

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное учреждение
высшего профессионального образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Центр бакалавриата Менеджмент



УТВЕРЖДАЮ

Проректор
по образовательной деятельности КФУ
Проф. Таюрский Д.А.

_____ 20__ г.

Программа дисциплины

Основы управления недвижимостью Б3.Б.7

Направление подготовки: 100100.62 - Сервис

Профиль подготовки: Гостиничный сервис и индустрия гостеприимства

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Мишакин Т.С.

Рецензент(ы):

Разумовская Е.М.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Разумовская Е. М.

Протокол заседания кафедры No _____ от "_____" _____ 201__г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр бакалавриата: менеджмент):

Протокол заседания УМК No _____ от "_____" _____ 201__г

Регистрационный No

Казань
2016

Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. Мишакин Т.С. кафедра менеджмента в социальной сфере Институт управления, экономики и финансов , Timur.Mishakin@kpfu.ru

1. Цели освоения дисциплины

Цель изучения дисциплины "Основы управления недвижимостью" - овладение студентами методами исследования рынка недвижимости, оценки недвижимого имущества и навыками выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б3.Б.7 Профессиональный" основной образовательной программы 100100.62 Сервис и относится к базовой (общепрофессиональной) части. Осваивается на 3 курсе, 5 семестр.

Настоящая дисциплина относится к блоку дисциплин по выбору обеспечивающих подготовку бакалавров

Изучение данной дисциплины базируется на следующих дисциплинах:

1. Теория менеджмента сферы услуг
2. Методы сбора и анализа бизнес-информации рынка услуг
3. Менеджмент в сервисе
4. Макроэкономика
5. Микроэкономика
6. Статистика
7. Эконометрика

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ОПК-2 (профессиональные компетенции)	готовностью разрабатывать технологии процесса сервиса, развивать системы клиентских отношений с учетом требований потребителя
ОПК-3 (профессиональные компетенции)	готовностью организовать процесс сервиса, проводить выбор ресурсов и средств с учетом требований потребителя
ПК-4 (профессиональные компетенции)	готовностью к участию в проведении исследований социально-психологических особенностей потребителя с учетом национально-региональных и демографических факторов

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

особенности и методы исследования рынка недвижимости, специфику земли как объекта недвижимости и важнейшего ресурса экономического развития. Систему земельных отношений, регулирования и планирования использования земельных ресурсов. Роль государства в регулировании рынка недвижимости. Методы оценки недвижимости и систему показателей, характеризующих операции с недвижимостью

2. должен уметь:

- применять полученные знания в практической деятельности;
- рассчитать период возврата инвестиции в развитие территорий
- анализировать и составлять прогноз рынка недвижимости на основе существующих показателей
- применять законодательные акты, регулирующие отношения в сфере недвижимости
- проводить оценку различных видов использования недвижимости

3. должен владеть:

- навыками системного подхода в изучении рынка недвижимости
- современными методами сбора, обработки и анализа данных
- методами исследования и сегментирования рынков недвижимости
- современными методиками расчета оценки доходности недвижимости и эффективности инвестиций в недвижимость

- готовность разрабатывать технологии процесса сервиса, развивать системы клиентских отношений с учетом требований потребителя

- готовность организовать процесс сервиса, проводить выбор ресурсов и средств с учетом требований потребителя

4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных(ые) единиц(ы) 180 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины экзамен в 5 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Понятие недвижимости, классификация объектов недвижимости	5	1	2	2	0	
2.	Тема 2. Режимы пользования и управления земельными ресурсами	5	2	2	2	0	

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
3.	Тема 3. Методы исследования и сегментирование рынка недвижимости. Ценообразование на рынке недвижимости.	5	3	2	4	0	
4.	Тема 4. Роль государства в регулировании рынка недвижимости	5	4	2	8	0	
5.	Тема 5. Система показателей, характеризующих операции с недвижимостью	5	5	2	4	0	устный опрос
6.	Тема 6. Методы оценки недвижимости	5	6	2	4	0	
7.	Тема 7. Особенности рынка жилой недвижимости. Пузыри на рынке недвижимости	5	7	2	6	0	
8.	Тема 8. Особенности рынка коммерческой недвижимости.	5	8	2	2	0	контрольная работа
9.	Тема 9. Выбор вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости	5	9	2	4	0	
	Тема . Итоговая форма контроля	5		0	0	0	экзамен
	Итого			18	36	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Понятие недвижимости, классификация объектов недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие недвижимости. Признаки недвижимых объектов. Законодательные акты РФ, вводящие недвижимые объекты в правовое поле. Типы объектов недвижимости (промышленная, торговая, офисная недвижимость, жильё и пр.). Характеристика типов недвижимости. Субъекты, объекты и инфраструктура рынка гопродской недвижимости. Понятие земельных ресурсов. Многоаспектность функций земли.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Роль земли в жизни общества. Виды использования земли. Земля как объект земельных отношений. Понятие экономического развития. Земля как один из ресурсов экономического развития. Влияние качественного и количественного состава земель на экономическое развитие территории. Особенности земельных ресурсов в городских условиях.

Тема 2. Режимы пользования и управления земельными ресурсами

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Режимы пользования земельными ресурсами в городах. Регулирование и планирование использования земельных ресурсов для оптимизации экономического развития.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Типы управления земельными ресурсами, в т.ч. собственность на землю, аренда земельных участков.

Тема 3. Методы исследования и сегментирование рынка недвижимости.

Ценообразование на рынке недвижимости.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Подходы к исследованию рынка: анализ от общего состояния рынка к конкретному объекту недвижимости; анализ от конкретных объектов недвижимости к общему состоянию рынка. Оценка состояния рынка. Соотношение объёма и качественных характеристик спроса и предложения. Оценка удовлетворённости покупателей и продавцов. Анализ вероятного альтернативного использования объектов недвижимости, оценка рыночной реакции на данный вариант и влияние на стоимость. Сегменты рынка недвижимости. Сегментирование по функциональному использованию объектов недвижимости (рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, загородная недвижимость и т.д.). Сегментирование по качественным характеристикам объектов недвижимости (новое строительство, вторичные объекты и т.д.). Сегментирование по критерию стоимости.

практическое занятие (4 часа(ов)):

Методы оценки объектов недвижимости. Доходный, затратный и сравнительный подходы к оценке недвижимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимости. Налог на недвижимость в России. Единый налог на недвижимость за рубежом. Факторы ценообразования разных типов недвижимости.

Тема 4. Роль государства в регулировании рынка недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие регулирования земельных отношений и рынка недвижимости. Функции государства в регулировании рынка недвижимости. Зарубежный опыт регулирования рынка недвижимости в городах.

практическое занятие (8 часа(ов)):

Государственное регулирование рынка недвижимости в России и Республике Татарстан. Законодательная база регулирования рынка недвижимости в России и Республике Татарстан. Проблемы, связанные с государственным регулированием рынка недвижимости.

Тема 5. Система показателей, характеризующих операции с недвижимостью

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие и виды операций с недвижимостью. Продажа, аренда объектов недвижимости. Учёт сделок по продаже и аренде объектов недвижимости. Государственная регистрация операций с недвижимостью.

практическое занятие (4 часа(ов)):

Учёт качественных факторов в анализе показателей, характеризующих операции с недвижимостью. Анализ и прогнозирование рынка на основе существующих показателей.

Тема 6. Методы оценки недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие оценки недвижимости. Методы оценки недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости (метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования). Сравнительный подход к оценке недвижимости (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

практическое занятие (4 часа(ов)):

Кадастровая оценка земли.

Тема 7. Особенности рынка жилой недвижимости. Пузыри на рынке недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Мотивы и предпосылки поведения субъектов рынка на рынке жилой недвижимости. Факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости.

практическое занятие (6 часа(ов)):

Понятие пузырей на рынке недвижимости. Примеры резкого роста и падения цен на рынках жилой недвижимости разных стран.

Тема 8. Особенности рынка коммерческой недвижимости.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Мотивы и предпосылки поведения субъектов рынка на рынке коммерческой недвижимости. Факторы, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости. Типы коммерческой недвижимости.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Классификация бизнес-центров. Ситуация на рынке бизнес-центров, торговой недвижимости в Республике Татарстан.

Тема 9. Выбор вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Оценка различных видов использования объекта недвижимости. Понятие и показатели эффективности использования объекта недвижимости (доходы от использования недвижимости, социальный и экологический факторы).

практическое занятие (4 часа(ов)):

Оценка затрат на изменение функционального назначения объекта недвижимости. Оценка доходности недвижимости.

4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
5.	Тема 5. Система показателей, характеризующих операции с недвижимостью	5	5	подготовка к устному опросу	40	устный опрос
8.	Тема 8. Особенности рынка коммерческой недвижимости.	5	8	подготовка к контрольной работе	59	контрольная работа
	Итого				99	

5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

В учебном процессе используются следующие форму проведения занятий: разбор конкретных ситуаций, деловые игры в сочетании с внеаудиторной самостоятельной работой.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Тема 1. Понятие недвижимости, классификация объектов недвижимости

Тема 2. Режимы пользования и управления земельными ресурсами

Тема 3. Методы исследования и сегментирование рынка недвижимости.

Ценообразование на рынке недвижимости.

Тема 4. Роль государства в регулировании рынка недвижимости

Тема 5. Система показателей, характеризующих операции с недвижимостью

устный опрос , примерные вопросы:

Понятие и виды операций с недвижимостью. Продажа, аренда объектов недвижимости. Учёт сделок по продаже и аренде объектов недвижимости. Государственная регистрация операций с недвижимостью. Понятие регулирования земельных отношений и рынка недвижимости. Функции государства в регулировании рынка недвижимости. Зарубежный опыт регулирования рынка недвижимости в городах. Подходы к исследованию рынка: анализ от общего состояния рынка к конкретному объекту недвижимости; анализ от конкретных объектов недвижимости к общему состоянию рынка. Оценка состояния рынка. Соотношение объёма и качественных характеристик спроса и предложения. Оценка удовлетворённости покупателей и продавцов. Анализ вероятного альтернативного использования объектов недвижимости, оценка рыночной реакции на данный вариант и влияние на стоимость. Сегменты рынка недвижимости. Сегментирование по функциональному использованию объектов недвижимости (рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, загородная недвижимость и т.д.). Сегментирование по качественным характеристикам объектов недвижимости (новое строительство, вторичные объекты и т.д.).

Тема 6. Методы оценки недвижимости

Тема 7. Особенности рынка жилой недвижимости. Пузыри на рынке недвижимости

Тема 8. Особенности рынка коммерческой недвижимости.

контрольная работа , примерные вопросы:

Понятие регулирования земельных отношений и рынка недвижимости. Функции государства в регулировании рынка недвижимости. Зарубежный опыт регулирования рынка недвижимости в городах. Понятие и виды операций с недвижимостью. Продажа, аренда объектов недвижимости. Учёт сделок по продаже и аренде объектов недвижимости. Государственная регистрация операций с недвижимостью. Понятие оценки недвижимости. Методы оценки недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости (метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования). Сравнительный подход к оценке недвижимости (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

Тема 9. Выбор вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Тема . Итоговая форма контроля

Примерные вопросы к экзамену:

При оценивании знаний студентов учитывается:

- правильное использование терминологии и конструкций, четкое изложение дефиниций и классификаций, раскрытие основных признаков и характерных черт понятий и институтов;
- полнота и лаконичность ответа, даваемого в устной или письменной форме; четкость аргументации;
- глубина анализа источников;
- степень использования научной и учебной литературы;
- умение применить положения экономической теории и нормативно-правовых актов для анализа ситуации;
- логика и аргументированность изложения;
- умение пользоваться статистическими данными для анализа ситуаций;
- корректное приведение примеров, аналогий, сравнений.

Результирующая оценка формируется по накопительной системе.

Примерный перечень вопросов к зачету:

- Что входит в понятие недвижимости?
- Что такое "устойчивое развитие"?
- Какие категории земель не могут быть в частной собственности?

- Приведите 2 примера сервитута.
- Зачем создана система обязательной регистрации сделок с недвижимостью в ЕГРП?
- Какие существуют виды государственной собственности на землю в РФ?
- Могут ли иностранные граждане приобретать любые участки земли в собственность в РФ?
- Приведите примеры земельных участков, переданных в безвозмездное срочное пользование.
- Почему большая доля земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, является негативным фактором для развития земельного рынка в РФ?
- Какие есть способы борьбы с негативными внешними эффектами, возникающими в результате деятельности на одном земельном участке, и влияющими на соседние земельные участки?
- В чём суть земельной реформы Столыпина?
- Почему столыпинская реформа не была доведена до конца?
- На каком основании граждане получали бесплатно земельные участки во время распада СССР?
- Что такое земельные паи?

7.1. Основная литература:

1. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс] : Практикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. - 200 с. - ISBN 978-5-394-01712-4.
<http://znanium.com/bookread.php?book=430471>
2. Управление недвижимостью / В.В. Иванов, О.К. Хан. - М.: ИНФРА-М, 2009. - 446 с.: 70x100 1/16. - (Национальные проекты). (переплет) ISBN 978-5-16-003071-5
<http://znanium.com/bookread.php?book=176004>
3. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 160 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат). (переплет) ISBN 978-5-16-005539-8
<http://znanium.com/bookread.php?book=318436>
4. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012. - (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0027-8.
<http://znanium.com/bookread.php?book=451193>
5. Пушкина М. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования / Марина Пушкина. - М.: Альпина Паблшерз, 2009. - 244 с. - (Серия "Библиотека Tensor Consulting Group"). ISBN 978-5-96-14-1039-6
<http://www.bibliorossica.com/book.html?currBookId=964>

7.2. Дополнительная литература:

1. Маховикова, Галина Афонасьевна. Экономика недвижимости: учеб. пособие для студ. вузов / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. М.: КНОРУС, 2009. 304 с.. Рекомендовано УМО. ISBN 978-5-390-00211-7: р.150.00.
2. Хазанович, Энгель Самуилович. Инвестиционная стратегия: учеб. пособие для студентов, обучающихся по специальностям "Финансы и кредит" и "Мировая экономика" / Э. С. Хазанович, А. М. Ажлуни, А. В. Моисеев. М.: КНОРУС, 2010. 304 с.. Библиогр.: с. 302-304. ISBN 978-5-406-00271-1: р.160.00.
3. Симионова, Нина Евгеньевна. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н. Е. Симионова. Ростов н/Д.: Феникс, 2006. 315 с.. (50 способов). Библиогр.: с. 220-221. ISBN 5-222-09463-4: р.68.00.

7.3. Интернет-ресурсы:

Государственный национальный доклад "О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2007 г." // Министерство экономического развития РФ, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. М., 2008 - <http://www.kadastr.ru/>

Оценка эффективности использования земли коммерческими арендаторами. Электронный ресурс - <http://www.valnet.ru/m7-38.phtml>

Самарина Г.П. Методика по использованию городской недвижимости на основе построения эконометрических моделей коридоров управляемости и оценки доходности. Электронный ресурс. - <http://economics-21.narod.ru/Analysis/Samarina2005.htm>

Тургель И.Д. Курс лекций "Региональная экономика и управление". 2003. Электронный ресурс - <http://www.humanities.edu.ru/db/msg/46663>

Шагайда Н.И. Предпосылки, стимулы, ограничения функционирования рынка земель в сельском хозяйстве России. Электронный ресурс. - <http://www.basis.wisc.edu/live/transition%20economies/Papers%20in%20Russian/h-Shagaida-russ.pdf>

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Основы управления недвижимостью" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Аудитория должна быть оборудована проектором на каждое занятие

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 100100.62 "Сервис" и профилю подготовки Гостиничный сервис и индустрия гостеприимства .

Автор(ы):

Мишакин Т.С. _____

"__" _____ 201__ г.

Рецензент(ы):

Разумовская Е.М. _____

"__" _____ 201__ г.