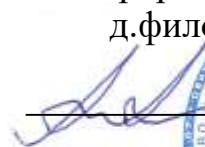


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе
д.филос.н., доц. Атанов А.А.



29.05.2025г.

Рабочая программа дисциплины

Б1.О.22. Основы риэлторской деятельности и типология объектов
недвижимости

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Управление и экспертиза недвижимости

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: заочная

Курс	3
Семестр	31
Лекции (час)	20
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	0
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	124
Курсовая работа (час)	
Всего часов	144
Зачет (семестр)	
Экзамен (семестр)	31

Иркутск 2025

Программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению 21.03.02
Землеустройство и кадастры.

Автор Б.М. Бедин

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании кафедры
экономики строительства и управления недвижимостью

Заведующий кафедрой С.А. Астафьев

1. Цели изучения дисциплины

Целью освоения дисциплины является приобретение знаний в области основ риэлторской деятельности.

Задачи дисциплины состоят в изучении особенностей: недвижимости как товара, рынка недвижимости, анализа рынка недвижимости, сделок на рынке недвижимости, особенностей работы на рынке недвижимости, организации деятельности и типов риэлторских фирм.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Код компетенции по ФГОС ВО	Компетенция
ОПК-1	Способен решать задачи профессиональной деятельности применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общеинженерные знания

Структура компетенции

Компетенция	Формируемые ЗУНы
ОПК-1 Способен решать задачи профессиональной деятельности применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общеинженерные знания	З. Уметь адекватно воспринимать актуальные социальные и культурные различия, уважительно относиться к историческому наследию и культурным традициям У. Умеет на практике применять фундаментальные знания в области общенаучных и естественно-научных дисциплин Н. Владеет навыками построения технических схем и чертежей, навыками решения стандартных задач профессиональной деятельности, применяя методы моделирования, математического анализа и естественно-научные знания.

3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - БЛОК 1 ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛИ): Обязательная часть.

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зач. ед., 144 часов.

Вид учебной работы	Количество часов
Контактная(аудиторная) работа	
Лекции	20
Практические (сем, лаб.) занятия	0
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам	124

Всего часов	144
-------------	-----

5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Недвижимость, рынок недвижимости, риэлторская деятельность: основные понятия и особенности.	31	4	0	30		Тестирование по теме 1
2	Основные сегменты рынка недвижимости. Анализ рынка недвижимости.	31	6	0	32		Творческое задание по анализу рынка недвижимости г.Иркутска (тема 2). Тестирование по теме 2
3	Особенности работы на рынке недвижимости.	31	4	0	30		Тестирование по теме 3
4	Общие особенности сделок с недвижимостью.	31	6	0	32		Тестирование по теме 4
	ИТОГО		20		124		

5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
1	Недвижимость, рынок недвижимости, риэлторская деятельность: основные понятия и особенности.	Понятие недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Отличительные особенности и характеристики рынка недвижимости. Основные функции рынка недвижимости. Спрос и предложение на рынке недвижимости. Рынок «продавца». Рынок «покупателя». Первичный и вторичный рынок. Факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке недвижимости.
2	Основные сегменты рынка недвижимости. Анализ рынка недвижимости.	Сегменты рынка недвижимости: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилой недвижимости. Основные особенности рынка земельных участков. Рынок городского жилья: особенности, структура и соотношение спроса и предложения, сезонность на рынке, арендные отношения. Рынок загородного жилья: особенности спроса и предложения, сезонность рынка. Рынок нежилой недвижимости: особенности спроса и предложения, своеобразие понятий первичного и вторичного рынка аренды нежилых помещений. Рынок офисных помещений. Рынок торговой недвижимости. Рынок складских

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
		помещений. Рынок промышленной недвижимости. Содержание общего (универсального) анализа рынка недвижимости. Цель и этапы анализа рынка недвижимости. Анализ и прогноз состояния рынка, анализ ценовой ситуации, анализ доступности и ликвидности, анализ эффективности инвестиций.
3	Особенности работы на рынке недвижимости.	Общие особенности работы на рынке недвижимости, цели и задачи риэлтора, функции риэлторской фирмы, трансакционные издержки и их классификация. Особенности организации деятельности риэлтерской фирмы: основные требования к организации работы офиса, работа с клиентами, требования к персоналу, работа с информацией, рекламная политика. Организационные структуры риэлторских фирм: маклерское, стандартное (простое) и развитое («продвинутое») агентство. Системы оплаты труда в риэлторской фирме: оплата труда агентов, руководящего состава и технического персонала.
4	Общие особенности сделок с недвижимостью.	Особенности, вызванные тесной связью земли и находящихся на ней объектов недвижимости. Существование правоотношений, предметом которых могут быть только недвижимые вещи (сервитут, ипотека). Ограничения на сделки с недвижимым имуществом для государственных и муниципальных структур (право хозяйственного ведения, право оперативного управления). Правила заключения и оформления сделок с недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Самовольная постройка. Compra-продажа. Представительство. Наем. Аренда. Дарение.

5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине (полный текст приведен в приложении к рабочей программе)

6.1. Текущий контроль

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
1	1. Недвижимость, рынок недвижимости, риэлторская	ОПК-1	З.Уметь адекватно воспринимать актуальные социальные и	Тестирование по теме 1	Тест состоит из 20 вопросов. Каждый правильный

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100- балльной шкале)
	деятельность: основные понятия и особенности.		культурные различия, уважительно относиться к историческому наследию и культурным традициям		ответ на вопрос теста оценивается в 1 балл (всего до 20 баллов) (20)
2	2. Основные сегменты рынка недвижимости. Анализ рынка недвижимости.	ОПК-1	У. Умеет на практике применять фундаментальные знания в области общенаучных и естественно-научных дисциплин Н. Владеет навыками построения технических схем и чертежей, навыками решения стандартных задач профессиональной деятельности, применяя методы моделирования, математического анализа и естественно- научные знания.	Творческое задание по анализу рынка недвижимости г.Иркутска (тема 2)	Задание выполнено полностью (заполнена таблица, написаны все выводы по работе, дан обзор состояния рынка недвижимости города в целом) - 15 баллов. Задание выполнено частично (нет обзора состояния рынка недвижимости города в целом) - 12 баллов. Задание частично (наличие выводов только по стоимости объектов из таблицы) - 9 баллов. Задание частично (таблица заполнена без выводов) - 6 балла. Задание не выполнено - 0 баллов. (15)
3		ОПК-1	З. Уметь адекватно воспринимать актуальные социальные и культурные различия, уважительно относиться к историческому наследию и культурным	Тестирование по теме 2	Тест состоит из 25 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 1 балл (всего до 25 баллов) (25)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100- балльной шкале)
			традициям У. Умеет на практике применять фундаментальные знания в области общенаучных и естественно-научных дисциплин Н. Владеет навыками построения технических схем и чертежей, навыками решения стандартных задач профессиональной деятельности, применяя методы моделирования, математического анализа и естественно- научные знания.		
4	3. Особенности работы на рынке недвижимости.	ОПК-1	3. Уметь адекватно воспринимать актуальные социальные и культурные различия, уважительно относиться к историческому наследию и культурным традициям	Тестирование по теме 3	Тест состоит из 20 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 1 балл (всего до 20 баллов) (20)
5	4. Общие особенности сделок с недвижимостью.	ОПК-1	3. Уметь адекватно воспринимать актуальные социальные и культурные различия, уважительно относиться к историческому наследию и культурным традициям Н. Владеет навыками построения технических схем и чертежей, навыками решения стандартных задач профессиональной деятельности,	Тестирование по теме 4	Тест состоит из 20 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 1 балла (всего до 20 баллов) (20)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100- балльной шкале)
			применяя методы моделирования, математического анализа и естественно- научные знания.		
				Итого	100

6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Экзамен в семестре 31.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ:

1-й вопрос билета (40 баллов), вид вопроса: Тест/проверка знаний. Критерий: Тест состоит из 20 вопросов. Каждый правильный ответ оценивается в 2 балла. Неправильный ответ оценивается в 0 баллов.

