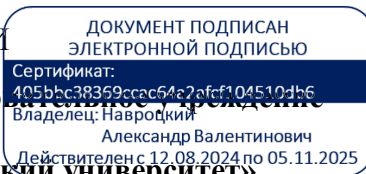




МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образование
высшего образования
«Волгоградский государственный технический университет»



Факультет строительства и жилищно-коммунального хозяйства

УТВЕРЖДЕНО

Факультет строительства и жилищно-коммунального хозяйства

Декан Поляков Владимир Геннадьевич
10.06.2024 г.

Экономика недвижимости

рабочая программа дисциплины (модуля, практики)

Закреплена за кафедрой	Экспертиза и эксплуатация объектов недвижимости
Учебный план	08.03.01 Строительство
Профиль	Организация инвестиционно-строительной деятельности
Квалификация	бакалавр
Срок обучения	4 года

Форма обучения	очная	Общая трудоемкость	4 ЗЕТ
Виды контроля в семестрах:	экзамены 7 курсовые проекты 7		

Семестр(Курс.Номер семестра на курсе)	7(4.1)		Итого	
	УП	ПП	УП	ПП
Лекции	28	28	28	28
Практические	28	28	28	28
Итого ауд.	56	56	56	56
Контактная работа	56.35	56.35	56.35	56.35
Сам. работа	52	52	52	52
Часы на контроль	35.65	35.65	35.65	35.65
Практическая подготовка	0	0	0	0
Итого трудоемкость в часах	144	144	0	0

ЛИСТ ОДОБРЕНИЯ, СОГЛАСОВАНИЯ И АКТУАЛИЗАЦИИ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Разработчик(и) программы:

ст. преподаватель Савина Оксана Владимировна

Рецензент(ы):

(при наличии)

Рабочая программа дисциплины (модуля, практики)

Экономика недвижимости

разработана в соответствии с ФГОС ВО:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки
08.03.01 Строительство (приказ Минобрнауки России от 31.05.2017 г. № 481)

составлена на основании учебного плана:

08.03.01 Строительство

Профиль: Организация инвестиционно-строительной

утвержденного учёным советом вуза от 31.05.2023 протокол № 10.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

Экспертиза и эксплуатация объектов недвижимости

29.08.2024 номер протокола 1 2023 г.

Зав. кафедрой Калашников Сергей Юрьевич

СОГЛАСОВАНО:

Факультет строительства и жилищно-коммунального хозяйства

Председатель НМС факультета: Полякова Владимира Геннадьевича

Протокол заседания НМС от

10.06.2024 г. № 11

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ). ВИД, ТИП ПРАКТИКИ, СПОСОБ И ФОРМА (ФОРМЫ) ЕЕ ПРОВЕДЕНИЯ.
изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, формирование стоимостных и ценовых показателей объектов недвижимости

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
Цикл (раздел) ОП:	Б1.В
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:
2.1.1	Организация строительного производства
2.1.2	Оценка недвижимости
2.1.3	Обеспечение параметров безопасной и комфортной среды объектов недвижимости
2.2	Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:
2.2.1	Управление персоналом при реализации инвестиционно-строительных проектов
2.2.2	Управление рисками в инвестиционно-строительной сфере
2.2.3	Экономическая оценка эффективности инвестиционных проектов
3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ)	

ПК-1: Разработка инвестиционного проекта

ПК-1.1: Подготовка предложений по инвестиционным проектам в соответствии с критериями их рыночной привлекательности, а также целями проекта и критериями отбора продукции, полученными от заказчика.

Результаты обучения: Студент должен уметь подготавливать предложения по инвестиционным проектам в соответствии с критериями их рыночной привлекательности, а также целями проекта и критериями отбора продукции, полученными от заказчика

ПК-1.2: Бюджетирование инвестиционного проекта.

Результаты обучения: -

ПК-1.3: Предварительная оценка эффективности инвестиционного проекта

Результаты обучения: -

ПК-1.4: Расчет основных показателей инвестиционно-строительного проекта

Результаты обучения: -

ПК-1.5: Построение финансовой модели

Результаты обучения: -

ПК-1.6: Подготовка производственного плана

Результаты обучения: -

ПК-1.7: Прогнозирование доходов и расходов инвестиционного проекта

Результаты обучения: -

ПК-1.8: Оценка устойчивости инвестиционного проекта к изменяющимся ключевым параметрам внешней и внутренней среды

Результаты обучения: -

ПК-1.9: Оценка рисков проекта

Результаты обучения: -

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ)				
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Форма контроля
1	Раздел 1. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости			
1.1	Структура понятия недвижимости /Тема/	7	0	
1.1.1	Структура понятия недвижимости /Лек/	7	2	
1.1.2	Структура понятия недвижимости /Пр/	7	2	КТ
1.1.3	Процесс инвестирования в недвижимость /Ср/	7	4	
1.1.4	Планирование стратегии проекта /Ср/	7	4	
1.2	Характеристика и классификация объектов недвижимости /Тема/	7	0	
1.2.1	Характеристика и классификация объектов недвижимости /Лек/	7	2	КТ
1.2.2	Характеристика и классификация объектов недвижимости /Пр/	7	2	КТ
1.3	Особенности недвижимости как товара /Тема/	7	0	

1.3.1	Особенности недвижимости как товара /Лек/	7	2	КТ
1.3.2	Особенности недвижимости как товара /Пр/	7	2	КТ
1.4	Экономическая сущность объекта недвижимости /Тема/	7	0	
1.4.1	Экономическая сущность объекта недвижимости /Лек/	7	2	КТ
1.4.2	Экономическая сущность объекта недвижимости /Пр/	7	2	КТ
1.5	Экономический оборот недвижимости и его особенности /Тема/	7	0	
1.5.1	Экономический оборот недвижимости и его особенности /Лек/	7	2	КТ
1.5.2	Экономический оборот недвижимости и его особенности /Пр/	7	2	КТ
1.6	Характеристики юридической сущности объектов недвижимости /Тема/	7	0	
1.6.1	Характеристики юридической сущности объектов недвижимости /Лек/	7	2	КТ
1.6.2	Характеристики юридической сущности объектов недвижимости /Пр/	7	2	КТ
1.6.3	Характеристики юридической сущности объектов недвижимости /Ср/	7	2	
1.7	Среда функционирования объектов недвижимости /Тема/	7	0	
1.7.1	Среда функционирования объектов недвижимости /Лек/	7	2	КТ
1.7.2	Среда функционирования объектов недвижимости /Пр/	7	2	КТ
1.7.3	Среда функционирования объектов недвижимости /Ср/	7	2	
2	Раздел 2. Рынок недвижимости			
2.1	Рынок недвижимости в системе рынков /Тема/	7	0	
2.1.1	Рынок недвижимости в системе рынков /Лек/	7	2	КТ
2.1.2	Рынок недвижимости в системе рынков /Пр/	7	2	КТ
2.1.3	Рынок недвижимости в системе рынков /Ср/	7	4	
2.2	Субъекты рынка недвижимости /Тема/	7	0	
2.2.1	Субъекты рынка недвижимости /Лек/	7	2	КТ
2.2.2	Субъекты рынка недвижимости /Пр/	7	2	КТ
2.2.3	Субъекты рынка недвижимости /Ср/	7	4	
2.3	Функции рынка недвижимости /Тема/	7	0	
2.3.1	Функции рынка недвижимости /Лек/	7	2	КТ
2.3.2	Функции рынка недвижимости /Пр/	7	2	КТ
2.3.3	Функции рынка недвижимости /Ср/	7	4	
2.4	Сегментация рынка недвижимости /Тема/	7	0	
2.4.1	Сегментация рынка недвижимости /Лек/	7	2	КТ
2.4.2	Сегментация рынка недвижимости /Пр/	7	2	КТ
2.4.3	Сегментация рынка недвижимости /Ср/	7	4	
2.5	Анализ рынка недвижимости и использование его результатов /Тема/	7	0	
2.5.1	Анализ рынка недвижимости и использование его результатов /Лек/	7	2	КТ
2.5.2	Анализ рынка недвижимости и использование его результатов /Пр/	7	2	КТ
2.5.3	Анализ рынка недвижимости и использование его результатов /Ср/	7	6	
3	Раздел 3. Финансовые аспекты экономики недвижимости			
3.1	Источники финансирования в недвижимость /Тема/	7	0	
3.1.1	Источники финансирования в недвижимость /Лек/	7	2	КТ
3.1.2	Источники финансирования в недвижимость /Ср/	7	4	
3.1.3	Ценообразование на рынке недвижимости /Ср/	7	2	
3.2	Ипотечное кредитование. /Тема/	7	0	
3.2.1	Ипотечное кредитование. /Пр/	7	2	КТ
3.2.2	Ипотечное кредитование. /Ср/	7	4	
3.2.3	Процесс инвестирования в недвижимость /Ср/	7	4	
4	Раздел 4. Международный рынок недвижимости			
4.1	Международный рынок недвижимости /Тема/	7	0	
4.1.1	Международный рынок недвижимости /Лек/	7	2	КТ
4.1.2	Международный рынок недвижимости /Пр/	7	2	КТ
4.1.3	Нормативно-правовое регулирование международного рынка недвижимости /Ср/	7	4	
5	Раздел 5. Промежуточная аттестация			
5.1	Курсовой проект /Тема/	7	0	

5.1.1	Курсовой проект /КП/	7	4	
5.2	Контактная работа /Тема/	7	0	
5.2.1	Контактная работа /КоРа/	7	0.35	
5.2.2	Экзамен /Экзамен/	7	31.65	

Примечание. Формы контроля: Эк – экзамен, К- контрольная работа, Ко- контрольный опрос, Сз- семестровое задание, З-зачет, ОП -отчет по практике, Зд-задание, Р-реферат.

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Оценочные средства планируемых результатов обучения представлены в виде фондов оценочных средств (ФОС), разработанных в соответствии с локальным нормативным актом университета. ФОС может быть представлен в Приложении к рабочей программе.

Студент должен знать:

- предмет и объект анализа в экономике недвижимости;
- основные характеристики недвижимости и ее виды;
- законодательную базу в сфере недвижимости;
- виды стоимости;
- основные характеристики жизненного цикла;
- виды использования объектов недвижимости;
- основы пространственно-экономического развития недвижимости;
- структуру, участников и функционирование рынка недвижимости;
- основные виды операций на рынке недвижимости;
- порядок проведения маркетинговых исследований на рынке недвижимости;
- методологию определения стоимостного эквивалента объектов недвижимости
- организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности, планирования работы персонала и фондов оплаты труда;
- теоретические основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;
- основы законодательства, регулирующего рынок недвижимости, законодательное определение недвижимого имущества;
- подробное определение недвижимого имущества как объекта гражданско-правового оборота;
- состав и пути минимизации трансакционных издержек;
- понятия ликвидности и срока экспозиции, сегментации и позиционирования;
- способы исследования рынка недвижимости;
- основные операции с недвижимым имуществом, правила их осуществления.

Студент должен уметь:

- применять экономические теории к анализу стоимости объектов недвижимости;
- осуществлять факторный анализ стоимости объектов недвижимости;
- правильно использовать различные виды стоимости при проведении конкретных экономических экспертиз;
- применять методы определения сметной стоимости для экономического анализа недвижимости;
- определять суммарный накопленный износ объектов недвижимости;
- применять конкретные экономико-математические методы и модели для определения величины стоимости.
- - решать конкретные практические вопросы по составлению договоров и иных документов в сфере недвижимости;
- применять полученные навыки по анализу рынка недвижимости;
- делать обоснованный выбор среди нескольких предложений совершения сделок с недвижимостью.
- процессы формирования качества строительной продукции в процессе ее производства.

Студент должен владеть:

навыками применения экономической теории к анализу стоимости объектов недвижимости.

Описание шкал оценивания

Оценочное средство - курсовой проект:

18,0 – 20,0 студент полно осветил рассматриваемую проблематику, привел аргументы в пользу своих суждений, корректно использовал литературные источники, обосновал своё «видение» поставленной проблемы и пути её решения

16,0 – 18,0 студент в целом полно осветил рассматриваемую проблематику, привел аргументы в пользу своих суждений, допустив некоторые неточности и т.п.

14,0 – 16,0 студент допустил существенные неточности, изложил материал с ошибками, привёл, в основном отсканированные первоисточники без их анализа и своих суждений.

