

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
 ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
 ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ им. В.Г. ШУХОВА»**
 (БГТУ им. В.Г. Шухова)



УТВЕРЖДАЮ
 Директор института
 экономики и менеджмента

/Дорошенко Ю.А./

«21» июня 2017 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины (модуля)

Рынок недвижимости

направление подготовки:

**38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная
 инфраструктура**

Профиль подготовки:

**Управление жилищным фондом и многоквартирными
 домами**

Квалификация

бакалавр

Форма обучения

очная


Институт: Экономика и менеджмента

Кафедра: Маркетинга

Рабочая программа составлена на основании требований:

– Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура (уровень бакалавриата), утвержденного Приказом Минобрнауки России 14 декабря 2015 г. № 1459.

– Плана учебного процесса БГТУ им. В.Г. Шухова, введенного в действие в 2017 году.

Составитель (составители): к.э.н., доц.  (С.М. Микалут)
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

Рабочая программа согласована с выпускающей кафедрой

менеджмента и внешнеэкономической деятельности


(наименование кафедры)

Заведующий кафедрой: д.э.н., проф.  (С.В. Куприянов)
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

«02» июня 2017 г.

Рабочая программа обсуждена на заседании **кафедры маркетинга**

«06» июня 2017 г., протокол № 10

Заведующий кафедрой: д.э.н., проф.  (Е.Д. Щетинина)
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

Рабочая программа одобрена методической комиссией **института экономики и менеджмента.**

«20» июня 2017 г., протокол № 10

Председатель к.э.н., проф.  (В.В. Выборнова)
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Формируемые компетенции			Требования к результатам обучения
№	Код компетен.	Компетенция	
Общепрофессиональные			
1	ОПК-2	Способность находить организационно-управленческие решения, оценивать результаты и последствия принятого управленческого решения и готовность нести ответственность с позиций социальной значимости принимаемых решений	<p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен</p> <p>Знать:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) основные подходы и правила принятия управленческих решений; 2) методы оценки управленческих решений; 3) основные показатели эффективности и результативности принятых управленческих решений <p>Уметь:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) использовать теоретический и практический инструментарий теории с целью всестороннего развития системы жилищно-коммунального хозяйства; 2) реализовывать управленческие решения в практической деятельности; 3) оценивать результативность принятых управленческих решений <p>Владеть:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) навыками разработки и принятия организационно-управленческих решений; 2) методами анализа результативности организационно-управленческих решений.
Профессиональные			
2	ПК-3	Способность проводить оценку инвестиционных проектов при различных условиях инвестирования и финансирования и разрабатывать мероприятия повышения инвестиционной привлекательности жилищного и коммунального хозяйства	<p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен</p> <p>Знать:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) особенности и принципы оценки эффективности инвестиционных проектов, направленных на развитие рынка недвижимости; 2) количественного и качественного анализа объекта исследования, с целью повышения его инвестиционной привлекательности; 3) методы и способы привлечения инвестиционных средств. <p>Уметь:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) разрабатывать и реализовывать управленческие решения, направленные на повышение инвестиционной привлекательности; 2) выявлять ключевые элементы и бизнес-процессы, а также оценивать их влияние на организационно-управленческую деятельность предприятия и ее персонал; 3) уметь осуществлять совместное планирование и проектирование консалтингового взаимодействия. <p>Владеть:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) навыками оценки инвестиционных проектов, направленных на повышение инвестиционной привлекательности жилищного и коммунального хозяйства; 2) навыками исследовательской и аналитической деятельности, ориентированной на подготовку и принятие управленческого решения.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Содержание дисциплины основывается и является логическим продолжением следующих дисциплин:

№	Наименование дисциплины (модуля)
1	Основы маркетинга
2	Становление и развитие жилищно-коммунального хозяйства
3	Методы принятия управленческих решений

Содержание дисциплины служит основой для изучения следующих дисциплин:

№	Наименование дисциплины (модуля)
1	Экономика управляющей организации
2	Управление инновациями в жилищно-коммунальном хозяйстве

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зач. единиц, 180 часов

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр № 5
Общая трудоемкость дисциплины, час	180	180
Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:	68	68
лекции	34	34
лабораторные	-	-
практические	34	34
Самостоятельная работа студентов, в том числе:	112	112
Курсовой проект	-	-
Курсовая работа	-	-
Расчетно-графическое задания	18	18
Индивидуальное домашнее задание	-	-
<i>Другие виды самостоятельной работы</i>	58	58
Форма промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	Экзамен (36)	Экзамен (36)

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Наименование тем, их содержание и объем

Семестр 5

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа
Раздел 1. Особенности рынка недвижимости					
1.1.	Рынок недвижимости: сущность, типология, функции (<i>Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка и существенная составляющая национального богатства. Рынок недвижимости как сфера экономических отношений и взаимосвязанная система рыночных механизмов. Понятие национального рынка недвижимости. Характеристика основных функций рынка недвижимости: ценообразующей, регулирующей, коммерческой, санирующей, информационной, посреднической, стимулирующей, инвестиционной и др. Локализация рынка недвижимости и ее специфика в данном виде отраслевого рынка. Недостаточная степень открытости и ограниченное количество продавцов и покупателей рынка. Характеристика эластичности, спроса и предложения рынка недвижимости. Преимущества и недостатки рынка недвижимости. Циклы в развитии рынка недвижимости, их соотношение с экономическими циклами. Связь рынка недвижимости с рынками труда, капитала, товаров и услуг и др. Сегментирование рынка недвижимости. Развитие рынка недвижимости на международном уровне. Развитие отечественного рынка недвижимости: этапы, государственная политика, программы экономического и социального развития на рынке недвижимости</i>)	2	2		9
1.2.	Структура рынка недвижимости (<i>Уровни инфраструктуры рынка недвижимости: макроуровень (федеральный), региональный, локальный, объектный. Механизмы развития инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения различных подходов: инженерно-технологического, транзакционного, методологического (теории рыночной экономики), социального. Состав профессиональных участников рынка недвижимости: органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним, организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование, федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства и др. Состав не институциональных участников рынка недвижимости: предприниматели – юридические и физические лица, инвесторы, риэлторы, девелоперы, управляющие проектами и недвижимостью, оценщики, аналитики, участники фондового рынка недвижимости и др.)</i>)	2	2		9
1.3.	Методология анализа рынка недвижимости (<i>Теоретические вопросы анализа рынка недвижимости Принципы методологии анализа рынка недвижимости. Типовые цели анализа рынка недвижимости. Задачи и этапы анализа. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка недвижимости. Создание и актуализация аналитических баз данных. Пространственный уровень анализа. Методы анализа рынка недвижимости. Эконометрические, графические, квалитетические, рейтинговые, социологические и др. методы анализа рынка недвижимости. Методы прогнозирования на рынке недвижимости. Классификация методов прогнозирования по степени формализации. Показатели функционирования рынка недвижимости. Ценовая ситуация на рынке, объем операций на рынке (натуральный оборот), емкость рынка (денежный оборот), доходность объектов и др. показатели рынка недвижимости. Система индексов рынка недвижимости. Особенности мето-</i>	4	4		10

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа
	<i>дики расчета индексов рынка недвижимости СЕРЕАН. Проект REPICEREAN. Технология мониторинга рынка недвижимости. Основные процедуры мониторинга рынка недвижимости. Особенности обработки данных при мониторинге различных сегментов рынка Анализ и оценка текущего состояния показателей. Анализ и оценка динамики показателей рынка недвижимости)</i>				
	ИТОГО:	8	8		28
Раздел 2. Операционная деятельность на рынке недвижимости					
2.1.	Операции на рынке недвижимости (Правовые основы рынка недвижимости. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Федеральное и региональное законодательство, местные нормативные правовые акты. Виды земельных правонарушений и ответственность за нарушение земельного законодательства. Жилищное законодательство. Законодательство по приватизации и деприватизации жилья. Право собственности и вещные права на недвижимость. Объекты и субъекты прав на недвижимое имущество. Содержание права собственности на недвижимость. Вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследования, право пользования и др.). Ограничения прав. Виды и формы собственности на недвижимость)	4	4		14
2.2.	Регулирование рынка недвижимости (Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. Основные формы регулирования: государственное, биржевое, саморегулирование, общественное регулирование. Структура процесса регулирования рынка. Цели и принципы регулирования рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости. Структура государственной исполнительной власти в сфере недвижимости. Органы регулирования и контроля, их функции на рынке недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Прямое и косвенное регулирование. Принципы государственного регулирования. Функции государства на рынке недвижимости)	4	4		14
	ИТОГО:	8	8		28
Раздел 3. Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости					
3.1.	Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования (Понятие и признаки недвижимости и недвижимого имущества. Сущностные и частные признаки недвижимости. Недвижимость – специфический товар: полезность, фундаментальность, долговечность, стационарность, ограниченность, уникальность, экономическая ценность. Особенности недвижимости как объекта инвестирования: капиталоемкость, способность приносить текущий доход, защита капитала от инфляции, необходимость управления, ограниченность экономической жизни, принятие инвестиционных решений на основе стоимостной оценки)	4	4		14
3.2.	Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке (Понятие цены и стоимости, рыночная и нормативно рассчитываемая стоимость. Факторы, формирующие рыночную стоимость. Рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимость: понятие и сфера применения. Принципы стоимостной оценки недвижимости. Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки: сфера применения, преимущества и недостатки, этапы расчета рыночной стоимости)	5	5		14

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа
ИТОГО:		9	9		28
Раздел 4. Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости					
4.1.	Особенности функционирования рынка недвижимости (<i>Рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара. Степень совершенности рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости: регламентация землепользования, контроль арендной платы, регистрация сделок, организация кадастрового учета</i>)	1	1		7
4.2.	Законодательное регулирование операций с недвижимостью (<i>Законодательное регулирование операций с недвижимостью: Гражданский, Земельный, Жилищный, Лесной, Налоговый кодексы Российской Федерации. Правовой статус объектов недвижимости. Право владения, пользования и распоряжения. Вещные и обязательственные права. Регистрация прав на недвижимое имущество. Ограничения (обременения) прав на недвижимость. Понятия и виды сделок с недвижимым имуществом</i>)	2	2		7
4.3.	Принципы сегментации рынка недвижимости (<i>Понятие, принципы, цели и методы сегментации рынка недвижимости. Классификационные признаки объектов недвижимости: способ извлечения дохода, степень готовности объекта, территориальная принадлежность, форма собственности, вид сделок, функциональное назначение. Классификация жилой и коммерческой недвижимости</i>)	3	3		7
4.4.	Анализ рынка недвижимости (<i>Роль анализа рынка недвижимости в современном инвестиционном процессе. Принципы анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки. Структура анализа рынка. Принципы исследования рынка недвижимости. Рационализация процесса анализа рынка. Мониторинговое исследование рынка недвижимости: субъекты и задачи мониторинга. Принципы формирования информационных массивов: общие тенденции территориального рынка недвижимости, тенденции отдельных сегментов рынка недвижимости. Роль Интернет ресурсов</i>)	3	3		7
ИТОГО:		9	9		28
ВСЕГО:		34	34		112

4.2. Содержание практических (семинарских) занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	К-во часов СРС
Семестр № 5				
1.	Особенности рынка недвижимости	Рынок недвижимости: сущность, типология, функции	2	2
		Структура рынка недвижимости	2	2
		Методология анализа рынка недвижимости	4	4
2.	Операционная деятельность на рынке недвижимости	Операции на рынке недвижимости	4	4
		Регулирование рынка недвижимости	4	4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	К-во часов СРС
3.	Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости	Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования	4	4
		Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке	5	5
4.	Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости	Особенности функционирования рынка недвижимости	1	1
		Законодательное регулирование операций с недвижимостью	2	2
		Принципы сегментации рынка недвижимости	3	3
		Анализ рынка недвижимости	3	3
ИТОГО:			36	36

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

5.1. Перечень контрольных вопросов (типовых заданий)

(Приводятся контрольные вопросы и задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины, а также для контроля самостоятельной работы обучающегося по отдельным разделам дисциплины. Можно привести отдельный перечень для текущего и промежуточного контроля).

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
1	Особенности рынка недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка и существенная составляющая национального богатства. 2. Рынок недвижимости как сфера экономических отношений и взаимосвязанная система рыночных механизмов. 3. Понятие национального рынка недвижимости. 4. Характеристика основных функций рынка недвижимости: ценообразующей, регулирующей, коммерческой, санирующей, информационной, посреднической, стимулирующей, инвестиционной и др. 5. Локализация рынка недвижимости и ее специфика в данном виде отраслевого рынка. 6. Недостаточная степень открытости и ограниченное количество продавцов и покупателей рынка. 7. Характеристика эластичности, спроса и предложения рынка недвижимости. 8. Преимущества и недостатки рынка недвижимости. 9. Циклы в развитии рынка недвижимости, их соотношение с экономическими циклами. 10. Связь рынка недвижимости с рынками труда, капитала, товаров и услуг и др. 11. Сегментирование рынка недвижимости. 12. Развитие рынка недвижимости на международном уровне. 13. Развитие отечественного рынка недвижимости: этапы, государственная политика, программы экономического и социального развития на рынке недвижимости. 14. Уровни инфраструктуры рынка недвижимости: макроуровень (федеральный), региональный, локальный, объектный. 15. Механизмы развития инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения различных подходов. 16. Состав профессиональных участников рынка недвижимости. 17. Состав не институциональных участников рынка недвижимости.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
		18. Теоретические вопросы анализа рынка недвижимости. 19. Принципы методологии анализа рынка недвижимости. 20. Типовые цели анализа рынка недвижимости. 21. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка недвижимости. 22. Создание и актуализация аналитических баз данных. 23. Пространственный уровень анализа. 24. Методы анализа рынка недвижимости. 25. Эконометрические, графические, квалитетические, рейтинговые, социологические и др. методы анализа рынка недвижимости. 26. Методы прогнозирования на рынке недвижимости. 27. Классификация методов прогнозирования по степени формализации. 28. Показатели функционирования рынка недвижимости. 29. Ценовая ситуация на рынке, объем операций на рынке (натуральный оборот), емкость рынка (денежный оборот), доходность объектов и др. показатели рынка недвижимости. 30. Система индексов рынка недвижимости. 31. Особенности методики расчета индексов рынка недвижимости СЕРЕАН. 32. Проект REPICEREAN. 33. Технология мониторинга рынка недвижимости. 34. Основные процедуры мониторинга рынка недвижимости. 35. Особенности обработки данных при мониторинге различных сегментов рынка. 36. Анализ и оценка текущего состояния показателей. 37. Анализ и оценка динамики показателей рынка недвижимости.
2	Операционная деятельность на рынке недвижимости	38. Правовые основы рынка недвижимости. 39. законодательная основа имущественно-земельных отношений. 40. Федеральное и региональное законодательство, местные нормативные правовые акты. 41. Виды земельных правонарушений и ответственность за нарушение земельного законодательства. 42. Жилищное законодательство. 43. Законодательство по приватизации и деприватизации жилья. 44. Право собственности и вещные права на недвижимость. 45. Объекты и субъекты прав на недвижимое имущество. 46. Содержание права собственности на недвижимость. 47. Вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследования, право пользования и др.). 48. Ограничения прав. 49. Виды и формы собственности на недвижимость 50. Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. 51. Основные формы регулирования: государственное, биржевое, саморегулирование, общественное регулирование. 52. Структура процесса регулирования рынка. 53. Цели и принципы регулирования рынка недвижимости. 54. Государственное регулирование рынка недвижимости. 55. Структура государственной исполнительной власти в сфере недвижимости. 56. Органы регулирования и контроля, их функции на рынке недвижимости. 57. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. 58. Прямое и косвенное регулирование. 59. Принципы государственного регулирования. 60. Функции государства на рынке недвижимости
3	Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости	61. Понятие и признаки недвижимости и недвижимого имущества. 62. Сущностные и частные признаки недвижимости. 63. Недвижимость – специфический товар. 64. Особенности недвижимости как объекта инвестирования. 65. Понятие цены и стоимости, рыночная и нормативно рассчитываемая стоимость. 66. Факторы, формирующие рыночную стоимость.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
		67. Рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимость: понятие и сфера применения. 68. Принципы стоимостной оценки недвижимости. 69. Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки.
4	Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости	70. Рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара. 71. Степень совершенности рынка недвижимости. 72. Государственное регулирование рынка недвижимости: регламентация землепользования, контроль арендной платы, регистрация сделок, организация кадастрового учета 73. Законодательное регулирование операций с недвижимостью. 74. Правовой статус объектов недвижимости. 75. Право владения, пользования и распоряжения. 76. Вещные и обязательственные права. 77. Регистрация прав на недвижимое имущество. 78. Ограничения (обременения) прав на недвижимость. 79. Понятия и виды сделок с недвижимым имуществом 80. Понятие, принципы, цели и методы сегментации рынка недвижимости. 81. Классификационные признаки объектов недвижимости. 82. Классификация жилой и коммерческой недвижимости 83. Роль анализа рынка недвижимости в современном инвестиционном процессе. 84. Принципы анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки. 85. Структура анализа рынка. 86. Принципы исследования рынка недвижимости. 87. Рационализация процесса анализа рынка. 88. Мониторинговое исследование рынка недвижимости.

5.2. Перечень тем курсовых проектов, курсовых работ, их краткое содержание и объем

(Не предусмотрено учебным планом)

5.3. Перечень индивидуальных домашних заданий, расчетно-графических заданий

В рамках изучения дисциплины «Рынок недвижимости» предусмотрено выполнение студентами расчётно-графических заданий. Расчётно-графическое задание по дисциплине «Рынок недвижимости» состоит из теоретической и практической части.

Темы теоретических вопросов для самостоятельного рассмотрения:

1. Основные этапы становления маркетингового консультирования за рубежом.
2. Особенности недвижимости как товара
3. Особенности недвижимости как объекта инвестирования
4. Виды прав собственности на объекты недвижимости
5. Понятие и виды сделок с недвижимостью
6. Налогообложение объектов недвижимости: современный порядок, льготы, переход на налогообложение единого объекта недвижимости
7. Риэлторская деятельность
8. Девелопмент недвижимости
9. Управление недвижимостью
10. Ипотека недвижимости
11. Особенности рынка недвижимости
12. Принципы сегментации рынка недвижимости
13. Методы анализа рынка недвижимости
14. Классификация торговой недвижимости
15. Классификация офисной недвижимости
16. Классификация гостиничной недвижимости

17. Классификация складской недвижимости
18. Классификация жилой недвижимости
19. Проблемы и факторы развития рынка недвижимости.
20. Жилищный фонд и приватизация.
21. Математические модели оценки рыночной стоимости недвижимости.
22. Приоритетные направления повышения эффективности оценки недвижимости в сельском хозяйстве.
23. Совершенствование государственного регулирования оценочной деятельности в сельском хозяйстве.
24. Теоретические основы экономической оценки объектов недвижимости в управлении недвижимым имуществом на муниципальном уровне.
25. Проблемы управления недвижимым имуществом на муниципальном уровне в современных условиях.
26. Применение доходного подхода в оценке гостиничных комплексов как недвижимых объектов.
27. Пути повышения эффективности использования недвижимости гостиничных комплексов.
28. Влияние приватизационных процессов на развитие отношений собственности в стране и сельскохозяйственной отрасли.
29. Анализ тенденций роста цен на недвижимость с помощью карт Кохонена.
30. Основные направления совершенствования налогообложения и кадастровой оценки недвижимости.
31. Обоснование необходимости реформирования системы налогообложения и развития кадастровой оценки недвижимости.
32. Влияние взаимодействия менеджеров и акционеров на эффективность управления корпоративной недвижимостью.
33. Модели и механизмы управления недвижимостью корпорации.
34. Формирование системы факторов для статистической оценки объектов рынка недвижимости Новосибирска.
35. Мониторинг рынка недвижимости.
36. Массовая оценка стоимости жилой недвижимости.
37. Обзор моделей, применяющихся в оценочной деятельности.
38. Анализ и оценка развития рынка жилья Новосибирской области.
39. Оценка использования потенциала регионального рынка жилья.
40. Эффективность рынка недвижимости региона.
41. Значение рынка недвижимости в экономическом развитии региона.
42. Анализ процесса стоимостной оценки объектов недвижимости.
43. Анализ специфики применения оценочных подходов на российском рынке недвижимости.
44. Механизм формирования инвестиционной стоимости объектов недвижимости.
45. Особенности монофункциональных городов на современном этапе.
46. Техника сравнительного подхода, базирующаяся на зонировании территории города.
47. Механизмы, основанные на экспертной (рыночной) оценке земли.
48. Земельно-оценочные показатели на основе дифференциальной ренты.
49. Экономико-правовое регулирование использования и оценки земли в городе.
50. Анализ рынка недвижимого имущества промышленных предприятий.
51. Влияние прогнозной стоимости на эффективность управления недвижимостью промышленного предприятия.
52. Управление развитием муниципального рынка недвижимости.
53. Инфраструктурные и институциональные аспекты управления развитием регионального рынка недвижимости.
54. Анализ существующей законодательной базы для развития рынка недвижимости.
55. Особенности развития Новосибирского рынка недвижимости.
56. Опыт оценки рыночной стоимости недвижимости.
57. Спрос на недвижимость и ее факторы, определяющие его.

В практической части РГЗ студенту предстоит провести анализ рынка недвижимости городов и районов Белгородской области. Город и район выбираются студентом самостоятельно.

Исследование рынка недвижимости - вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Предметом исследования являются:

- 1) ценовая ситуация на рынке, включая оценку стоимости конкретных объектов;

- 2) конъюнктура спроса и предложения;
- 3) активность рынка, объем операций на рынке;
- 4) ликвидность объектов;
- 5) доступность объектов, состояние платежеспособного спроса;
- 6) эффективность инвестиций, в том числе конкретных инвестиционных проектов.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта. В контексте данной работы речь идет об исследовании рынка недвижимости с самыми общими целями – для выработки риэлторским сообществом, руководителями риэлторских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Для обеспечения комплексности исследования рассчитывается определенный набор показателей (индикаторов) состояния рынка, характеризующих:

- ценовую ситуацию: средние за период (например, среднемесячные) цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок (предложений), размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение цен в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений;

- конъюнктуру спроса и предложения: объем и структура спроса и предложения, соотношение спроса и предложения объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности заявок на покупку и продажу (аренду) объектов;

- активность рынка: число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, залога на вторичном и первичном рынках по фирме и по городу в целом, отношение этих величин к объему предложения, спроса, общему объему частных объектов различных видов в городе (доля объектов в рыночном обороте), дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок;

- ликвидность объектов: среднее за месяц время экспозиции проданных и непроданных объектов (время от момента выставления на продажу или последней корректировки цены до момента продажи и время от момента выставления на продажу до момента корректировки цены или снятия с продажи) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок, размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение времени в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений.

5.4. Перечень контрольных работ

(Не предусмотрено учебным планом).

6. ОСНОВНАЯ И ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

6.1. Перечень основной литературы

(нет)

6.2. Перечень дополнительной литературы

1. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости : учеб. для бакалавров / В. А. Горемыкин. - 7-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юрайт, 2012. - 926 с.
2. Казакова, Н. А. Маркетинговый анализ : учеб. пособие для студентов, обучающихся по направлению "Экономика" (степень - бакалавр) и специальностям/профилям "Бухгалтер. учет, анализ и аудит", "Финансы и кредит", "Мировая экономика" : электронно-библиотечная система znanium.com / Н. А. Казакова. - Москва : "ИНФРА-М", 2014. - 239 с.

6.3. Электронные издания основная литература

3. Игнатенко, А.С. Рынок недвижимости: специфичность потребительских характеристик [Электронный ресурс] / А.С. Игнатенко, Т.Н. Михайлова. — Электрон. дан. — Москва : Издательский дом "Дело" РАНХиГС, 2016. — 44 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/74909>. — Загл. с экрана.
4. Асаул, А.Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы [Электронный ресурс] : монография / А.Н. Асаул, Д.А. Гордеев, Е.И. Ушакова. — Электрон. дан. — Санкт-Петербург : АНО Институт проблем экономического возрождения, 2008. — 260 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/41090>. — Загл. с экрана.

6.4. Электронные издания дополнительная литература

5. Асаул, А.Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы [Электронный ресурс] : монография / А.Н. Асаул, Д.А. Гордеев, Е.И. Ушакова. — Электрон. дан. — Санкт-Петербург : АНО Институт проблем экономического возрождения, 2008. — 260 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/41090>. — Загл. с экрана.
6. Лигай, Г.А. Рынок недвижимости и ипотека : учебно-методический комплекс / Г.А. Лигай, К.М. Лигай. - Москва : Евразийский открытый институт, 2008. - 279 с. - ISBN 978-5-374-00088-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=93142> (11.11.2017).

6.5. Перечень интернет ресурсов

7. Портал «Индикаторы рынка недвижимости» [<http://www.irm.ru>]
8. Сайт компании «Промышленные земли». Промышленное землепользование и индустриальная недвижимость [<http://promzem.ru>]
9. Сайт "Недвижимость в России" [www.realty.ru]
10. Информационно-аналитическое агентство "Тригон" [www.trigon.ru]
11. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY [www.rway.ru]
12. База предложений по коммерческой недвижимости в г. Москве [www.747.ru]
13. Сайт агентства недвижимости "Континет-недвижимость" [www.riely.ru]
14. Сайт агентства недвижимости "БЕСТ-недвижимость" [www.best-realty.ru]
15. Сайт агентства недвижимости "МИАН" [www.mian.ru]
16. Сайт агентства недвижимости "Миэль" [www.miel.ru]
17. Сайт по недвижимости Москвы и Подмосковья [www.foreman.ru]
18. Сайт по аренде и продаже квартир и офисов в Москве [www.an-kom.ru]
19. Сайт Центра коммерческой недвижимости [www.ckn.ru]
20. База данных РБК-Недвижимость [www.realty.rbc.ru]
21. Сайт Московской городской службы недвижимости [www.mgsn.ru]
22. Сайт агентства коммерческой недвижимости "Мегаполис" [www.mega-mgu.ru]
23. Сайт рынка недвижимости Москвы и Подмосковья [www.russianrealty.ru]
24. Независимый информационный портал коммерческой недвижимости [www.arendator.ru]
25. Сайт по недвижимости Москвы и Подмосковья [www.foreman.ru]
26. Сайт «Недвижимость в России» [www.realty.ru]

7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы:

- Учебная аудитория для проведения групповых и индивидуальных консультаций УК №3, №408;
- Учебная аудитория для самостоятельной работы УК №3, №413;
- Читальный зал библиотеки для самостоятельной работы

Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы

Мультимедийный проектор, переносной экран, ноутбук. Специализированная мебель, технические средства обучения: проекционный экран, мультимедийный проектор, компьютерная техника, подключенная к сети «Интернет» и имеющая доступ в электронную информационно-образовательную среду.

Перечень лицензионного программного обеспечения. Реквизиты подтверждающего документа.

- СПС «КонсультантПлюс» договор № 22-15к от 01.06.2015
- Microsoft Office 2013 договор № 31401445414 от 25.09.2014
- Microsoft Windows 7 договор №63-14к от 02.07.2014
- Kaspersky Endpoint Center 10 лицензия № 17E0170707130320867250

Информационно-справочные системы:

- 1) База данных библиотеки БГТУ им. В.Г. Шухова.
- 2) Электронная библиотека (на базе ЭБС «БиблиоТех»), <http://ntb.bstu.ru>.
- 3) Электронно-библиотечная система IPRbooks, <http://www.iprbookshop.ru/>.
- 4) Электронно-библиотечная система издательства «Лань», <http://e.lanbook.com>.
- 5) Справочно-поисковая система «Консультант – плюс», www.consultant.ru/.
- 6) «Рубрикон»: крупнейший энциклопедический ресурс Интернета, <http://www.rubricon.com/>.
- 7) Электронная библиотека диссертаций Российской государственной библиотеки, <http://diss.rsl.ru>.
- 8) Научная электронная библиотека диссертаций и авторефератов disserCat, <http://www.dissercat.com>
- 9) Единое окно доступа к образовательным ресурсам: обеспечение свободного доступа к интегральному каталогу образовательных интернет-ресурсов, к электронной библиотеке учебно-методических материалов для общего и профессионального образования и к ресурсам системы федеральных образовательных порталов; является уникальным образовательным проектом в русскоязычном Интернете и объединяет в единое информационное пространство электронные ресурсы свободного доступа для всех уровней образования в России. В разделе Библиотека представлено более 17 000 учебно-методических материалов, разработанных и накопленных в системе федеральных образовательных порталов, а также изданных в университетах, ВУЗах и школах России; <http://window.edu.ru/window/library>
- 10) Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU: полнотекстовая база данных научных периодических изданий, <http://www.elibrary.ru/>
- 11) Интеллект-библиотека IQlib: электронная библиотека полнотекстовых версий печатных изданий, снабженная современной поисковой системой, позволяющей обрабатывать большой массив информации с высокой скоростью и эффективностью; электронный каталог библиографических описаний; энциклопедический и справочный аппарат. Постоянно пополняемый фонд электронной библиотеки IQlib в настоящий момент включает более 2000 полнотекстовых цифровых версий печатных изданий. В фонде IQlib представлены как современные издания, так и редкие книги прошлых лет; <http://www.iqlib.ru/>
- 12) Library.ru: Информационно-справочный портал при поддержке Министерства культуры РФ. Включает: Журнальный жанр представлен качественной публицистикой, которая появляется на страницах современных периодических изданий. Читальный зал - многожанровая электронная библиотека текстов; помимо самих текстов произведений, здесь размещена дополнительная информация: аннотации на произведения, портреты и краткие биографии авторов. Ресурсы Интернета: каталоги, обзоры - аннотированные каталоги сетевых ресурсов: интернет-магазинов, сайтов издательств, электронных версий периодических изданий, электронных библиотек художественной литературы. 1-я Виртуальная справка - корпоративная виртуальная справочно-информационная служба, где любой пользователь может получить ответ на свой вопрос посредством ресурсов Интернета; В работе службы принимают участие специалисты публичных библиотек различных регионов России, Украины и Казахстана: <http://www.library.ru/>

8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений

Рабочая программа без изменений утверждена на 2018 / 2019 учебный год.

Протокол № 8 заседания кафедры от «15» мая 2018 г.

Заведующий кафедрой _____  _____ Щетинина Е.Д.
подпись, ФИО

Директор института _____  _____ Дорошенко Ю.А.
подпись, ФИО

ПРИЛОЖЕНИЯ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Курс «Рынок недвижимости» представляет собой неотъемлемую составную часть подготовки студентов по направлению 38.03.10 – Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура

Целью изучения курса является формирование у будущих бакалавров теоретических знаний, необходимых для их профессиональной деятельности в обеспечении взаимодействия служб предприятий (организаций). Приобретение практических навыков по исследованию, анализу и прогнозированию развития рынка недвижимости

Занятия проводятся в виде лекций и практических занятий. Для изучения курса большое значение имеет самостоятельная работа студентов.

Формы контроля знаний студентов предполагают текущий и итоговый контроль. Текущий контроль знаний проводится в форме дискуссий, решения расчетных, ситуационных задач, докладов и тестов. Формой итогового контроля является экзамен.

Распределение материала дисциплины по темам и требования к ее освоению содержатся в Рабочей программе дисциплины, которая определяет содержание и особенности изучения курса.

Изучение отдельных тем курса необходимо осуществлять в соответствии с поставленными в них целями, их значимостью, основываясь на содержании и вопросах, поставленных в лекции преподавателя и приведенных в планах и заданиях к занятиям, а также методических указаниях для студентов.

В учебниках и учебных пособиях, представленных в списке рекомендуемой литературы содержатся возможные ответы на поставленные вопросы. Инструментами освоения учебного материала являются терминологический и понятийный аппарат, составляющие категориальный аппарат дисциплины. Их осмысление, запоминание и практическое использование являются обязательным условием овладения материалом курса.

Для более глубокого изучения проблем курса при подготовке к занятиям необходимо ознакомиться с материалами, представленными в периодических изданиях и сети Интернет. Поиск и подбор таких изданий, статей, материалов и монографий осуществляется на основе библиографических указаний и предметных каталогов. Допускается использование материала, представленного в открытой печати и найденное студентом самостоятельно.

Изучение каждой темы следует завершать выполнением тематических заданий, решением задач, содержащихся в соответствующих разделах учебников и методических пособий по курсу «Рынок недвижимости». Для обеспечения систематического контроля над процессом усвоения тем курса следует пользоваться перечнем контрольных вопросов для проверки знаний по дисциплине, содержащихся в планах и заданиях к занятиям и методическим указаниях. Если при ответах на сформулированные в перечне вопросы возникнут затруднения, необходимо очередной раз вернуться к изучению соответствующей темы, либо обратиться за консультацией к преподавателю.

Успешное освоение курса дисциплины возможно лишь при систематической работе, требующей глубокого осмысления и повторения пройденного материала, поэтому необходимо делать соответствующие записи по каждой теме.

Дисциплина предусматривает изучение следующих основных разделов:

1. Особенности рынка недвижимости. Главной задачей данного раздела является формирование общего представления о рынке недвижимости, как сферы деятельности, и его положение в области жилищно-коммунального хозяйства. Изучение дисциплины целесообразно начать с рассмотрения общей профессиональной деятельности и того вида продукции, который получается в результате работы исследователей. Выделить ключевые особенности рынка недвижимости. Рассмотреть исторические предпосылки формирования рынка недвижимости в России. Определить особенности рынка недвижимости с позиции ресурсной концепции. В за-

ключение целесообразно определить особенности восприятия рынка недвижимости на современном этапе

2. Операционная деятельность на рынке недвижимости. Основной задачей данной темы является изучение особенностей и видов операций на рынке недвижимости. Изучаются, правовые основы рынка недвижимости. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Федеральное и региональное законодательство, местные нормативные правовые акты. Виды земельных правонарушений и ответственность за нарушение земельного законодательства. Жилищное законодательство. Законодательство по приватизации и деприватизации жилья. Право собственности и вещные права на недвижимость. Объекты и субъекты прав на недвижимое имущество. Содержание права собственности на недвижимость. Вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследования, право пользования и др.). Ограничения прав. Виды и формы собственности на недвижимость)

3. Понятие недвижимости и особенности формирования рыночной стоимости. Основной целью данной главы является изучение понятия и признаки недвижимости и недвижимого имущества. Сущностные и частные признаки недвижимости; недвижимости как специфического товара: полезность, фундаментальность, долговечность, стационарность, ограниченность, уникальность, экономическая ценность. Особенности недвижимости как объекта инвестирования: капиталоемкость, способность приносить текущий доход, защита капитала от инфляции, необходимость управления, ограниченность экономической жизни, принятие инвестиционных решений на основе стоимостной оценки)

4. Цели, принципы и организация анализа рынка недвижимости. В рамках данной тематики целесообразно изучить рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара. Степень совершенности рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости: регламентация землепользования, контроль арендной платы, регистрация сделок, организация кадастрового учета.

Изучаемый курс по своему характеру является практико-ориентированной дисциплиной. Для её успешного освоения студент по мере ознакомления с новыми темами и проблемами должен самостоятельно находить примеры и ситуации из общественной практики, СМИ, научных социологических исследований и, исходя из этого, постигать тонкости работы специалиста в области маркетинга, соотнося получаемую информацию об инструментах технологии продаж. Студенты, изучающие дисциплину, должны обладать навыками работы с учебной литературой и другими информационными источниками (статистическими сборниками, материалами социологических исследований, статьями из периодических изданий, научными работами, опубликованными в специальных изданиях и т.п.) в том числе, интернет-сайтами, а также владеть основными методами, техникой и технологией сбора и обработки информации. Используя лекции преподавателя и учебную литературу, студент должен при подготовке к занятиям составить список тезисов и перечень основных понятий по изучаемой теме, а также перечень неясных вопросов, по которым требуется дополнительное пояснение преподавателя.

Для понимания материала и качественного его усвоения рекомендуется такая последовательность действий: После прослушивания лекции и окончания учебных занятий, при подготовке к занятиям следующего дня, нужно сначала просмотреть и обдумать текст лекции, прослушанной сегодня (10-15 минут). При подготовке к лекции следующего дня, нужно просмотреть текст предыдущей лекции, подумать о том, какая может быть тема следующей лекции (10-15 минут). В течение недели выбрать время (1-час) для работы с литературой в библиотеке.

При подготовке к практическим занятиям следующего дня, необходимо сначала прочитать основные понятия и подходы по теме домашнего задания. При выполнении упражнения или задачи нужно сначала понять, что требуется в задаче, какой теоретический материал нужно использовать, наметить план решения задачи.

В процессе подготовки к практическим занятиям, а также для выполнения РГЗ студент может использовать учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы по дисциплине. Информационно-образовательная среда БГТУ им. В.Г. Шухова обеспечивается электронно-библиотечной системой, которая доступна из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и отвечающей техническим требованиям организации, как на территории организации, так и вне:

При подготовке к экзамену следует помнить, что экзамен носит обучающий характер, что достигается в первую очередь анализом ответов студентов, указанием на их ошибки и недостатки и советами по коррекции их личностных особенностей и системы учебной работы.

При подготовке к сдаче экзамена студент не может ограничиваться только конспектом лекций, а обязан использовать рекомендуемые литературные источники, материал рефератов, тестов и других наработок, сделанных в течение семестра.

По результатам сдачи экзамена студент получает следующие отметки:

Отметка «отлично» - студент, глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно его излагает, в ответе увязывается теория с практикой, он показывает знакомство с монографической литературой, правильно обосновывает решение задачи.

Отметка «хорошо» - студент, твердо знает программный материал, грамотно и по существу излагает его, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач.

Отметка «удовлетворительно» - студент знает только основной материал, но не усвоил его деталей, допускает в ответе неточности, недостаточно правильно формулирует основные законы и правила, затрудняется в выполнении практических задач.

Отметка «неудовлетворительно» - студент не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, с затруднениями выполняет практические задания.

5. УТВЕРЖДЕНИЕ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Утверждение ФОС без изменений на 2018 / 2019 учебный год

Заведующий кафедрой _____



подпись, ФИО

Щетинина Е.Д.

8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Рабочая программа без изменений утверждена на 2019/2020 учебный год.

Протокол № 10 заседания кафедры от «11» июня 2019 г.

Заведующий кафедрой _____



Е.Д. Щетинина

подпись

ФИО

Директор института _____



Ю.А. Дорошенко

подпись

ФИО

8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений
Рабочая программа без изменений утверждена на 2020 /2021 учебный
год.


Протокол № 9 заседания кафедры от «28» апреля 2020 г.

Заведующий кафедрой



Е.Д. Щетина

Директор института



Ю.А. Дорошенко