

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

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе
д.юр.н., доц. Васильева Н.В.



30.06.2022г.

Рабочая программа дисциплины

Б1.Э.1. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости

Направление подготовки: 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Управление недвижимостью и кадастровой
деятельностью

Квалификация выпускника: магистр

Форма обучения: очная, заочная

	Очная ФО	Заочная ФО
Курс	2	2
Семестр	21	22
Лекции (час)	14	24
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	14	0
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	116	120
Курсовая работа (час)		
Всего часов	144	144
Зачет (семестр)		
Экзамен (семестр)	21	22

Иркутск 2022

Программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению 21.04.02
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

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2023

1. Цели изучения дисциплины

Целью изучения дисциплины является овладение знаниями в области управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, особенностей управления офисной недвижимостью, методов управления земельными ресурсами. Приобретение умений относительно выбора формы распоряжения объектами недвижимости, выбора наиболее эффективного варианта управления земельным участком. Получение навыков относительно расчета денежных потоков от эксплуатации и продажи недвижимости, расчета показателей, характеризующих эффективность управления недвижимостью.

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
ПК-1	Способен проводить исследования по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства

Структура компетенции

Компетенция	Формируемые ЗУНы
ПК-1 Способен проводить исследования по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства	З. Знать основы рационального использования земель и их охраны, направления совершенствования процесса землеустройства У. Уметь проводить анализ и обработку информации для исследования вопросов рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства Н. Владеть навыками проведения исследований по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства

3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - БЛОК 1 ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛИ): Элективная дисциплина.

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 (очная ФО)	Количество часов (заочная ФО)
Контактная(аудиторная) работа		
Лекции	14	24
Практические (сем, лаб.) занятия	14	0
Самостоятельная работа, включая подготовку к	116	120

экзаменам и зачетам		
Всего часов	144	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

Заочная форма обучения

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Основные понятия управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.	22	4	0	20		
2	Формы государственного регулирования рынка недвижимости	22	4	0	20		
3	Основные методы управления земельными ресурсами	22	4	0	20		Тестирование по темам 1-3
4	Управление офисным зданием	22	4	0	20		
5	Формы распоряжения объектами недвижимости	22	4	0	20		
6	Экономическая эффективность управления объектами недвижимости	22	4	0	20		Контрольная работа по темам 4-6
	ИТОГО		24		120		

Очная форма обучения

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Основные понятия управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.	21	2	2	20		
2	Формы государственного регулирования рынка недвижимости	21	2	2	20		
3	Основные методы управления земельными ресурсами	21	4	2	16		Тестирование по темам 1-3

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
4	Управление офисным зданием	21	2	2	20		
5	Формы распоряжения объектами недвижимости	21	2	2	20		
6	Экономическая эффективность управления объектами недвижимости	21	2	4	20		Контрольная работа по темам 4-6
	ИТОГО		14	14	116		

5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
1	Основные понятия управления земельными ресурсами и объектами недвижимости	Понятие земельных ресурсов и недвижимости. Особенности земельных ресурсов и недвижимости как объектов управления. Управление портфелем недвижимости, управление отдельным объектом и объектом в составе имущественного комплекса. Государственное регулирование рынка недвижимости. Профессиональные управляющие недвижимым имуществом. Подход к управлению недвижимостью с точки зрения предпринимательской структуры и государства. Цели управления недвижимостью, понятие цели, функции цели, требования к ней. Финансово-экономические и нестоимостные цели управления недвижимостью.
2	Формы государственного регулирования рынка недвижимости	Функции государства при регулировании рынка недвижимости. Элементы системы государственного регулирования. Прямая (административная) и косвенная (экономическая) формы регулирования, их преимущества и недостатки. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
3	Основные методы управления земельными ресурсами	Объект, предмет и субъект управления земельными ресурсами. Виды и задачи управления земельными ресурсами на различных административно-территориальных уровнях. Функции, методы и принципы управления земельными ресурсами. Государственный кадастр недвижимости. Землеустройство. Государственный мониторинг земель. Земельный контроль.
4	Управление офисным зданием	Понятие управления офисным зданием. Особенности договоров аренды недвижимости. Факторы, влияющие на уровень арендных ставок. Виды площадей, используемых в договорах аренды недвижимости.
5	Формы распоряжения объектами недвижимости	Управление собственными силами, доверительное управление, аренда, продажа, залог. Их преимущества и недостатки. Выбор формы распоряжения объектом недвижимости исходя из целей деятельности организации. Экономические показатели, применяемые при выборе.
6	Экономическая	Порядок расчета денежных потоков от эксплуатации и от

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	эффективность управления объектами недвижимости	продажи объектов недвижимости. Экономические показатели эффективности управления недвижимостью и инвестиций в недвижимость.

5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Понятие управления недвижимостью.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Понятие земельных ресурсов и недвижимости. Особенности земельных ресурсов и недвижимости как объектов управления. Управление портфелем недвижимости, управление отдельным объектом и объектом в составе имущественного комплекса. Государственное регулирование рынка недвижимости. Профессиональные управляющие недвижимым имуществом. Подход к управлению недвижимостью с точки зрения предпринимательской структуры и государства. Цели управления недвижимостью, понятие цели, функции цели, требования к ней. Финансово-экономические и нестоимостные цели управления недвижимостью.
2	Формы государственного регулирования рынка недвижимости.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Функции государства при регулировании рынка недвижимости. Элементы системы государственного регулирования. Прямая (административная) и косвенная (экономическая) формы регулирования, их преимущества и недостатки. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
3	Основные методы управления земельными ресурсами.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии, тестирование по темам 1-3. Объект, предмет и субъект управления земельными ресурсами. Виды и задачи управления земельными ресурсами на различных административно-территориальных уровнях. Функции, методы и принципы управления земельными ресурсами. Государственный кадастр недвижимости. Землеустройство. Государственный мониторинг земель. Земельный контроль. Организационная структура управления земельными ресурсами. Функции органов управления земельными ресурсами. Земельная рента. Основные формы платы за землю. Формирования рыночного оборота земли.
4	Управление офисным зданием.. Проводится в форме практического занятия с элементами тренинга. Определение соотношения спроса и предложения на рынке офисных помещений. Соотношение арендной и полезной площадей, определение арендной платы.
5	Формы распоряжения объектами недвижимости.. Проводится в форме практического занятия с элементами тренинга. Экономические показатели, применяемые при выборе формы распоряжения недвижимостью.
6	Экономическая эффективность управления объектами недвижимости. Проводится в форме практического занятия с элементами тренинга. Порядок расчета денежных потоков от эксплуатации и от продажи объектов недвижимости. Экономические показатели эффективности управления

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
	недвижимостью и инвестиций в недвижимость.
6	Экономическая эффективность управления объектами недвижимости. Проводится в форме практического занятия с элементами тренинга. Порядок расчета денежных потоков от эксплуатации и от продажи объектов недвижимости. Экономические показатели эффективности управления недвижимостью и инвестиций в недвижимость.
6	Управление офисным зданием. Выбор формы распоряжения объектом недвижимости. Экономическая эффективность управления объектами недвижимости. Проводится в форме контрольной работы по темам 4-6. Определение соотношения спроса и предложения на рынке офисных помещений. Соотношение арендной и полезной площадей, определение арендной платы. Порядок расчета денежных потоков от эксплуатации и от продажи объектов недвижимости. Экономические показатели эффективности управления недвижимостью и инвестиций в недвижимость.

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. Основные понятия управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.	ПК-1	З.Знать основы рационального использования земель и их охраны, направления совершенствования процесса землеустройства	4 вопроса из теста по темам 1-3	. (16)
2	2. Формы государственного регулирования рынка недвижимости	ПК-1	З.Знать основы рационального использования земель и их охраны, направления совершенствования процесса землеустройства	3 вопроса из теста по темам 1-3	. (12)
3	3. Основные методы управления земельными ресурсами	ПК-1	З.Знать основы рационального использования земель и их охраны, направления совершенствования процесса землеустройства	Тестирование по темам 1-3	Тест по темам 1-3 состоит из 10 вопросов, правильный ответ на вопрос теста оценивается в 4 балла, неправильный в 0

№ 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)
					баллов (итого до 40 баллов) (12)
4	4. Управление офисным зданием	ПК-1	У. Уметь проводить анализ и обработку информации для исследования вопросов рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства	2 задачи из контрольной работы по темам 4-6	. (30)
5	5. Формы распоряжения объектами недвижимости	ПК-1	Н. Владеть навыками проведения исследований по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства	1 задача из контрольной работы по темам 4-6	. (15)
6	6. Экономическая эффективность управления объектами недвижимости	ПК-1	У. Уметь проводить анализ и обработку информации для исследования вопросов рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства Н. Владеть навыками проведения исследований по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства	Контрольная работа по темам 4-6	Контрольная работа по темам 4-6 состоит из 4 задач, каждая неправильно решенная задача оценивается в 15 баллов (итого до 60 баллов) (15)
				Итого	100

6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Экзамен в семестре 21.

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: ПК-1 Способен проводить исследования по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства

Знание: Знать основы рационального использования земель и их охраны, направления совершенствования процесса землеустройства

1. Выбор формы распоряжения недвижимостью.
2. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
3. Критерии экономической эффективности инвестиций в недвижимость. Срок окупаемости, внутренняя норма прибыли.
4. Критерии экономической эффективности инвестиций в недвижимость. Чистая настоящая стоимость, индекс рентабельности.
5. Методы управления земельными ресурсами.
6. Направления (формы) управления земельными ресурсами.
7. Объект, субъект и предмет управления земельными ресурсами.
8. Подход к управлению недвижимостью с точки зрения предприятия.
9. Понятие «управления недвижимостью»
10. Понятие недвижимости, ее особенности как объекта управления.
11. Порядок определения доходов от эксплуатации недвижимости.
12. Порядок расчета денежного потока от продажи недвижимости.
13. Соотношение арендной и полезной площади на рынке офисных площадей.
14. Спрос и предложение на рынке офисных площадей, их влияние на уровень арендной ставки.
15. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
16. Формы распоряжения недвижимостью.
17. Цели управления недвижимостью.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УМЕНИЙ:

2-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на умение. Критерий: Полнота и правильность ответа.

Компетенция: ПК-1 Способен проводить исследования по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства

Умение: Уметь проводить анализ и обработку информации для исследования вопросов рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства

Задача № 1. Рассчитать денежный поток после уплаты налогов от эксплуатации объекта недвижимости при известных исходных данных.

Задача № 2. Рассчитать показатели чистой настоящей стоимости, индекса рентабельности, дисконтного и бездисконтного срока окупаемости и сделать выводы об экономической эффективности проекта инвестиций в объект недвижимости при известных исходных данных.

Задача № 3. Рассчитать реверсию собственного капитала после уплаты налогов и чистый доход от продажи объекта недвижимости при известных исходных данных.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НАВЫКОВ:

3-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на навыки. Критерий: Полнота и правильность ответа..

Компетенция: ПК-1 Способен проводить исследования по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства

Навык: Владеть навыками проведения исследований по вопросам рационального использования земель и их охраны, совершенствования процесса землеустройства

Задание № 1. Выявить причину невозможности сдать офисное помещение по установленной арендной ставке (рыночная ситуация или неправильные действия управляющего).

Задание № 2. Определить величину ежегодной выплаты по кредиту, процент выплаты кредита и остаток по кредиту с аннуитетным платежом.

Задание № 3. Определить сумму выплат каждого из четырех арендаторов при известных исходных данных.

ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

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

Направление - 21.04.02 Землеустройство
и кадастры
Профиль - Управление недвижимостью и
кадастровой деятельностью
Кафедра экономики строительства и
управления недвижимостью
Дисциплина - Управление земельными
ресурсами и объектами недвижимости

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Рассчитать показатели чистой настоящей стоимости, индекса рентабельности, дисконтного и бездисконтного срока окупаемости и сделать выводы об экономической эффективности проекта инвестиций в объект недвижимости при известных исходных данных. (30 баллов).
3. Определить сумму выплат каждого из четырех арендаторов при известных исходных данных. (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. [Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью \[Электронный ресурс\] : практикум / В.М. Кожухар. — Электрон. текстовые данные. — М. : Дашков и К, 2015. — 199 с. — 978-5-394-01712-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10950.html>](http://www.iprbookshop.ru/10950.html)
2. [Озеров Е.С. Управление недвижимой собственностью \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / Е.С. Озеров. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2012. — 392 с. — 978-5-7422-3519-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/43980.html>](http://www.iprbookshop.ru/43980.html)

3. [Слезко В.В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости \[Электронный ресурс\]: учебно-практический комплекс/ В.В. Слезко— Электрон. текстовые данные.— М.: Евразийский открытый институт, 2013.— 158 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/14650.html>.— ЭБС «IPRbooks»](http://www.iprbookshop.ru/14650.html)

б) дополнительная литература:

1. Разу М. Л. Управление коммерческой недвижимостью. учеб. [для вузов]/ под ред. М. Л. Разу.- М.: КноРус, 2009.-246 с.
2. Копылова В. В., Бедин Б. М. Экономика недвижимости. учеб. пособие/ В. В. Копылова, Б. М. Бедин.- Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2004.-224 с.
3. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. В 2 т.: Т. 2. рек. УМО высш. образования. учебник для академического бакалавриата.-537 с.
4. Бедин Б.М. Управление недвижимостью.- Иркутск: Изд-во БГУ, 2018.- 103 с.
5. Бедин Б.М., Хомкалов Г.В. Управление недвижимостью: формы и методы.- Изд-во Иркутской государственной экономической академии, 2000.- 40 с.
6. [Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / Л.В. Аверина \[и др.\]. — Электрон. текстовые данные. — Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 184 с. — 978-5-9585-0631-6. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49888.html>](http://www.iprbookshop.ru/49888.html)
7. [Экономика недвижимости \(4-е издание\) \[Электронный ресурс\] : учебник для вузов / А.Н. Асаул \[и др.\]. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 432 с. — 978-5-91460-044-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>](http://www.iprbookshop.ru/38594.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
- Аналитический сайт по рынку недвижимости г.Иркутска, адрес доступа: <http://www.realty.irk.ru>. доступ неограниченный
- Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU, адрес доступа: <http://elibrary.ru/>. доступ к российским журналам, находящимся полностью или частично в открытом доступе при условии регистрации
- 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 экономики недвижимости.

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);

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;
- подготовка к семинарам и лабораторным работам.

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,
- КонсультантПлюс: Сводное региональное законодательство,

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