Компетенция: ОПК-1 Способен решать задачи профессиональной деятельности применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общинженерные знания

Знание: Уметь адекватно воспринимать актуальные социальные и культурные различия, уважительно относиться к историческому наследию и культурным традициям

1. Общие особенности работы на рынке недвижимости.
2. Общие особенности сделок с недвижимостью.
3. Основные понятия и особенности рынка недвижимости,
4. Основные понятия риэлторской деятельности.
5. Основные сегменты рынка недвижимости и их особенности.
6. Понятие и содержание анализа рынка недвижимости.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УМЕНИЙ:

2-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на умение. Критерий: Правильный ответ оценивается в 30 баллов. Неправильный ответ оценивается в 0 баллов..

Компетенция: ОПК-1 Способен решать задачи профессиональной деятельности применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общинженерные знания

Умение: Умеет на практике применять фундаментальные знания в области общенаучных и естественно-научных дисциплин

Задача № 1. Определить величину налога на доходы физических лиц при продаже объекта недвижимости

Задача № 2. Определить ценовой диапазон аренды коммерческих помещений

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НАВЫКОВ:

3-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на навыки. Критерий: Правильный ответ оценивается в 30 баллов. Неправильный ответ оценивается в 0 баллов..

Компетенция: ОПК-1 Способен решать задачи профессиональной деятельности применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общинженерные знания

Навык: Владеет навыками построения технических схем и чертежей, навыками решения стандартных задач профессиональной деятельности, применяя методы моделирования, математического анализа и естественно-научные знания.

Задание № 1. Рассчитать величину имущественного налогового вычета при покупке объекта недвижимости

Задание № 2. Рассчитать среднюю стоимость аренды коммерческих помещений

ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

Министерство науки и высшего образования
Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
**«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «БГУ»)**

Направление - 21.03.02 Землеустройство
и кадастры
Профиль - Управление и экспертиза
недвижимости
Кафедра экономики строительства и
управления недвижимостью
Дисциплина - Основы риэлторской
деятельности и типология объектов
недвижимости

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Определить ценовой диапазон аренды коммерческих помещений (30 баллов).
3. Рассчитать величину имущественного налогового вычета при покупке объекта недвижимости (30 баллов).

Составитель _____ Б.М. Бедин

Заведующий кафедрой _____ С.А. Астафьев

7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

а) основная литература:

1. Максимов С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. учеб. пособие для вузов/ С. Н. Максимов.- СПб.: Питер, 2000.-263 с.
2. Шабалин В. Г., Манченко К. И., Хромов А. А. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтера: Ч. 1.. в 2 ч.. Подготовка и проведение сделки. Изд. 4-е, перераб. и доп./ В. Г. Шабалин, А. А. Хромов.-677 с.
3. Шабалин В. Г., Манченко К. И., Хромов А. А. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтера: Ч. 2.. в 2 ч.. Основные виды сделок. Изд. 2-е, перераб. и доп./ В. Г. Шабалин, К. И. Манченко.-548 с.

4. Смагин В. Н., Киселева В. А. Экономика недвижимости. учеб. пособие/ В. Н. Смагин, В. А. Киселева.- М.: ЭКСМО, 2007.-238 с.
5. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости. допущено М-вом образования РФ. учеб. для вузов. 3-е изд., испр./ А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов.- СПб.: АНО ИПЭВ, 2009.-303 с.
6. Коланьков С.В. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / С.В. Коланьков. — Электрон. текстовые данные. — М. : Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013. — 480 с. — 978-5-89035-669-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/26846.html>
7. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Н.И. Трухина, В.Н. Баринов, И.И. Чернышихина. — Электрон. текстовые данные. — Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 189 с. — 978-5-89040-477-0. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30845.html>

б) дополнительная литература:

1. Шабалин В. Г., Кузьмина А. К., Смирнов И. А. Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров. Изд. 5-е, перераб. и доп./ В. Г. Шабалин, И. А. Смирнов, А. К. Кузьмина.- М.: ОМЕГА-Л, 2007.-444 с.
2. Максимов С. Н. Сергей Николаевич Экономика недвижимости. учебник для высш. проф. образования/ С. Н. Максимов.- М.: Академия, 2010.-317 с.
3. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.Б. Денисенко. — Электрон. текстовые данные. — Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016. — 77 с. — 978-5-7795-0785-1. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>
4. Дубровская И.А. Справочник риэлтора. [Электронный ресурс] / И.А. Дубровская, О.И. Соснаускене. — Электрон. текстовые данные. — М. : Юстицинформ, 2008. — 299 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1725.html>
5. Лигай Г.А. Рынок недвижимости и ипотека [Электронный ресурс] : учебное пособие / Г.А. Лигай, К.М. Лигай. — Электрон. текстовые данные. — М. : Евразийский открытый институт, 2008. — 280 с. — 978-5-374-00088-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10821.html>

8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля), включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы

Для освоения дисциплины обучающемуся необходимы следующие ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- Сайт Байкальского государственного университета, адрес доступа: <http://bgu.ru/>, доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет
- Аналитический сайт по рынку недвижимости г.Иркутска, адрес доступа: <http://dom-irk.ru>. доступ неограниченный
- Жилая и коммерческая недвижимость. Байкальский регион, адрес доступа: <http://realty.irk.ru/>. доступ неограниченный
- Информационно-аналитический портал о недвижимости, адрес доступа: <http://www.arendator.ru/>. доступ неограниченный
- Информационный портал о недвижимости, адрес доступа: <https://www.realtyvision.ru>. доступ неограниченный
- Российская Гильдия Риэлторов, адрес доступа: <http://rgr.ru/>. доступ неограниченный
- Рынок недвижимости России, адрес доступа: <http://realtymarket.ru/>. доступ неограниченный
- Рынок. Финансы. Недвижимость., адрес доступа: <http://sia.ru/>. доступ неограниченный

- Университетская библиотека онлайн, адрес доступа: <http://www.biblioclub.ru/>. доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет при условии регистрации в БГУ
- Электронно-библиотечная система IPRbooks, адрес доступа: <https://www.iprbookshop.ru>. доступ неограниченный

9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Изучать дисциплину рекомендуется в соответствии с той последовательностью, которая обозначена в ее содержании. Для успешного освоения курса обучающиеся должны иметь первоначальные знания в области промышленных и гражданских зданий и сооружений, права, экономики организации, экономики строительного предприятия, организации строительного производства, сметного дела и ценообразования, инженерного обустройства территории.

На лекциях преподаватель озвучивает тему, знакомит с перечнем литературы по теме, обосновывает место и роль этой темы в данной дисциплине, раскрывает ее практическое значение. В ходе лекций студенту необходимо вести конспект, фиксируя основные понятия и проблемные вопросы.

Практические (семинарские) занятия по своему содержанию связаны с тематикой лекционных занятий. Начинать подготовку к занятию целесообразно с конспекта лекций. Задание на практическое (семинарское) занятие сообщается обучающимся до его проведения. На семинаре преподаватель организует обсуждение этой темы, выступая в качестве организатора, консультанта и эксперта учебно-познавательной деятельности обучающегося.

Изучение дисциплины (модуля) включает самостоятельную работу обучающегося.

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

- текущие консультации;
- коллоквиум как форма контроля освоения теоретического содержания дисциплин: (в часы консультаций, предусмотренные учебным планом);
- прием и разбор домашних заданий (в часы практических занятий);
- прием и защита лабораторных работ (во время проведения занятий);
- выполнение курсовых работ в рамках дисциплин (руководство, консультирование и защита курсовых работ в часы, предусмотренные учебным планом) и др.

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

- формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);
- самостоятельное изучение отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;
- написание рефератов, докладов;
- подготовка к семинарам и лабораторным работам;
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплин и др.

10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

- MS Office,
- КонсультантПлюс: Версия Проф - информационная справочная система,

11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю):

В учебном процессе используется следующее оборудование:

- Помещения для самостоятельной работы, оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду вуза,
- Учебные аудитории для проведения: занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, практических занятий, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, укомплектованные специализированной мебелью и техническими средствами обучения,
- Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий