

Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Оренбургский государственный университет»

Кафедра экономики и организации производства

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

Год набора 2016

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра экономики и организации производства

наименование кафедры

протокол № 5 от " 12 " февраля 2016г.

Заведующий кафедрой

Кафедра экономики и организации производства

наименование кафедры

Т.М. Шпильман

подпись

расшифровка подписи



Исполнители:

доцент

должность



подпись

Л.В.Солдатенко

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии по направлению подготовки

21.03.02 Землеустройство и кадастры

код наименование



личная подпись

В.П.Петришев

расшифровка подписи

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки

личная подпись

Н.Н. Грицай

расшифровка подписи

Уполномоченный по качеству факультета

личная подпись

Н.В.Лужнова

расшифровка подписи

№ регистрации _____

© Солдатенко Л.В., 2016

© ОГУ, 2016

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 характеристику; 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)»

Пререквизиты дисциплины: *Б.1.Б.6 Экономическая теория*

Постреквизиты дисциплины: *Отсутствуют*

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
Знать: методы хранения, обработки и анализа информации о рынке недвижимости из различных источников и баз данных Уметь: осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации об объектах и рынке недвижимости из различных источников и баз данных, позволяющих управлять земельно-имущественными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами Владеть: приёмами и методами поиска, хранения, обработки и анализа информации объектах и рынке недвижимости из различных источников и баз данных, уметь представлять ее в требуемом формате	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
Знать: правовые основы в области экономики недвижимости; характеристику видов объектов недвижимости и их основные признаки; объекты государственной регистрации; сущность рынка недвижимости и его связь с другими рынками; субъекты рынка недвижимости и их характеристику; факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости	ПК-2 способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и

Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Формируемые компетенции
Уметь: определять стоимость единицы недвижимости во времени; анализировать наиболее эффективное использование объекта недвижимости; применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования недвижимости Владеть: методами оценки недвижимости, используя различные подходы; методами оценки недвижимости во времени; методами оценки эффективности использования объектов недвижимости	землеустроительных работ

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 (зачет, экзамен)	0,25	0,25
Самостоятельная работа: - самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий); - подготовка к лабораторным занятиям; - подготовка к тестированию; - 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

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
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, 2010. - 109 с. - Библиогр. : с. 108.

2. 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.

3. 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.bibliocomplectator.ru/book/?id=10950>.— «Библиокомплектатор», по паролю. Фактически издание расположено по адресу: ЭБС IPRbooks, адрес <http://www.iprbookshop.ru/10950>.

4. 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>.

5. 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>.

6. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: методические указания к выполнению практических занятий и курсовой работы (проекта) по дисциплине «Экономика недвижимости» для студентов бакалавриата всех форм обучения направления подготовки 08.03.01 Строительство/ — Электрон. текстовые данные.— М.: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016.— 57 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/58235.html>.— ЭБС «IPRbooks»

5.3 Периодические издания

Вестник Московского Университета. Серия 6. Экономика: журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2014. - № 1-5, 2015. - 1-3.

Вестник Оренбургского государственного университета: журнал. - Оренбург : ОГУ, 2010. - № 1-12, 2011. - № 1-12-13, 2012. - № 1-13, 2013. - № 1-12, 2014. - № 1-14, 2015. - № 1-13, 2016. - № 1-5.

Вопросы экономики: журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2010. - № 1-12, 2011. - № 1-12, 2014. - № 1-11, 2015. - № 1-9, 2016. - № 1-4.

Законодательство и экономика: журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2013. - № 1-11.

Право и экономика: журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2010. - № 1-3, 7-11, 2012. - № 1-12, 2013. - № 1-10, 2014. - № 1-11, 2015. - № 1-9, 2016. - № 1-2.

Предпринимательство: журнал. - М. : АРЗИ, 2013. - № 1-3.

Российское предпринимательство: журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2012. - № 22, 2013. - № 1-7, 9-19, 21-22, 2014. - № 1-21, 2015. - № 1-18, 2016. - № 1-6.

Российский экономический журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2010. - № 1-2, 4, 2012. - № 1-4, 2014. - № 1-5, 2015. - № 1-4, 2016. - № 1-6.

Управление собственностью: теория и практика: журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2010. - № 1, 3, 2014. - № 1-3, 2015. - № 1-3, 2016. - № 1-4

ЭКО: всероссийский экономический журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2012. - № 7-12, 2013. - № 7, 2014. - № 1-11, 2015. - № 1-9, 2016. - № 1-4.

Жилищное строительство : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2016.- № 1-3.

Известия высших учебных заведений. Строительство : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2016. - № 2-4.

Имущественные отношения в Российской Федерации : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2016. - № 3.

5.4 Интернет-ресурсы

www.edu.ru/db/portal/sites/portal_page.html - Российское образование. Федеральный портал.

<http://rsl.ru/> - Российская государственная библиотека.

<http://www.ras.ru> - Библиотека Академии Наук. БАН.

<http://www.msu.ru/libraries/> - Научная библиотека МГУ.

<http://hse.ru/> - Высшая школа экономики. Национальный исследовательский университет.

<http://ecsocman.hse.ru/> - Федеральный образовательный портал - Экономика, Социология, Менеджмент.

<http://econom.nsc.ru/jep/> - Виртуальная экономическая библиотека.

<http://www.akdi.ru/> - Интернет-сервер АКДИ «Экономика и жизнь».

<http://www.expert.ru/> - Журнал «Эксперт».

<http://glossary.ru/> - Служба тематических толковых словарей.

<http://eup.ru/> - Научно-образовательный портал «Экономика и управление на предприятиях».
Библиотека экономической и управленческой литературы.
<http://www.gks.ru> - Федеральная служба государственной статистики.
<http://www.iea.ru/> - Институт экономического анализа.
<http://ibooks.ru/> - Электронная библиотечная система «Айбукс».
www.biblioclub.ru - Электронная библиотечная система «Университетская библиотека online».
<http://e.lanbook.com/> - Электронная библиотечная система «Лань».
<https://rucont.ru/> - Электронная библиотечная система «РУКОНТ».
: <https://elibrary.ru/defaultx.asp> - Научная электронная библиотека «Elibrary.ru».

5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы

- 1) Операционная система Microsoft Windows.
- 2) Пакет настольных приложений Microsoft Office: Word, Excel, PowerPoint.
- 3) КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: электронное периодическое издание справочная правовая система. / Разработчик ЗАО «Консультант Плюс», 2016. – Режим доступа к системе в сети ОГУ для установки системы: <\\fileserv1\!CONSULT\cons.exe>

6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Аудитории оснащены комплектами ученической мебели, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории – мультимедийным проектором, доской и экраном.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой подключенной к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.

Дополнения и изменения к рабочей программе дисциплины

«Б.1.В.ДВ.7.2 Экономика недвижимости»

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
код и наименование

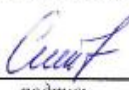
Направленность: Городской кадастр

Год набора 2016

Форма обучения - очная

Дополнения и изменения к рабочей программе на 2019/2020 учебный год рассмотрены и утверждены на заседании кафедры

Кафедра экономической теории, региональной и отраслевой экономики
наименование кафедры

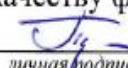
	 подпись	<u>Спешилова Н.В.</u> расшифровка подписи
Исполнитель	 подпись	<u>Солдатенко Л.В.</u> расшифровка подписи

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий отделом комплектования Научной библиотеки ОГУ

 личная подпись	<u>Н.Н.Грицай</u> расшифровка подписи	дата
---	---	---------------------

Уполномоченный по качеству факультета

 личная подпись	<u>Н.А. Тычинина</u> расшифровка подписи	дата
--	--	---------------------

В рабочую программу вносятся следующие дополнения и изменения:

5.3 Периодические издания

- 1 Вопросы экономики: журнал. - М. : Агентство «Роспечать», 2014. - № 1-11, 2015. - № 1-9, 2016. - № 1-12, 2017. - № 1-12, 2018. - № 1-8, 2019. - № 1-7.
- 2 Вестник Московского государственного строительного университета (МГСУ) : журнал. - Москва : НИУ МГСУ, 2017. - N 1-12, 2018. - N 1-9.
- 3 Землеустройство, кадастр и мониторинг земель : журнал. - Москва : Агентство "Роспечать", 2019. - N 1-8
- 4 Имущественные отношения в Российской Федерации : журнал. - Москва : Агентство "Роспечать", 2018. - N 1-12, 2019. - N 1-8
- 5 Экономика и математические методы : журнал. - Москва : Академиздатцентр "Наука" РАН, 2019. - Т. 55, N 1-2