менее 14,0 студент не готов, не выполнил задание и т.п.

Оценочное средство - собеседование*:

5,0 если правильные ответы на поставленные вопросы в ходе контрольного опроса даны на 95 – 100 % вопросов

4,0 если правильные ответы на поставленные вопросы в ходе контрольного опроса даны на 60 – 94 % вопросов

3,0 если правильные ответы на поставленные вопросы в ходе контрольного опроса даны на 51 – 59 % вопросов

менее 3,0 правильные ответы на поставленные вопросы в ходе контрольного опроса даны менее чем на 50 % включительно

*Примечание: Критерии и шкала оценивания за отчет одного контрольного опроса

Оценочное средство - экзамен:

35 – 40 баллов: экзамен сдан на отлично (ответы на 80-100 % правильные);
25 – 34 балла: экзамен сдан на хорошем уровне (ответы на 70-79 % правильные);
15 – 24 балла: экзамен сдан на удовлетворительном уровне (ответы на 50 - 69 % правильные);
0 - 14 баллов: экзамен не сдан (ответы правильные менее, чем на 50 %).

Примерный перечень вопросов для подготовки к экзамену:

1. Дайте характеристику недвижимости как товара - товар, удовлетворяющий различные потребности, определенные качественные и количественные характеристики.
2. В чем проявляется связь рынка недвижимости с рынком капитала -
3. Кто является участниками рынка недвижимости?
4. На какие объекты недвижимости направляют средства федеральные органы?
5. На какие объекты недвижимости выделяются средства из местных бюджетов?
6. Какова роль и проводимые операции по инвестированию недвижимости?
7. Какие ставятся условия для выдачи кредитов под инвестирование недвижимости?
8. Раскройте понятие инвестиционный проект?
9. Цель инвестиционного проекта
10. Возможные направления инвестиций в инвестиционном проекте?
11. Каковы этапы в оценке инвестиционного проекта?
12. Содержание этапов в оценке инвестиционного проекта
13. Что понимается под инвестициями
14. Цель инвестиций
15. Каковы источники инвестиций в недвижимость
16. Каков ожидаемый результат инвестиций
17. Каковы этапы инвестирования в недвижимость?
18. Что относят к объектам инвестирования.
19. Характеристики объектов инвестирования
20. Кого относят к субъектам инвестирования
21. Характеристики субъектов инвестирования
22. Дайте характеристику рынку инвестиций?
23. Какая информация используется при оценке эффективности инвестиционного проекта?
24. Какие технико-экономические показатели инвестиционного проекта и их описательная часть характеризует эффективность проекта?
25. Каков порядок выдачи инвестиционных ссуд?
26. Какие показатели являются доминирующими в инвестиционной привлекательности?
27. Назовите виды и характеристики, отражающие эффективность недвижимости.

Оценочное средство - курсовой проект

Тематика докладов:

1. Социально-экономические особенности рынка недвижимости
2. Рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости
3. Ипотечное кредитование как вид залогового права.
4. Рынок городского жилья.
5. Рынок нежилых помещений
6. Рынок промышленной недвижимости
7. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности
8. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности
9. Рыночный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности
10. Предприятие как имущественный комплекс
11. Аренда объектов недвижимости
12. Земельные участки как важнейший объект недвижимости

Примеры типовых заданий по оценочному средству «Контрольная работа»

Контрольная работа по дисциплине проводится письменно в виде письменных ответов на вопросы. Время подготовки – 40 минут

Вариант 1

1. Понятие недвижимости: физический состав и юридическое содержание.
2. Признаки недвижимости, характеристика недвижимости как объекта отношений.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Право собственности на недвижимость, существующие ограничения.

Вариант 2

1. Понятие и особенности рынка недвижимости.
2. Ценовой механизм рынка недвижимости: взаимодействие цены, спроса и предложения.
3. Функции рынка недвижимости.
4. Субъекты рынка недвижимости.

Вариант 3

1. Сегментация рынка недвижимости.
2. Роль и задачи государства в формировании рынка недвижимости.
3. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
4. Виды стоимости объектов недвижимости.

Вариант 4

1. Основные принципы оценки объектов недвижимости.
2. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
3. Правовые аспекты оценки недвижимости: свод международных стандартов оценки и законодательства РК.
4. Технологии оценки недвижимости.

Вариант 5

1. Основные подходы в оценке недвижимости.
2. Затратный подход в оценке недвижимости.
3. Методы затратного подхода: сравнительной единицы, поэлементный, сметный и индексный.
4. Методы определения износа объекта недвижимости.

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ)

6.1. Рекомендуемая литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство,	Электронный адрес
ЛП.1	Мавлютов Р. Р.	Экономика недвижимости: учеб. пособие [для бакалавров по направлению подгот. "Стр-во" профиля подгот. "Техн. эксплуатация объектов недвижимости" всех форм обучения]	Волгоград: Изд-во ВолгГТУ, 2017	
ЛП.2	Мавлютов . Р. Р.	Экономика недвижимости: учеб. пособие [для бакалавров по направлению подгот. "Жилищное хоз-во и коммунальная инфраструктура" профиля подгот. "Упр. жилищным фондом и многоквартирными домами" всех форм обучения]	Волгоград: Изд-во ВолгГТУ, 2018	
ЛП.3	Боровкова В. А., Боровкова В. А., Мокин В. Н., Пирогова О. Е.	Экономика недвижимости: учебник	СПб.: Питер, 2007	
ЛП.4	Асаул А. Н.	Экономика недвижимости: учебник	СПб.: Питер, 2008	
ЛП.5	Белокрылова О. С.	Экономика недвижимости: учеб. [для экон. вузов и фак.]	Ростов-на-Дону: Феникс, 2009	

6.3 Перечень программного обеспечения

6.3.1.1	Windows
6.3.1.2	Adobe Acrobat Reader DC
6.4 Перечень информационных справочных систем и электронных библиотечных систем (ЭБС)	
6.3.2.1	Электронная информационная образовательная среда университета
6.3.2.2	ЭБС "Лань"
6.3.2.3	Легендарные книги ЭБС "Юрайт"
6.3.2.4	Электронный каталог ИБЦ ИАиС

7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ) /ОБОРУДОВАНИЕ

7.1	Мультимедийная учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. /Учебная доска, учебная мебель, интерактивная трибуна, видеопроектор
7.2	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся./Учебная мебель, компьютерная техника с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета (читальный зал информационно-библиотечного центра)/

8. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ)

Организация образовательного процесса по данной дисциплине регламентируется учебным планом и расписанием

учебных занятий. При формировании своей индивидуальной образовательной траектории обучающийся имеет право на перезачет дисциплины (переаттестации ее части), если она была освоена в процессе предшествующего обучения. Перезачет (переаттестации ее части) освобождает обучающегося от необходимости повторного освоения дисциплины (полностью или частично).

Учебный процесс при преподавании курса основывается на использовании традиционных, инновационных и информационных образовательных технологий. Традиционные образовательные технологии представлены лекциями, практическими занятиями. Инновационные образовательные технологии используются в виде широкого применения активных и интерактивных форм проведения занятий. Информационные образовательные технологии реализуются путем активизации самостоятельной работы студентов в электронной информационной образовательной среде.

Лекционный курс предполагает систематизированное изложение основных вопросов учебного плана. На первой лекции лектор информирует студентов о рекомендуемой литературе и электронных источниках информации по дисциплине, с указанием, какой учебник (учебное пособие) является базовым.

Практические занятия представляют собой детализацию лекционного теоретического, проводятся в целях закрепления курса и охватывают основные разделы дисциплины.

Основной формой проведения практических занятий является решение конкретных задач в области сметного нормирования и ценообразования.

Самостоятельная работа студентов включает изучение законспектированного на лекционных занятиях материала, дополнение его с учетом рекомендованной по данной теме литературы, самостоятельную подготовку к практическим занятиям, самостоятельное выполнение и оформление заданий РГР.

В течение семестра для студентов проводятся групповые текущие консультации по учебной дисциплине, а также консультация перед зачетом.

Методические рекомендации по обучению лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ), индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн), в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производится с учетом предоставления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использования). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ (при необходимости).

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств. Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания.

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.