

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Оренбургский государственный университет»

Кафедра экономики и организации производства

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета экономики и управления

Буреш О.В.

(подпись, расшрифтовка подписи)

"27" ноября 2015 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б.1.В.ДВ.7.2 Экономика недвижимости»

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

21.03.02 Землеустройство и кадастры
(код и наименование направления подготовки)

Городской кадастр

(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Тип образовательной программы

Программа академического бакалавриата

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очная

Оренбург 2015

**Рабочая программа дисциплины «Б.1.В.ДВ.7.2 Экономика недвижимости» /сост.
Л.В.Солдатенко - Оренбург: ОГУ, 2015**

Рабочая программа предназначена студентам очной формы обучения по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

© Солдатенко Л.В., 2015
© ОГУ, 2015

Содержание

1 Цели и задачи освоения дисциплины	4
2 Место дисциплины в структуре образовательной программы	4
3 Требования к результатам обучения по дисциплине	4
4 Структура и содержание дисциплины	5
4.1 Структура дисциплины	5
4.2 Содержание разделов дисциплины	6
4.3 Лабораторные работы	7
5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины	7
5.1 Основная литература	7
5.2 Дополнительная литература	7
5.3 Периодические издания	8
5.4 Интернет-ресурсы	8
5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы современных информационных технологий	8
6 Материально-техническое обеспечение дисциплины	9
Лист согласования рабочей программы дисциплины	10

1 Цели и задачи освоения дисциплины

Цель освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является освоение студентами основных методов экономического анализа недвижимого имущества, функционирования рынка недвижимости, принятия экономических решений в сфере недвижимости.

Задачи:

- изучить понятийный аппарат, отражающий экономические аспекты функционирования сферы недвижимости;
- изучить сущность, специфику и структуру рынка недвижимости, закономерности его функционирования;
- иметь представление о системе государственного регулирования рынка недвижимости;
- иметь представление об операциях с недвижимым имуществом как вида экономической деятельности;
- изучить методы инвестиционного анализа и финансирования недвижимости;
- владеть информацией об особенностях ценообразования на рынке недвижимости;
- уметь проводить расчеты по оценке недвижимости различными методами.
- знать объект, предмет, субъект и задачи экономики недвижимости, правовые основы в области экономики недвижимости; объекты государственной регистрации; сущность рынка недвижимости и его связь с другими рынками; субъекты рынка недвижимости и их характеристики; факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- уметь анализировать состояние рынка недвижимости в современных условиях;
- приобрести навыки расчета стоимости объекта недвижимости различными методами.

2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к дисциплинам (модулям) по выбору вариативной части блока 1 «Дисциплины (модули)»

3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Формируемые компетенции
<p>Знать: методы хранения, обработки и анализа информации о рынке недвижимости из различных источников и баз данных, информационные, компьютерные и сетевые технологии, позволяющие управлять земельно-имущественными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами</p> <p>Уметь: осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации об объектах и рынке недвижимости из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий, позволяющих управлять земельно-имущественными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами</p> <p>Владеть: приемами и методами поиска, хранения, обработки и анализа информации объектах и рынке недвижимости из различных источников и баз данных, уметь представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий, позволяющих управлять земельно-имущественными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами</p>	ОПК-1 способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единиц (108 академических часов).

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	8 семестр	всего
Общая трудоёмкость	108	108
Контактная работа:	41,25	41,25
Лекции (Л)	16	16
Лабораторные работы (ЛР)	24	24
Консультации	1	1
Промежуточная аттестация (экзамен)	0,25	0,25
Самостоятельная работа: - самостоятельное изучение разделов (Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Техническая экспертиза. Анализ рыночной ситуации. Методы оценки износа. Методы выполнения корректировок. Виды ипотечных кредитов); - самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий); - подготовка к лабораторным занятиям; - подготовка к коллоквиумам; - подготовка к рубежному контролю и т.п.)	66,75	66,75
Вид итогового контроля	экзамен	

Разделы дисциплины, изучаемые в 8 семестре

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
1	Правовые основы экономики недвижимости	9	2			7
2	Временная оценка денежных потоков	14	2		4	8
3	Рынок недвижимости: содержание основных понятий	10	2			8
4	Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости	19	2		8	9
5	Затратный подход к оценке объектов недвижимости	15	2		4	9
6	Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости	15	2		4	9
7	Доходный подход к оценке объектов недвижимости	15	2		4	9
8	Оформление результатов оценки недвижимости	11	2			9
	Итого:	108	16		24	68
	Всего:	108	16		24	68

4.2 Содержание разделов дисциплины

Раздел № 1. Правовые основы экономики недвижимости.

Понятие недвижимости в российском законодательстве. Характеристика видов объектов недвижимости. Основные признаки недвижимости.

Объекты государственной регистрации. Вещные права на недвижимое имущество. Сделки с недвижимостью и их виды.

Федеральный закон РФ № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Процедура государственной регистрации объектов недвижимости.

Федеральный закон РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Раздел № 2. Временная оценка денежных потоков.

Теория изменения стоимости денег во времени. Сложный процент (будущая стоимость единицы). Дисконтирование (текущая стоимость единицы). Текущая стоимость аннуитета (текущая стоимость единичного аннуитета). Периодический взнос на погашение кредита (взнос на амортизацию денежной единицы).

Будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период). Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения). Взаимосвязи между различными функциями.

Раздел № 3. Рынок недвижимости: содержание основных понятий.

Сущность рынка недвижимости и его значение. Связь рынка недвижимости с другими рынками. Особенности рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости и их характеристика. Виды, классификация сегментов рынка недвижимости.

Раздел № 4. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости.

Процесс оценки недвижимости. Основные этапы оценки. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости: физические, социальные, экономические, политические (административные), экологические. Классификация видов стоимости недвижимости.

Принципы оценки стоимости недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Техническая экспертиза. Анализ рыночной ситуации.

Раздел № 5. Затратный подход к оценке объектов недвижимости.

Общая характеристика затратного подхода. Преимущества и ограничения затратного подхода. Исходная информация для оценки. Содержание основных этапов процедуры оценки недвижимости затратным методом. Определение стоимости земельных участков. Определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения зданий и сооружений. Определение общего накопительного износа зданий и сооружений.

Виды износа в зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости: физический, функциональный, внешний, устранимый и неустранимый. Методы оценки износа. Обоснование косвенных издержек, величины прибыли.

Раздел № 6. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости.

Общая характеристика сравнительного подхода. Преимущества и ограничения сравнительного подхода. Исходная информация для оценки. Последовательность этапов реализации метода сравнения продаж. Анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости. Определение единиц сравнения и элементов сравнения. Расчет корректировок показателей по объектам сравнения. Методы выполнения корректировок. Расчет скорректированных цен продаж объектов сравнения. Согласование результатов.

Раздел № 7. Доходный подход к оценке объектов недвижимости.

Содержание доходного подхода оценки недвижимости, его преимущества и недостатки. Процесс проведения оценки: составление прогноза будущих доходов от сдачи недвижимости в аренду; расчет величины реверсии; пересчет спрогнозированных доходов и реверсии в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации. Коэффициент капитализации, методы и схема его расчета.

Метод дисконтирования денежного потока. Понятия дисконтирования, ставки дисконта. Последовательность применения метода дисконтирования.

Раздел № 8. Оформление результатов оценки недвижимости.

Структура и содержание отчета об оценке объекта недвижимости. Правила оформления отчета.

4.3 Лабораторные работы

№ ЛР	№ раздела	Наименование лабораторных работ	Кол-во часов
1, 2	2	Временная оценка денежных потоков	4
3,4	4	Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости	4
5, 6	4	Определение стоимости объектов недвижимости	4
7, 8	5	Затратный подход к оценке объектов недвижимости	4
9, 10	6	Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	4
11, 12	7	Доходный подход к оценке недвижимости	4
		Итого:	24

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Основная литература

1. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости [Текст] :учебник для бакалавров: учебник для студентов, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям / В. А. Горемыкин.- 7-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юрайт, 2014. - 926 с.: табл. - (Бакалавр. Базовый курс). - Библиогр.: с. 921-923. - ISBN 978-5-9916-1438-2.

2. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с. Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=374963>

5.2 Дополнительная литература

1. Владимиров, В. В. Экономика недвижимости [Текст] : учеб.-метод. пособие для вузов / В. В. Владимиров, М. Г.Лапаева . - Оренбург : ГОУ ОГУ, 2006. - 109 с. - Библиогр. : с. 108.

2. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие для вузов / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандара.- 2-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2008. - 463 с. - Библиогр.: с. 446-447. - Прил.: с. 457-460.

3. Щербакова, Н. А. Оценка недвижимости: теория и практика [Текст] : учеб. пособие / Н. А. Щербакова. - М.: Омега - Л, 2011. - 270 с. : табл. - (Высшее финансовое образование). - Библиогр.: с. 246-249. - Прил.: с. 250-269.

4. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс]: Практикум/ Кожухар В.М.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, 2015.— 199 с.— Режим доступа: <http://www.bibliocomplector.ru/book/?id=10950>.— «Библиокомплектатор», по паролю. Фактически издание расположено по адресу: ЭБС IPRbooks, адрес <http://www.iprbookshop.ru/10950>.

5. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа:

<http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=34902>.— «Библиокомплектатор», по паролю. Фактически издание расположено по адресу: ЭБС IPRbooks, адрес <http://www.iprbookshop.ru/34902>.

6. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: Теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Чистякова Ю.А., Рясин В.И.— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: <http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=20548>.— «Библиокомплектатор», по паролю. Фактически издание расположено по адресу: ЭБС IPRbooks, адрес <http://www.iprbookshop.ru/20548>.

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.— Режим доступа: <http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=38594>.— «Библиокомплектатор», по паролю. Фактически издание расположено по адресу: ЭБС IPRbooks, адрес <http://www.iprbookshop.ru/38594>.

5.3 Периодические издания

Журнал «Недвижимость & цены»

Журнал «Недвижимость: экономика, управление»

Журнал «Недвижимость и инвестиции: правовое регулирование»

Журнал «Правовые вопросы недвижимости»

Журнал «Вопросы оценки»

Журнал «Антикризисное управление»

Журнал «Российский экономический журнал»

Журнал «Вопросы экономики»

Журнал «Сборник федеральных и конституционных законов»

5.4 Интернет-ресурсы

www.akm.ru/rus/default.stm Информационное агентство «АК&М»

www.arena.vrn.ru/main.asp Виртуальный клуб арендодателей

www.appraiser.ru Виртуальный клуб оценщиков

www.bn.bsn.ru Бюллетень недвижимости

www.crb.ru Центральный банк Российской Федерации

www.dpo.ru Консультационная группа «Департамент оценки»

www.duma.mos.ru Московская городская дума

www.ipoteka.ru/about.pl ОАО «Инвестиционная Корпорация Квартира.ру»

www.finmarket.ru Информационное агентство «Финмаркет»

www.GKS.ru Федеральная служба государственной статистики

www.gov.ru Сервер органов государственной власти РФ

5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы современных информационных технологий

Microsoft Windows

Microsoft Office (Power Point, Word, Excel)

ABBYY Fine Reader

Adobe Acrobat Reader

Project Expert

Internet Explorer/ Google Chrome/ Opera/ Mozilla Firefox

ГАРАНТ Платформа F1 [Электронный ресурс]: справочно-правовая система./Разработчик ООО НПП «ГАРАНТ-Сервис», 119992, Москва, Воробьевы горы, МГУ, 2015. – Режим доступа к системе в сети ОГУ: <\\fileserv1\GarantClient\garant.exe>

Консультант Плюс [Электронный ресурс]: электронное периодическое издание справочно-правовая система./Разработчик ЗАО «Консультант Плюс». 2015. – Режим доступа к системе в сети ОГУ для установки системы: [\\fileserver1\!CONSULT\cons.exe](fileserver1\!CONSULT\cons.exe)

Специальная подборка правовых документов и учебных материалов [Электронный ресурс]: Программно-информационной поддержки российской науки и образования «Консультант Плюс»: Высшая школа: учебное пособие для студентов юрид., финанс. и экон. специальностей / гл. ген. директор компании Д.Б.Новиков; Вып.24; К осеннему семестру 2015-2016 учебного года. - [Б.м.]: Консультант Плюс, 2015-2016. – 1 электрон. диск - [Электронная библиотека студента].

6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные занятия по дисциплине проводятся в аудиториях, оборудованных учебными досками, стендами, наглядными пособиями, а также техническими средствами обучения.

1. Персональные ЭВМ с доступом в Интернет.
2. Проекционное оборудование (проектор, экран, ноутбук)

Для выполнения студентами домашних заданий и контрольных работ предназначены компьютерные классы библиотеки университета

**ЛИСТ
согласования рабочей программы**

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры
код и наименование

Профиль: Городской кадастр

Дисциплина: Б.1.В.ДВ.7.2 Экономика недвижимости

Форма обучения: очная
(очная, очно-заочная, заочная)

Год набора 2015

РЕКОМЕНДОВАНА заседанием кафедры

Кафедра экономики и организации производства
наименование кафедры

протокол № 2 от "17" 09 2015

Ответственный исполнитель, заведующий кафедрой

Кафедра экономики и организации производства Шпильман Т.М.
наименование кафедры подпись расшифровка подписи

Исполнители:

доцент Л.В.Солдатенко
должность подпись расшифровка подписи

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий кафедрой Кафедра городского кадастра Петрищев В.П. 6.06.2016
наименование кафедры личная подпись расшифровка подписи дата

Председатель методической комиссии по направлению подготовки
08.03.01 Строительство Альбакасов А.И.
код наименование личная подпись расшифровка подписи дата

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки
Истомина Т.В. Чуркина О.А.
личная подпись расшифровка подписи дата

Уполномоченный по качеству факультета
Шевченко О.Н.
личная подпись расшифровка подписи дата

Рабочая программа зарегистрирована в ОИОТ ЦИТ

Начальник отдела информационных образовательных технологий ЦИТ

Дырдина Е.В.
личная подпись расшифровка подписи дата