

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УТВЕРЖДАЮ
Директор ПИ

 Гайдай Н.К.

" _____ 2019 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ОД.12.3 Экономика недвижимости

Направления (специальности) подготовки

08.03.01 Строительство

Профиль подготовки
Экспертиза и управление недвижимостью

Квалификация (степень) выпускника
Бакалавр

Форма обучения

Очная и заочная

г. Магадан 2019 г.

1. Цели освоения учебной дисциплины

Цель дисциплины - является изучение студентами теоретических, методических и практических знаний в области функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности.

2. Место учебной дисциплины в структуре ООП бакалавриата

Дисциплина согласно учебному плану относится к вариативному циклу дисциплин и читается в седьмом семестре четвертого курса.

Дисциплина базируется на предшествующем изучении таких дисциплин, как «Технологические процессы в строительстве».

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

В результате освоения дисциплины студент должен:

Знать:

- особенности функционирования рынка недвижимости.

Уметь:

- распознавания объектов движимого и недвижимого имущества на основе основных классификационных признаков.

Владеть:

- методами проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона).

Дисциплина Экономика недвижимости способствует формированию следующих компетенций, предусмотренных ФГОС-3+ по направлению подготовки «Строительство»,

общепрофессиональные ОПК:

ОПК-1 → способностью использовать основные законы естественнонаучных дисциплин в профессиональной деятельности, применять методы математического анализа и математического (компьютерного) моделирования, теоретического и экспериментального исследования;

ОПК-4 → владением эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией;

ОПК-6 → 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;

профессиональные ПК:

ПК-3 → способностью проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных решений, разрабатывать проектную и рабочую техническую документацию, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации заданию, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам;

ПК-18 → владением методами мониторинга и оценки технического состояния и остаточного ресурса строительных объектов и объектов жилищно-коммунального хозяйства, строительного и жилищно-коммунального оборудования;

ПК-22 → способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

4. Структура и содержание учебной дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетных единицы, 144 часов.

Отчетность по семестрам: 7 семестр – экзамен, курсовая работа; для студентов заочной формы обучения: 4 - курс экзамен, курсовая работа. Структура и содержание учебной дисциплины для очной формы обучения представлена в таблице 1, и для заочной формы обучения в таблице 2.

Содержание разделов дисциплины отражены в таблице 3.

Таблица 3 - Содержание разделов дисциплины «Экономика недвижимости»

№ п/п	Наименование раздела, темы дисциплины	Содержание раздела, темы
1	<i>Недвижимость, её виды и особенности функционирования</i>	Понятие «недвижимое имущество». Основные признаки и характеристики недвижимого имущества. Место недвижимости в экономической системе. «Жизненный цикл» объектов недвижимости.
2	<i>Рынок недвижимости. Управление недвижимостью</i>	Функции рынка недвижимости. Характеристики рынка недвижимости. Субъекты и объекты рынка недвижимости. Основные этапы и направления развития рынка недвижимости. Основные цели управления недвижимостью. Принципы управления недвижимостью. Понятие «собственность на недвижимость».
3	<i>Права собственности в отношении недвижимости в системе экономических отношений</i>	Англо -американская и европейская системы регистрации прав на недвижимость. Цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, порядок проведения.
4	<i>Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости в системе управления имуществом.</i>	Основные виды сделок с недвижимостью, условия их проведения. Условия проведения оценки недвижимости. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости.
5	<i>Налогообложение объектов недвижимости</i>	Анализ существующей системы налогообложения объектов недвижимости. Виды и порядок уплаты налогов на объекты недвижимости.
6	<i>Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость</i>	Основные инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость в рыночной экономике.

Контактная работа при проведении учебных занятий по дисциплинам (модулям) включает в себя занятия лекционного типа, семинарского типа (практические занятия).

Объем (в часах) контактной работы занятий лекционного типа, семинарского типа (практические занятия) определяется расчетом аудиторной учебной нагрузки по данной дисциплине и составляет 48 часов, для студентов заочной формы обучения 10 часов.

Объем (в часах) контактной работы на руководство, консультацию и защиту курсовой работы определяется нормами времени для расчета объема учебной нагрузки, выполняемой профессорско-преподавательским составом, и составляет 4 часа на одного обучающегося.

Контактная работа при проведении промежуточной аттестации включает в себя групповую консультацию обучающихся перед экзаменом, индивидуальную сдачу экзамена.

Объем (в часах) групповой консультации обучающихся перед экзаменом определяется нормами времени для расчета объема учебной нагрузки, выполняемой профессорско-преподавательским составом, и составляет 2 часа на группу.

Объем (в часах) для индивидуальной сдачи экзамена определяется нормами времени для расчета объема учебной нагрузки, выполняемой профессорско-преподавательским составом, и составляет 0,5 час на одного обучающегося.

5. Образовательные технологии

Реализация программы осуществляется во время аудиторных занятий – лекций, практических занятий. На лекциях проводится контроль в виде теоретического письменного опроса. На практических занятиях регулярно осуществляется контроль пройденных тем в форме самостоятельной работы по пройденной теме (индивидуальные задания).

Оценка контроля знаний студентов производится по модульно-рейтинговой системе.

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы студентов.

6.1 Перечень методических указаний для самостоятельной работы студентов

1. Составление сметной документации в дипломном проектировании (МУ в электронном и печатном виде есть на кафедре). Рожелевская М.Ф., 2017 г.

6.2 Перечень примерных контрольных вопросов для самостоятельной работы по модулям

6.2.1. Первый модуль - «Недвижимость, её виды и особенности функционирования».

1. Что входит в понятие «недвижимое имущество»? Понятие «предприятия» как имущественного комплекса?
2. Каково место недвижимости в экономической системе?
3. По каким признакам объект может быть отнесен в разряд недвижимого имущества?
4. Каковы основные характеристики недвижимости?
5. Какие классификации объектов недвижимости существуют?
6. Каков жизненный цикл объектов недвижимости?
7. Что отличает недвижимость от других товаров в рыночной экономике?

6.2.2 Второй модуль - «Рынок недвижимости. Управление недвижимостью»

1. Каковы основные функции рынка недвижимости?
2. Какие рынки недвижимости существуют (классификация рынков)?
3. Каковы основные характеристики рынка недвижимости? По каким критериям рынок недвижимости характеризуется как «неэффективный рынок»?
4. Что является товаром на рынке недвижимости?
5. Основные объекты рынка недвижимости?
6. Основные участники (субъекты) рынка недвижимости?
7. Каковы основные этапы и направления развития рынка недвижимости в рыночной экономике?
8. В чем заключаются основные цели управления недвижимостью?
9. Охарактеризуйте основные принципы управления недвижимостью.
10. Раскройте понятие «собственность на недвижимость».
11. Опишите субъектов имущественных правоотношений по поводу недвижимости.
12. Раскройте объектный состав права собственности на недвижимость.
13. Раскройте понятие «отношение собственности».

6.2.3 Третий модуль - «Права собственности в отношении недвижимости в системе экономических отношений»

1. Каково значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
2. Какие виды систем регистрации прав на недвижимость наиболее распространены в странах с рыночной экономикой? В чем их отличие?
3. Какие основные нормативные документы регламентируют государственную регистрацию прав на недвижимость в российской федерации?
4. Основные цели и задачи государственной регистрации прав на недвижимость?
5. Где и как осуществляется государственная регистрация прав на недвижимость?
6. Что может выступать объектом государственной регистрации прав на недвижимость?
7. Порядок и сроки проведения государственной регистрации прав на недвижимость?
8. Каковы причины отказа в государственной регистрации?
9. Что такое Единый государственный реестр? Его цели, задачи, порядок ведения?
10. Каковы условия и порядок предоставления информации об объектах недвижимости из Единого государственного реестра?

6.2.4 Четвертый модуль - «Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости в системе управления имуществом»

1. Какими основными нормативными документами регулируются операции с недвижимостью?
2. Какие виды сделок с недвижимым имуществом предусмотрены российским законодательством?
3. Сделка купли-продажи. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
4. Мена. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
5. Дарение. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
6. Рента и пожизненное содержание. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
7. Аренда. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?

8. Наём жилого помещения. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
9. Безвозмездное пользование. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
10. Подряд. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
11. Комиссия. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
12. Ипотека. Каковы сущность сделки, порядок заключения, основные условия, правовые последствия?
13. В каких случаях необходимо проведение оценки недвижимости?
14. Какими нормативными документами регулируется оценочная деятельность в РФ?
15. Группы факторов, действующие на рынке недвижимости и влияющие на стоимость имущества?
16. Что означает понятие «рыночная стоимость недвижимости»?
17. Чем отличается восстановительная стоимость от стоимости замещения?
18. Основные принципы оценки недвижимости?
19. Затратный подход к оценке недвижимости. Сущность подхода, принципы, основные методы, область применения?
20. Сравнительный подход. Сущность подхода, принципы, основные методы, область применения?
21. Доходный подход. Сущность подхода, принципы, основные методы, область применения?
22. Отчет об оценке объекта недвижимости. Структура, основные требования, использование?

6.2.5. Пятый модуль - «Налогообложение объектов недвижимости»

1. Основные принципы налогообложения объектов недвижимости.
2. Виды налогов на объекты недвижимости.
3. Налогообложение физических лиц.
4. Налогообложение юридических лиц и организаций.
5. Налогообложение сделок с недвижимостью.

6.2.6. Шестой модуль - «Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость»

1. Какие инструменты инвестирования в недвижимость существуют в развитой рыночной экономике?
2. Заемный капитал. Сущность, риски, ликвидность, оценка, контроль?
3. Опцион. Сущность, риски, ликвидность, оценка, контроль?
4. Закладные (ипотека). Сущность, риски, ликвидность, оценка, контроль?
5. Смешанная задолженность. Сущность, риски, ликвидность, оценка, контроль?
6. Преимущественная аренда земли. Сущность, риски, ликвидность, оценка, контроль?
7. Сборные инструменты. Сущность, риски, ликвидность, оценка, контроль?

7 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

а) основная литература

1. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учеб. пособие для студентов вузов / А. Д. Мурзин. - Ростов н/Д : Феникс, 2013.

2. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие [для студентов вузов] / Е. А. Савельева. - М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2013.

б) дополнительная литература

1. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. – М.: Юрайт: ИД Юрайт, 2014.
2. Иваницкая, И.П. Введение в экономику недвижимости / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. – М.: КНОРУС, 2014.
3. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью / А.В. Марченко. – Ростов н/Д: Феникс, 2014.

в) Адреса сайтов в сети ИНТЕРНЕТ

1) полнотекстовые базы данных:

- Электронная библиотечная система «РУКОНТ» <http://rucont.ru/>
- Научная электронная библиотека (НЭБ) <http://www.elibrary.ru/>

2) интернет-ресурсы:

- www.allventure.ru
- www.cfin.ru
- www.creativeconomy.ru
- www.elibrary.ru
- www.innovbusiness.ru
- www.mevriz.ru
- www.rb-edu.ru
- www.uecs.ru

8 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Лекционные и практические занятия – мультимедийные средства, демонстрационные установки; нормативные документы.

9 Рейтинг-план дисциплины**Б1.В.ОД.12.3 Экономика недвижимости**

Политехнический институт

Курс **4**, группа **ЭУН** семестр **7** 2019/2020 учебного годаПреподаватель (и): **Рожелевская Марианна Федоровна**Кафедра **Промышленного и гражданского строительства**

Атте- стаци- онный период	Но- мер мо- дуля	Название модуля	Виды работ, подлежащие оценке	Количе- ство баллов
1	1, 2	Недвижимость, её виды и особенности функционирования. Рынок недвижимости. Управление недви- жимостью.	Результаты теоретического опроса (два раза за период)	20
			Итоговый контроль по модулю	20
2	3, 4	Права собственности в отношении недви- жимости в системе экономических отно- шений. Сделки с недвижимо- стью. Оценка недвижимо- сти в системе управ- ления имуществом.	Решение задач по теме КР	13
			Результаты теоретического опроса (три раза за период)	10
			Выполнение заданий при контроле пройденной темы (за одно задание)	12
			Итоговый контроль по модулю	35
3	5, 6	Налогообложение объектов недвижимо- сти. Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость.	Сдача курсовой работы	20
			Работа на практических занятиях -решение задач -выполнение индивидуальных заданий	10 20
			Итоговый контроль по модулю	15
			Итоговый контроль за семестр	100

Рейтинг план выдан _____

(дата, подпись преподавателя)

Рейтинг план получен _____

(дата, подпись старосты группы)

10 Приложения


Приложение 1 Ф СВГУ 8.1.4-02 Фонд оценочных средств, для проведения промежуточной аттестации по дисциплине.

Приложение 2 Протокол согласования рабочей программы с другими дисциплинами направления подготовки.


Приложение 3 Лист изменений и дополнений.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО с учетом рекомендаций и ПрООП ВПО по направлению 08.03.01 «Строительство», профиль подготовки «Экспертиза и управление недвижимостью».

Автор: Рожелевская М.Ф., доцент кафедры ПГС

 07.03.19 подпись, дата

И.о. заведующего кафедрой ПГС: Гайдай Н.К., к.г.- м.н., доцент

 11.03.19 подпись, дата

Приложение 2

**ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ
С ДРУГИМИ ДИСЦИПЛИНАМИ СПЕЦИАЛЬНОСТИ
(НАПРАВЛЕНИЯ) ПОДГОТОВКИ**

Наименование базовых дисциплин и разделов (тем), усвоение которых необходимо для данной дисциплины	Предложения по базовым дисциплинам об изменениях в пропорциях материала, порядок изложения, введение новых тем курса и т.д.
Технологические процессы в строительстве	Технология разработки грунта и устройства свай. Технология каменной кладки. Технология устройства монолитных бетонных и железобетонных конструкций. Технология устройства защитных покрытий. Отделочные работы.

Ведущие лекторы:



/Рожелевская М.Ф./

Приложение 3

Лист изменений и дополнений на 2018/2019 учебный год

в рабочую программу учебной дисциплины

Б1.В.ОД.12.1 Экономика строительства

(код, наименование дисциплины)

Направления (специальности) подготовки

08.03.01 Строительство

Профиль подготовки

Экспертиза и управление недвижимостью

1. В рабочую программу учебной дисциплины вносятся следующие изменения:

2. В рабочую программу учебной дисциплины вносятся следующие дополнения:

Автор (ы): Ф.И.О., степень, звание, должность (полностью)

_____ подпись, дата

Рабочая программа учебной дисциплины пересмотрена и одобрена на заседании кафедры ПГС, _____ 20__ г., протокол № _____

И.о. зав. кафедрой ПГС: Гайдай Н.К., к.г.-м.н., доцент

_____ подпись, дата

Таблица 1 - Структура и содержание учебной дисциплины

	Наименование модулей, разделов, тем	Количество часов/Зачетных единиц				Общая трудоем. с учетом зачета (час/ зачет.ед.)
		Аудиторные занятия			Самостоя- тельная ра- бота	
		Лекции	Семинарские (практические) занятия	Лабораторные занятия		
1	2	3	4	5	6	7
	5-й семестр	32	16	-	60	144/4
1	Первый модуль: «Недвижимость, её виды и особенности функционирования»	3	2		8	
	Тема 1.1: Понятие «недвижимое имущество». Основные признаки и характеристики недвижимого имущества.	1,5	-		4	
	Тема 1.2: Место недвижимости в экономической системе. «Жизненный цикл» объектов недвижимости.	1,5	2		4	
2	Второй модуль: «Рынок недвижимости. Управление недвижимостью»	8	2		12	
	Тема 2.1: Функции рынка недвижимости. Характеристики рынка недвижимости. Субъекты и объекты рынка недвижимости. Основные этапы и направления развития рынка недвижимости.	4	1		6	
	Тема 2.2: Основные цели управления недвижимостью. Принципы управления недвижимостью. Понятие «собственность на недвижимость».	4	1		6	
3	Третий модуль: «Права собственности в отношении недвижимости в системе экономических отношений»	4	-		8	
	Тема 3.1: Англо - американская и европейская системы регистрации прав на недвижимость.	2	-		4	

Продолжение таблицы 1

	Тема 3.2: Цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, порядок проведения.	2	-		4	
4	Четвертый модуль: «Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости в системе управления имуществом»	10	8		12	
	Тема 4.1: Основные виды сделок с недвижимостью, условия их проведения.	2	2		5	
	Тема 4.2: Условия проведения оценки недвижимости. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости.	8	6		7	
5	Пятый модуль: «Налогообложение объектов недвижимости»	5	2		14	
	Тема 5.1: Анализ существующей системы налогообложения объектов недвижимости.	2	-		6	
	Тема 5.2: Виды и порядок уплаты налогов на объекты недвижимости.	3	2		8	
6	Шестой модуль: «Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость»	2	2		6	
	Тема 6.1: Основные инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость в рыночной экономике.	2	2		6	
	ИТОГО:	32	16	-	60	144/4
	ВСЕГО по учебному плану аудиторные + сам. работа + экзамен					48+60+36 (экзамен)

Таблица 2 (Заочная форма обучения) - Структура и содержание учебной дисциплины

	Наименование модулей, разделов, тем	Количество часов/Зачетных единиц				Общая трудоем. с учетом зачетов и экзаменов (час/зачет.ед.
		Аудиторные занятия			Самостоятельная работа	
		Лекции	Семинарские (практические) занятия	Лабораторные занятия		
1	2	3	4	5	6	7
	4-й курс	6	4	-	125	144/4
1	Недвижимость, её виды и особенности функционирования	0,5	-	-	15	
2	Рынок недвижимости. Управление недвижимостью	1	1	-	20	
3	Права собственности в отношении недвижимости в системе экономических отношений	1	0,5	-	20	
4	Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости в системе управления имуществом	1	2	-	35	
5	Налогообложение объектов недвижимости	2	0,5		20	
6	Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость	0,5	-		15	
	ИТОГО:	4	4		125	144/4
	ВСЕГО по учебному плану аудиторные + сам. работа + экзамен					10+125+9 (экзамен)