

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«РИЭЛТОРСКАЯ, ОЦЕНОЧНАЯ И КОНСАЛТИНГОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА»
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ
21.03.02 «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»,
НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»,
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ – ЗАОЧНАЯ

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2020

УДК 332.6(075)

Составитель: О.Ю. Шевченко

Методические указания по дисциплине «Риэлторская, оценочная и консалтинговая деятельность в сфере земельно-имущественного комплекса» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», направление подготовки «Городской кадастр», форма обучения – заочная – Ростов н/Д: Дон. гос. техн. ун-т, 2020. – 10 с.

Содержит тематический план практических занятий, приведены контрольные вопросы, а также вопросы для промежуточной аттестации.

УДК 332.6(075)

Печатается по решению редакционно-издательского совета Донского государственного технического университета

Ответственный за выпуск зав. каф. «Экономика природопользования и кадастра», к.э.н., доцент Шевченко О.Ю.

В печать ____ . ____ 20 ____ г.
Формат 60×84/16. Объем 1,2 усл. п. л.
Тираж 50 экз. Заказ № ____.

Издательский центр ДГТУ
Адрес университета и полиграфического предприятия:
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

©Донской государственный
технический университет, 2020

1 Тематический план лекционных занятий

Тема 1 Профессия «риэлтор»

1.1 История развития риэлторской деятельности в России и за рубежом

1.2 Права и обязанности риэлтора

1.3 Портрет успешного риэлтора

Контрольные вопросы по теме «Профессия «риэлтор»:

1. Цели риэлторской деятельности
2. Какими знаниями должен обладать риэлтор
3. Этические нормы риэлторской деятельности
4. Портрет успешного риэлтора
5. Классификация риэлторов по стилю общения
6. В чем заключаются сложности работы риэлтора

Тема 2 Сделки с недвижимостью

2.1 Сделки: понятие и признаки

2.2 Классификация сделок с недвижимостью

Контрольные вопросы по теме «Сделки с недвижимостью»:

1. Конституционные и гражданские права и свободы
2. Конституционные и гражданские обязанности гражданина РФ
3. Признаки сделок
4. Классификация сделок по количеству сторон
5. Классификация сделок по наличию (отсутствию) встречного предоставления
6. Классификация сделок по форме и способу совершения
7. Виды доверенностей
8. Классификация сделок по способу передачи прав

Тема 3 Технология совершения сделок с объектами недвижимости

3.1 Принципы и схема работы агентства недвижимости

3.2 Этапы работы Риэлтора

3.3 Порядок регистрации сделок с недвижимостью

Контрольные вопросы по теме «Технология совершения сделок с объектами недвижимости»:

1. Принципы работы агентства недвижимости
2. Классическая схема работы агентства недвижимости
3. Классификация риэлторских компаний
4. Этапы работы риэлтора
5. Схема подписания договора оказания услуг по продаже недвижимости
6. Правила телефонных контактов для риэлторов
7. Предпродажная подготовка квартиры
8. Задаток при покупке недвижимости
9. Сделки, подлежащие государственной регистрации
10. Права, подлежащие государственной регистрации
11. Порядок регистрации сделок и прав на недвижимое имущество в Росреестре

12. Комплект документов, необходимых для регистрации договора или права на недвижимое имущество

13. Способы, предоставления документов в Росреестр при регистрации договора или права на недвижимое имущество

14. Сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью

Тема 4 Мошенничество на рынке недвижимости

4.1 Недействительные сделки

4.2 Мошенничество риэлторов на рынке жилой недвижимости

4.2.1 Мошенничество при сдаче квартиры

4.2.2 Мошеннические схемы при покупке и продаже квартир

4.3 Мошенничества на рынке коммерческой недвижимости

Контрольные вопросы по теме «Мошенничество на рынке недвижимости»:

1. По каким основаниям сделка может быть признана судом недействительной

2. Абсолютная недействительность сделки

3. Оспоримые сделки

4. Последствия недействительности сделок

5. Мошенничество при сдаче квартиры

6. Мошеннические схемы при покупке и продаже квартир

7. Мошенничество на рынке коммерческой недвижимости

Тема 5 Оценочная деятельность

5.1 Правовые основы оценочной деятельности

5.2 Составление отчета об оценке недвижимости

5.3 Формы ответственности оценщика

Контрольные вопросы по теме «Оценочная деятельность»:

1. Правовые основы оценочной деятельности

2. В каких случаях проведение оценки является обязательным условием совершения сделки

3. Способы осуществления оценочной деятельности оценщиком

4. Классическая схема работы оценочной компании

5. Принципы составления отчета об оценке

6. Какие сведения должен содержать отчет об оценке вне зависимости от вида объекта оценки

7. Процесс осмотра объекта оценки

8. Процесс анализа рынка недвижимости при определении стоимости недвижимости

9. Формы ответственности оценщика

Тема 6 Консалтинговая деятельность

6.1 Эволюция развития консалтинга

6.2 Виды консалтинга

6.3 Основные этапы процесса консультирования

Контрольные вопросы по теме «Консалтинговая деятельность»:

1. Сущность и содержание консалтинга

2. Эволюция развития консалтинга

3. Характеристика рынка управленческого
4. консультирования за рубежом и в России
5. Типология консультантов
6. Психологические механизмы взаимодействия консультанта и клиента
7. Основные этапы процесса консультирования
8. Методы работы консультантов

2. Методические указания к выполнению контрольной работы

Тема контрольной работы по дисциплине «Риэлторская, оценочная и консалтинговая деятельность в сфере земельно-имущественного комплекса» выбирается по последней цифре номера зачетной книжки студента. Вариант 10 соответствует цифре 0.

Объем каждого вопроса должен быть не менее *10 страниц печатного текста*. Оригинальность текста докладов должна составлять не менее **60 %**.

Контрольная работа должна быть выполнена на одной стороне листа белой бумаги формата А4 (210×297 мм) в соответствии с общими требованиями к текстовым документам по ГОСТ 2.105, 2.106.

Оформление контрольной работы должно соответствовать Правилам оформления курсовых работ в ДГТУ.

Прежде чем приступать к написанию контрольной работы необходимо осуществить сбор, накопление и изучение научной и учебной литературы, нормативных документов, материалов, опубликованных в периодической печати, и т.п. Главной целью этого этапа является научно-информационная деятельность студента, то есть составление библиографии, целенаправленный подбор, систематизация и анализ соответствующего материала, и его глубокое изучение. Для этого необходимо владеть знаниями современной библиографии и иметь навыки:

- работы с указателями, каталогами, обзорами и т.д.;
- пользования справочными системами типа «Гарант», «Консультант» и другими информационно-справочными системами;
- поиска информации в сети Интернет;
- работы с научной и учебной книгой (литературой);
- поиск необходимой информации целесообразно вести по нескольким направлениям путем ознакомления;
 - с нормативно-правовыми документами;
 - со справочной литературой, энциклопедиями, справочниками, словарями и т.п.;
 - с основными фундаментальными источниками по теме ВКР (монографии, учебники, реферативные и периодические научные издания по теме и т.д.).

Изучение подобранной литературы целесообразно проводить в два этапа.

В процессе первого, предварительного, прочтения литературного источника необходимо, прежде всего, понять сущность работы в целом, что предполагает выделение ведущей идеи и основных подходов к ее реализации.

При более глубоком изучении литературного источника следует определить ценность фактического материала, отобрать факты. Очень важно понять ход рассуждений автора, их взаимосвязь и логику. Повторное чтение может носить фрагментарный характер, когда пропускается хорошо известное, понятое при первом чтении или не имеющее отношение к теме.

Окончанием работы над литературным источником можно считать его конспектирование, а критерием усвоения - способность пересказать основную идею, объяснить ее и сопоставить с уже известными фактами теории и практики.

В зависимости от объема изучаемого источника и ценности его отдельных положений для исследователя используются разные формы записи, а иногда одновременно две-три.

Цитирование используется, когда необходимо точно воспроизвести определение какого-то понятия, процесса или явления, подкрепить или обосновать собственное утверждение, а также выразить критическое замечание в адрес автора.

Тезисы дают возможность лаконично изложить главные положения публикации в той последовательности, в которой они представлены в подлиннике. Требования лаконичности и точности изложения авторской мысли делают эту форму записи довольно сложной.

Конспект представляет собой изложение материала, публикации с описанием фактического материала, с его аргументацией, доказательствами, с анализом, обобщениями, выводами и подразделением текста на пункты и подпункты под их названиями. Такой конспект включает в себя цитаты и тезисы, а также может иметь таблицы, графики и рисунки.

После изучения научной и учебной литературы, других источников информации необходимо обобщить и систематизировать собранный фактический материал, дать ему объективную оценку и интерпретацию.

Не рекомендуется вести изложение полученных результатов от первого лица единственного числа: «я наблюдал», «я считаю», «разработанный мною метод», «по моему мнению» и т.п. Корректнее использовать местоимение «мы», но желательно обойтись и без него.

Допускаются обороты с сохранением первого лица множественного лица, в которых исключается местоимение «мы», то есть фразы строятся с употреблением слов «наблюдаем», «устанавливаем», «имеем». Можно использовать выражения: «на наш взгляд», «по нашему мнению», однако предпочтительнее писать «по мнению автора» или выражать ту же мысль в безличной форме: «изучение опыта работы структурных подразделений земельно-кадастровых органов свидетельствует о том, что...», «на основе выполненного анализа можно утверждать...», «проведенные исследования подтвердили...» и т.п.

Ссылаясь в тексте на графики, диаграммы или таблицы, следует пользоваться словами «приведены», «показаны», «изображены», «построены». Например: «Динамика оснащения земельно-кадастровых органов современными вычислительными средствами (ПЭВМ) приведена...».

В контрольной работе должна быть соблюдена орфографическая, синтаксическая и стилистическая грамотность в соответствии с нормами современного русского языка.

Типичными ошибками, допускаемыми студентами при выполнении контрольной работы, являются: использование устаревших статистических данных; недостаточное использование математического аппарата и вычислительной техники; отсутствие в работе иллюстративного материала; нечеткое изложение; отсутствие ссылок в тексте работы на использованные источники; нарушение требований к оформлению работы.

Критериями оценки работы являются:

- основательность разработки тем работы;
- полнота охвата относящихся к теме нормативных материалов и специальной литературы;
- творческий подход к написанию работы;
- эрудиция в освещении вопросов, свобода владения материалом;
- правильность и научное обоснование выводов;
- четкость и стиль изложения текста работы;
- аккуратность оформления работы;

Готовую контрольную студент сдает преподавателю, не менее чем за две недели до даты промежуточной аттестации.

№ варианта	Вопрос
1	1. Жилищная ипотека: сущность и особенности функционирования в России. 2. Рынок офисной недвижимости России за последние два года (общий анализ и тенденции). 3. Правила проведения показов недвижимости
2	1. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью. 2. Рынок загородного жилья России (общий анализ и тенденции). 3. Налоги на операции (сделки) с недвижимостью.
3	1. Развитие объектов недвижимости (девелопмент). 2. Рынок гостиничной недвижимости России за последние два года (общий анализ и тенденции). 3. Лизинг объектов недвижимости.
4	1. Налогообложение недвижимости в РФ. 2. Анализ рынка недвижимости г. Ростова-на-Дону за последние два года. 3. Примеры мошенничества на рынке недвижимости

5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Купля-продажа объектов недвижимости. 2. Рынок складской недвижимости России за последние два года. (общий анализ и тенденции). 3. Понятие управленческого консультирования как сферы человеческой деятельности.
6	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. 2. Становление рынка недвижимости в России. 3. Девелоперские фирмы: структура, функции, виды деятельности.
7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ. 2. Функционирование российского ипотечного рынка за последние два года. 3. Методы профессионального риелтора
8	<ol style="list-style-type: none"> 1. Перепланировка и переустройство квартир. 2. Исследование рынка недвижимости России за последние два года (общий анализ и тенденции). 3. Деятельность саморегулируемых организаций оценщиков в России.
9	<ol style="list-style-type: none"> 1. Организация страхования недвижимости в России. 2. Развитие рынка торговой недвижимости в г. Ростове-на-Дону за последние два года. 3. Деятельность саморегулируемых организаций оценщиков в России.
10	<ol style="list-style-type: none"> 1. Аренда объектов недвижимости и ее юридическое закрепление. 2. Рынок промышленной недвижимости России за последние два года (общий анализ и тенденции). 3. Эволюция развития консалтинга.

Вопросы к промежуточной аттестации по дисциплине «Риэлторская, оценочная и консалтинговая деятельность в сфере земельно-имущественного комплекса»

1. Цели риэлторской деятельности
2. Какими знаниями должен обладать риэлтор
3. Этические нормы риэлторской деятельности
4. Портрет успешного риэлтора
5. Классификация риэлторов по стилю общения
6. В чем заключаются сложности работы риэлтора
7. Конституционные и гражданские права и свободы
8. Конституционные и гражданские обязанности гражданина РФ
9. Признаки сделок
10. Классификация сделок по количеству сторон
11. Классификация сделок по наличию (отсутствию) встречного предоставления

12. Классификация сделок по форме и способу совершения
13. Виды доверенностей
14. Классификация сделок по способу передачи прав
15. Принципы работы агентства недвижимости
16. Классическая схема работы агентства недвижимости
17. Классификация риэлторских компаний
18. Этапы работы риэлтора
19. Схема подписания договора оказания услуг по продаже недвижимости
20. Правила телефонных контактов для риэлторов
21. Предпродажная подготовка квартиры
22. Задаток при покупке недвижимости
23. Сделки, подлежащие государственной регистрации
24. Права, подлежащие государственной регистрации
25. Порядок регистрации сделок и прав на недвижимое имущество в Росреестре
26. Комплект документов, необходимых для регистрации договора или права на недвижимое имущество
27. Способы, предоставления документов в Росреестр при регистрации договора или права на недвижимое имущество
28. Сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью
29. По каким основаниям сделка может быть признана судом недействительной
30. Абсолютная недействительность сделки
31. Оспоримые сделки
32. Последствия недействительности сделок
33. Мошенничество при сдаче квартиры
34. Мошеннические схемы при покупке и продаже квартир
35. Мошенничество на рынке коммерческой недвижимости
36. Правовые основы оценочной деятельности
37. В каких случаях проведение оценки является обязательным условием совершения сделки
38. Способы осуществления оценочной деятельности оценщиком
39. Классическая схема работы оценочной компании
40. Принципы составления отчета об оценке
41. Какие сведения должен содержать отчет об оценке вне зависимости от вида объекта оценки
42. Процесс осмотра объекта оценки
43. Процесс анализа рынка недвижимости при определении стоимости недвижимости
44. Формы ответственности оценщика
45. Консалтинговая деятельность

Рекомендуемая литература

1. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
4. Бевзенко Р.С. Б 36 Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [Электронное издание]. – М.: М-Логос, 2017. – 80
5. Консалтинг: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 27.03.02 «Управление качеством» / Сост.: Свекольников О.Ю. //ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ. – Саратов, 2016. – 43 с.
6. Лучший учебник для риэлтора URL: <http://182f27cdd2179c30223c05942d7d84ab.pdf> (pankiv.ru)
7. Пособие для риэлтора Агентства Недвижимости: СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ URL: <http://yarnet.ru>
8. Плетнева Ю. С. Безопасные сделки с недвижимостью. - Филинъ, 2020 г.
9. Роман Бевзенко — Курс лекций "Право недвижимости".. | Legal Video & Books | ВКонтакте (vk.com)
10. Справочник риэлтора URL: <http://ur-consul.ru>
11. Саидов З.А., Чажаев М.И., Ялмаев Р.А. Управленческий консалтинг. Учебное пособие. Грозный: Издательство ФГБОУ ВО «Чеченский государственный университет», 2015. – 140 с.
12. Шабалин В. Г. Недвижимость и криминал. - Омега-Л, 2019 г.
13. Шевченко О. Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» - Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2014.
14. Шевченко О. Ю. Оценка земли и недвижимости: Учебное пособие по направлению подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры». - Ростов н/Д: Ростовский государственный строительный университет, 2013.
15. www.appraiser.ru – Вестник оценщика
16. www.ocenchik.ru - Оценщик.ру (все для оценки и для оценщика)
17. dom-khv.ucoz.ru - специализированный сайт для студентов-оценщиков
18. rosreestr.ru – официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии