критерии оценки доклада: актуальность темы исследования; соответствие содержания теме; глубина проработки материала; правильность и полнота использования источников; соответствие оформления доклада стандартам.
Текущий контроль успеваемости в форме реферата	Подготовка реферата имеет своей целью показать, что обучающийся имеет необходимую теоретическую и практическую подготовку, умеет аналитически работать с научной литературой, систематизировать материалы и делать обоснованные выводы. Реферат должен носить характер творческой самостоятельной работы. Изложение материала не должно ограничиваться лишь описательным подходом к раскрытию выбранной темы, но также должно отражать авторскую аналитическую оценку состояния проблемы и собственную точку зрения на возможные варианты ее решения. Реферат включает следующие разделы: введение (обоснование выбора темы, ее актуальность, цели и задачи–исследования); содержание (состоит из 2-3 параграфов, в которых раскрывается суть проблемы, оценка описанных в литературе основных подходов к ее решению, изложение собственного взгляда на проблему и пути ее решения и т.д.); заключение (краткая формулировка основных выводов);список литературы, использованной в ходе работы над выбранной темой. Список литературы составляется в соответствии с правилами библиографического описания. Объем работы: 15-20 страниц (формат А4) печатного текста. Текст может быть иллюстрирован таблицами, графиками, диаграммами. Реферат оформляется в соответствии с требованиями к оформлению текстовой документации, принятыми в образовательной организации. Основные критерии оценки реферата: соответствие реферата теме; глубина и полнота раскрытия темы; адекватность передачи содержания первоисточника; логичность, связность доказательность; структурная упорядоченность; оформление (наличие плана, списка литературы, культура цитирования и т. д.); языковая грамотность.

Текущий контроль успеваемости в форме эссе	Эссе – самостоятельная творческая письменная работа, по форме эссе обычно представляет собой рассуждение – размышление (реже рассуждение – объяснение), поэтому в нём используются вопросно-ответная форма изложения, вопросительные предложения, ряды однородных членов, вводные слова, параллельный способ связи предложений в тексте. Требования, предъявляемые к эссе: 1. Объем эссе не должен превышать 15–20 страниц 2. Эссе должно восприниматься как единое целое, идея должна быть ясной и понятной. 3. Необходимо писать коротко и ясно. Эссе не должно содержать ничего лишнего, должно включать только ту информацию, которая необходима для раскрытия вашей позиции, идеи. 4. Эссе должно иметь грамотное композиционное построение, быть логичным, четким по структуре. 5. Каждый абзац эссе должен содержать только одну основную мысль. 6. Эссе должно показывать, что его автор знает и осмысленно использует теоретические понятия, термины, обобщения, мировоззренческие идеи. 7. Эссе должно содержать убедительную аргументацию заявленной по проблеме позиции. Оформление Эссе: 1. Титульный лист. 2. Содержание–2 лист.3. Введение–3лист. Во Введении кратко излагается суть проблемы, обосновывается ее выбор, актуальность и значимость. Здесь также формулируется цель данной работы, формулируется вопрос, ответ на который автор намерен изложить в ходе написания эссе. Объем Введения обычно составляет 0,5-1 страницы. Введение не имеет своего подзаголовка и выделяется в отдельный раздел только содержательно. 4. Основная часть. Данный раздел занимает основной объем эссе. Здесь последовательно раскрывается выбранная тема. Основная часть может быть представлена в виде цельного текста или может быть разделена на несколько частей, имеющих свой подзаголовок. 5. Заключение. В Заключении излагаются выводы, вытекающие из рассмотрения основного вопроса, обобщается авторская позиция по исследуемой проблематике. Объем Заключения обычно составляет 0,5-1 страницы. 6. Список литературы. Здесь приводятся библиографические описания только тех литературных источников, к которым есть отсылка в тексте. Библиографические описания всех источников, на которые есть ссылка в тексте, должны быть указаны в списке. Эссе оформляется в соответствии с требованиями к оформлению текстовой документации, принятыми в образовательной организации. Основные критерии оценки эссе: соответствие содержания эссе заявленной теме; наличие в работе точки зрения автора; грамотный анализ проблемы; обладание теоретическими знаниями по теме, владение терминологией; связное и последовательное изложение материала; обоснованность выводов; уникальность.
Текущий контроль	Групповая дискуссия представляет собой целенаправленный и упорядоченный обмен идеями, суждениями, мнениями в группе

успеваемости в форме групповой дискуссии	ради поиска истины. Групповая дискуссия направлена на: 1) развитие критического мышления обучающихся, 2) формирование их коммуникативной и дискуссионной культуры, 3) обсуждение и решение проблем научного и практического характера. В процессе подготовки преподавателем разрабатывается сценарий дискуссии. В дискуссии реализуются следующие этапы: Подготовительный этап: определение темы; выбор вида дискуссии; подготовка сценария. Организационный этап: обозначение темы перед участниками, пробуждение интереса у обучающихся, ознакомление с правилами, задачами и ходом предстоящей дискуссии. Центральный этап - обсуждение: обмен информацией, мнениями, системой аргументов оппонентов; упорядочивание и совместная оценка полученной в ходе обсуждения информации. Заключительный этап: подведение итогов дискуссии, сопоставление целей дискуссии с полученными результатами, обозначение вклада в решение, который внесли участники дискуссии. Подводя итоги, анализируются выводы, к которым пришли участники дискуссии, подчеркиваются ключевые моменты понимания проблемы; показывается логичность или ошибочность высказываний, несостоятельность отдельных положений по конкретным вопросам дискуссионного обсуждения. Обращается внимание на содержание речи выступающих, глубину и научность аргументов, точность выражения мыслей, правильность употребления научных понятий. Оценивается их умение отвечать на вопросы, использовать приемы доказательства и опровержения, применять различные средства полемики.
Текущий контроль успеваемости в форме кейса	Сущность Кейс- метода состоит в том, что учебный материал подается виде реальных профессиональных проблем (кейсов) конкретного предприятия или характерных для определенного вида профессиональной деятельности. Работая над решением кейса, обучающийся приобретает профессиональные знания, умения, опыт в результате активной творческой работы. Он самостоятельно формулирует цели, находит и собирает различную информацию, анализирует ее, выдвигает гипотезы, ищет варианты решения проблемы, формулирует выводы, обосновывает оптимальное решение ситуации. Процесс решения, промежуточные и итоговый результаты работы по решению кейса подлежат контролю. Контролируемые умения, навыки, компетенции: – умение анализировать ситуацию и находить оптимальное количества решений; – умение работать с информацией, в том числе умение затребовать дополнительную информацию, необходимую для уточнения ситуации; – умение моделировать решения в соответствии с заданием, представлять различные подходы к разработке планов действий, ориентированных на конечный результат; – умение принять правильное решение на основе анализа ситуации; – навыки четкого и точного изложения собственной точки зрения в устной и письменной форме, убедительного отстаивания своей точки зрения;

	– навык критического оценивания различных точек зрения, осуществление самоанализа, самоконтроля и самооценки.
Текущий контроль успеваемости в форме деловой игры	Деловая игра — средство моделирования разнообразных условий профессиональной деятельности (включая экстремальные) методом поиска новых способов ее выполнения. Деловая игра имитирует различные аспекты человеческой активности и социального взаимодействия. Игра является методом эффективного обучения, поскольку снимает противоречия между абстрактным характером учебного предмета и реальным характером профессиональной деятельности. Деловые игры отличаются методикой проведения и поставленными целями: дидактические и управленческие игры, ролевые игры, проблемно-ориентированные, организационно-деятельностные игры и др. Контролируемые умения, навыки, компетенции: – уровень деловой активности; – наличие тактического и (или) стратегического мышления; – скорость адаптации в новых условиях (включая экстремальные); – способность анализировать собственные возможности и выстраивать соответствующую линию поведения; – способность прогнозировать развитие процессов; – способность анализировать возможности и мотивы других людей и влиять на их поведение; – стиль руководства, ориентацию при принятии решений на игру «на себя» или «в интересах команды» и т. д.
Текущий контроль успеваемости в форме индивидуального / группового проекта	Конечный продукт, получаемый в результате планирования и выполнения комплекса учебных и исследовательских заданий. Позволяет оценить умения обучающихся самостоятельно конструировать свои знания в процессе решения практических задач и проблем, ориентироваться в информационном пространстве и уровень сформированности аналитических, исследовательских навыков, навыков практического и творческого мышления. Может выполняться в индивидуальном порядке или группой обучающихся. Этапы проведения проекта: 1. Подготовительный – выбор проблемной ситуации (проблемы), постановка цели проекта; определение темы (названия проекта); результат (продукт) проекта. 2. Проектировочный – общее планирование, построение конкретного плана и продумывание всех элементов деятельности, выбор участников разработки проекта, распределение заданий в работе с учетом выбранной позиции: индивидуальный или групповой. 3. Аналитический – исследование проблемы: анализ, синтез, выдвижение гипотезы, детализация и обобщение; сбор и обработка данных, получение результата проектной деятельности за счет выполнения определенных действий; сравнение планируемых и реальных результатов, обобщение, выводы. 4. Контрольно-корректировочный – анализ успехов и ошибок, поиск способов коррекции ошибок, исправление проекта в соответствии с реальным состоянием дел: интерпретация результатов, выбор формы презентации (представления) результатов. 5. Заключительный – защита проекта. Коллективное обсуждение результата проекта, самооценка деятельности.

	На защиту проекта выносится продукт проектной деятельности с кратким отзывом руководителя, содержащим характеристику работы обучающегося в ходе выполнения проекта. Индивидуальные проекты обучающихся должны быть оформлены в соответствии с требованиями к оформлению текстовой документации, принятыми в образовательной организации.
Проведение промежуточной аттестации по дисциплине Промежуточная аттестация в форме зачета осуществляется в ходе контактной работы обучающегося с преподавателем и проводится в период промежуточной аттестации, установленной календарным учебным графиком.	