

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
"Дальневосточный государственный университет путей сообщения"  
(ДВГУПС)

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

(к403) Строительные конструкции,  
здания и сооружения



Головко А.В., канд.  
техн. наук, доцент

15.06.2021

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины **Управление объектами недвижимости**

для направления подготовки 08.03.01 Строительство

Составитель(и): доцент, Быкова С.А.

Обсуждена на заседании кафедры: (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от 14.06.2021г. № 10

Обсуждена на заседании методической комиссии учебно-структурного подразделения: Протокол от 15.06.2021 г. № 9

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_\_ 2023 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2023-2024 учебном году на заседании кафедры (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от \_\_ \_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Головки А.В., канд. техн. наук, доцент

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_\_ 2024 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от \_\_ \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Головки А.В., канд. техн. наук, доцент

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_\_ 2025 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от \_\_ \_\_\_\_\_ 2025 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Головки А.В., канд. техн. наук, доцент

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_\_ 2026 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2026-2027 учебном году на заседании кафедры (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от \_\_ \_\_\_\_\_ 2026 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Головки А.В., канд. техн. наук, доцент

Рабочая программа дисциплины Управление объектами недвижимости  
разработана в соответствии с ФГОС, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 31.05.2017 № 481

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная**

**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 **3 ЗЕТ**

Часов по учебному плану	108	Виды контроля в семестрах:
в том числе:		зачёты (семестр) 5
контактная работа	33	
самостоятельная работа	75	

**Распределение часов дисциплины по семестрам (курсам)**

Семестр (<Курс>.<Семес тр на курсе>)	5 (3.1)		Итого	
	Неделя 17 5/6			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	16	16	16	16
Практические	16	16	16	16
Контроль самостоятельной работы	1	1	1	1
Итого ауд.	32	32	32	32
Контактная работа	33	33	33	33
Сам. работа	75	75	75	75
Итого	108	108	108	108

1. АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	
1.1	Система управления недвижимостью. Классификация объектов недвижимости.
1.2	Субъекты и объекты рынка недвижимости. Управление проектами девелопмента
1.3	недвижимости. Взаимодействие с государственной и муниципальной властью.
1.4	Взаимодействие в государственном и муниципальном регулировании рынка
1.5	недвижимости. Функции управляющих компаний, ТСЖ Управление развитием
1.6	недвижимости. налогообложение недвижимости

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
Код дисциплины:	Б1.В.ДВ.01.02
<b>2.1</b>	<b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>
2.1.1	Социальная психология
2.1.2	Цифровые технологии в строительстве
<b>2.2</b>	<b>Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>
2.2.1	Организация и управление ЖКХ
2.2.2	
2.2.3	Экспертиза и инспектирование недвижимости
2.2.4	Регулирование земельно-имущественных отношений

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
<b>ПК-5: Способность выбирать рациональный вариант использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров</b>	
<b>Знать:</b>	
Принципы проектирования зданий, сооружений, законодательные и нормативные акты, простейшие методы экономической оценки инвестиционных проектов	
<b>Уметь:</b>	
Анализировать необходимую информацию с помощью различных статистических методов; использовать проектную, нормативную документацию, современные технические средства и информационные технологии для решения аналитических задач	
<b>Владеть:</b>	
Навыками анализа и интерпретации информации, навыками экономической оценки эффективности инвестиций	

ПК-6: Способность оценивать эффективность концептуальных решений	
<b>Знать:</b>	
Принципы проектирования зданий, сооружений, механизм современного инвестиционного рынка; сущность и классификацию источников финансирования капитальных вложений, методы экономической оценки инвестиционных проектов	
<b>Уметь:</b>	
Анализировать и оценивать со-ответствующие данные, содержащиеся в отечественных и за-рубежных источниках, в форме аналитических обзоров и отчетов; ставить и решать стандарт-ные и нестандартные инвестици-онные задачи; применять на практике основные методы рас-четов для выбора экономически целесообразного инвестиционного проекта	
<b>Владеть:</b>	
Навыками анализа и интер-претации информации, Навы-ками разработки проектных ра-бот, навыками выявления тенденций в развитии социально- экономического процессов и их анализа	

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ), СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ							
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетен-ции	Литература	Инте-ракт.	Примечание
	Раздел 1. Лекции						

1.1	Общие положения управления недвижимостью. Управление на тактическом и оперативном уровне. Основные термины и понятия. Цели и задачи владельцев недвижимости. Модели инвестирования в недвижимость /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.2Л3.3 Э1 Э2	2	Методы активизации традиционных лекционных занятий
1.2	Стратегическое управление недвижимостью. Маркетинг в управлении недвижимостью. Управление ценообразованием на рынке недвижимости. Управление продажами на рынке недвижимости. Управление технической эксплуатацией недвижимости: /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
1.3	Особенности и закономерности рынка недвижимости. Ценовая ситуация на рынках недвижимости. Рынки коммерческой недвижимости /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
1.4	Управление недвижимостью и общие вопросы правового регулирования отношений собственности. Сделки с недвижимостью. Основные характеристики городского пространства. Понятие сделок с недвижимостью /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
1.5	Основы построения систем эффективного управления недвижимостью. Порядок определения состава объектов для первоочередной модернизации управления. Бюджет, финансовые потоки и построение экономически эффективного управления /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
1.6	Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии. Виды капитальных ремонтов. Виды работ по капитальному ремонту /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
1.7	Стратегия формирования портфеля недвижимости. Управление портфелем недвижимости (стратегический уровень управления). Управление имуществом (фондами) на тактическом уровне. Инвентаризация. Анализ информации. Разработка возможных сценариев развития событий. Расчет будущего потока денежных средств /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.2Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
1.8	Управляющие компании на рынке недвижимости. Бизнес-план как инструмент формирования и реализации стратегии управления кондоминиумом. /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.2Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
<b>Раздел 2. Практические занятия</b>							
2.1	Система управления недвижимостью /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.2Л2.1 Л2.2Л3.2 Л3.3 Э1 Э2	2	Работа в малых группах
2.2	Государственное регулирование рынка недвижимости /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.2 Л3.3 Э1 Э2	0	

2.3	Коммерческое управление недвижимостью. Управление объектом недвижимости /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
2.4	Кредитование недвижимости /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.2 Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
2.5	Методы оценки стоимости объектов недвижимости /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2 Э1 Э2	0	
2.6	Расчет показателей эффективности /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
2.7	Жизненный цикл недвижимости. Этапы жизненного цикла. Экономический, физический, хронологический возраст /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
2.8	Налогообложение недвижимости /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.4Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
<b>Раздел 3. Самостоятельная работа</b>							
3.1	Изучение литературы теоретического курса /Ср/	5	65	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	
<b>Раздел 4. Контроль</b>							
4.1	Зачет /Зачёт/	5	10	ПК-5 ПК-6	Л2.1 Л2.2Л3.2 Э1 Э2	0	

## 5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Размещены в приложении

## 6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 6.1. Рекомендуемая литература

#### 6.1.1. Перечень основной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Красовский П.С.	Экспертиза и управление недвижимостью. Экологическая экспертиза: учебное пособие	Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2015,
Л1.2	Игнатенко А. С., Михайлова Т. Н.	Рынок недвижимости: специфичность потребительских характеристик	Москва: Издательский дом «Дело», 2016, <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=443156">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=443156</a>
Л1.3	Федотова М. А.	Девелопмент в недвижимости	Москва: КноРус, 2015, <a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?p11_id=53405">http://e.lanbook.com/books/element.php?p11_id=53405</a>
Л1.4	Тепман Л.Н., Артамонов В.А.	Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов	Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2015,

#### 6.1.2. Перечень дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Грабовый П.Г.	Экономика и управление недвижимостью: Учеб. для вузов	Москва: АСВ, 2000,
Л2.2	Грабовой П.Г.	Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: Учеб. пособие для вузов	Москва: АСВ, 2006,

#### 6.1.3. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	Иванова Е.Н., Федотова М.А.	Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: учеб. пособие	Москва: КноРус, 2009,
Л3.2	Красовский П.С.	Экспертиза и инспектирование недвижимости. Техническая экспертиза: учеб. пособие	Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2015,

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
ЛЗ.3		Методические указания для проведения практических занятий по дисциплине «Экономика отрасли» для студентов направления 270800.62 Строительство профиль Экспертиза и управление недвижимостью	Нижний Новгород: ННГАСУ, 2014, <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=427420">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=427420</a>

### 6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)

Э1	Электронный каталог НТБ ДВГУПС	<a href="http://ntb.festu.khv.ru/">http://ntb.festu.khv.ru/</a>
Э2	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU	<a href="http://elibrary.ru">http://elibrary.ru</a>

### 6.3 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

#### 6.3.1 Перечень программного обеспечения

Office Pro Plus 2007 - Пакет офисных программ, лиц.45525415
Visio Pro 2007 - Векторный графический редактор, редактор диаграмм и блок-схем, лиц.45525415
Windows 7 Pro - Операционная система, лиц. 60618367
Zoom (свободная лицензия)
Free Conference Call (свободная лицензия)
ВЕРТИКАЛЬ 2014 и приложения (обновления) до ВЕРТИКАЛЬ 2015 - Система автоматизированного проектирования технологических процессов.Контракт 314
Антивирус Kaspersky Endpoint Security для бизнеса – Расширенный Russian Edition - Антивирусная защита, контракт 469 ДВГУПС

#### 6.3.2 Перечень информационных справочных систем

<a href="http://www.iteam.ru/publications/quality">http://www.iteam.ru/publications/quality</a> Портал технологий корпоративного управления.
2. <a href="http://quality.eur.ru/gost">http://quality.eur.ru/gost</a> Портал, посвященный стандартам ИСО.
3. <a href="http://www.stq.ru">http://www.stq.ru</a> Официальный сайт журнала «Стандарты и качество».
4. <a href="http://www.standard.ru/iso9000">http://www.standard.ru/iso9000</a> Портал о стандартах ИСО (содержит статьи, рекомендации и указания по сертификации, аудитам и документации системы менеджмента качества).
5. <a href="http://www.quality.edu.ru">http://www.quality.edu.ru</a> Информационно-справочный Интернет-портал поддержки системы управления качеством образовательных учреждений высшего профессионального образования.
6. <a href="http://www.quality21.ru">http://www.quality21.ru</a> Инновационный портал, посвященный конференциям и обучению вопросам качества, а также передовой опыт внедрения систем качества в вузах.

## 7. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Аудитория	Назначение	Оснащение
12	Учебная аудитория для проведения практических (семинарских) занятий, групповых и индивидуальных консультаций	комплект учебной мебели (30 посадочных мест), меловая доска
16	Учебная аудитория для проведения практических (семинарских) занятий, групповых и индивидуальных консультаций	комплект учебной мебели (24 посадочных места), меловая доска
423	Помещения для самостоятельной работы обучающихся. зал электронной информации	Тематические плакаты, столы, стулья, стеллажи Компьютерная техника с возможностью подключения к сети Интернет, свободному доступу в ЭБС и ЭИОС.
343	Помещения для самостоятельной работы обучающихся. Читальный зал НТБ	Тематические плакаты, столы, стулья, стеллажи. Компьютерная техника с возможностью подключения к сети Интернет, свободному доступу в ЭБС и ЭИОС.
3317	Помещения для самостоятельной работы обучающихся. Читальный зал НТБ	Тематические плакаты, столы, стулья, стеллажи Компьютерная техника с возможностью подключения к сети Интернет, свободному доступу в ЭБС и ЭИОС.

## 8. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

На лекционных занятиях дисциплины "Управление объектами недвижимости" студенты должны составить конспект лекций ведущего преподавателя, который затем используется при выполнении самостоятельной работы и подготовки к сдаче зачета. Для правильного и качественного изучения теоретического материала дополнительно следует воспользоваться учебной литературой.

На практических занятиях преподаватель объясняет методы и способы управления недвижимостью, приводит примеры расчетов. Студент должен самостоятельно выполнить поставленные задачи индивидуальных заданий.

Индивидуальные задания предусматривают разработку следующих вопросов:

- 1) исследование и анализ рынка недвижимости;
- 2) формирование идеи и замысла проекта;
- 3) сводный сметный расчет проекта;
- 4) расчет издержек и затрат;
- 5) расчет поступлений денежных средств;
- 6) оценка и анализ вариантов инвестиционного проекта;
- 7) выбор оптимального варианта девелоперского проекта и расчет ТЭП.

Проведение учебного процесса может быть организовано с использованием ЭИОС университета и в цифровой среде (группы в социальных сетях, электронная почта, видеосвязь и др. платформы). Учебные занятия с применением ДОТ проходят в соответствии с утвержденным расписанием. Текущий контроль и промежуточная аттестация обучающихся проводится с применением ДОТ.