

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



подписано электронно-цифровой подписью

**Программа дисциплины**  
**Услуги рынка недвижимости БЗ.ДВ.2**

Направление подготовки: 080200.62 - Менеджмент

Профиль подготовки: Менеджмент сферы услуг

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 (отделение менеджмента):

Протокол заседания УМК No \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Регистрационный No 8108141214

Казань

2014

## 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 Отделение менеджмента , Timur.Mishakin@kpfu.ru

### 1. Цели освоения дисциплины

Целью освоения учебной дисциплины "Услуги рынка недвижимости" является формирование у студентов современных фундаментальных знаний по анализу услуг рынка недвижимости в целях принятия эффективных решений.

Дисциплина ориентирована на формирование у студентов системного представления о современных приемах анализа услуг рынка недвижимости, выявления приоритетных тенденций, формирования информационных блоков, а также на развитие практических навыков в данной области.

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

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б3.ДВ.2 Профессиональный" основной образовательной программы 080200.62 Менеджмент и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 4 курсе, 8 семестр.

Для освоения дисциплины "Услуги рынка недвижимости" студенты должны владеть знаниями, умениями, навыками и компетенциями, приобретенными в результате изучения таких предшествующих дисциплин, как: "Гражданское право", "Экономическая теория", "Математика", "Менеджмент", "Статистика" и др.

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

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
Пк-48	умением находить и оценивать новые рыночные возможности и формулировать бизнес-идею
Пк-49	способностью разрабатывать бизнес-планы создания и развития новых организаций (направлений деятельности, продуктов)
Пк-50	способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

цели, задачи и принципы функционирования рынка, законодательные акты РФ, регулирующие инвестиционную деятельность на рынке недвижимости, признаки классификации объектов недвижимости, принципы формирования рыночной стоимости недвижимости;

2. должен уметь:

работать с современными информационными источниками, подбирать аналитические обзоры с учетом территориальных особенностей и назначения объекта, формировать массив информации, необходимый для расчета промежуточных показателей и итоговой рыночной стоимости недвижимости и принятия инвестиционных решений.

3. должен владеть:

навыками и приемами мониторинга и сегментации рынка недвижимости, принятия самостоятельного решения по подбору исходной информации, выявлению краткосрочных и долгосрочных тенденций территориального и функционального рынка недвижимости.

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- Способность собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-1)
- Способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2)
- Способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения поставленных экономических задач (ПК-3)
- Способность выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализировать результаты расчетов и обосновывать полученные выводы (ПК-4)
- Способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой (ПК-6)

#### 4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 8 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. Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования	8		6	4	0	устный опрос
2.	Тема 2. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке	8		6	6	0	домашнее задание
3.	Тема 3. Особенности функционирования рынка недвижимости.	8		2	4	0	эссе

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
4.	Тема 4. Законодательное регулирование операций с недвижимостью	8		4	4	0	домашнее задание
5.	Тема 5. Принципы сегментации рынка недвижимости	8		4	4	0	контрольная точка
6.	Тема 6. Анализ рынка недвижимости	8		4	6	0	дискуссия
	Тема . Итоговая форма контроля	8		0	0	0	зачет
	Итого			26	28	0	

#### 4.2 Содержание дисциплины

##### **Тема 1. Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования**

###### **лекционное занятие (6 часа(ов)):**

Понятие и признаки недвижимости и недвижимого имущества. Сущностные и частные признаки недвижимости. Недвижимость - специфический товар: полезность, фундаментальность, долговечность, стационарность, ограниченность, уникальность, экономическая ценность.

###### **практическое занятие (4 часа(ов)):**

Особенности недвижимости как объекта инвестирования: капиталоемкость, способность приносить текущий доход, защита капитала от инфляции, необходимость управления, ограниченность экономической жизни, принятие инвестиционных решений на основе стоимостной оценки.

##### **Тема 2. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке**

###### **лекционное занятие (6 часа(ов)):**

Понятие цены и стоимости, рыночная и нормативно рассчитываемая стоимость. Факторы, формирующие рыночную стоимость. Рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимость: понятие и сфера применения.

###### **практическое занятие (6 часа(ов)):**

Принципы стоимостной оценки недвижимости. Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки: сфера применения, преимущества и недостатки, этапы расчета рыночной стоимости.

##### **Тема 3. Особенности функционирования рынка недвижимости.**

###### **лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара. Степень совершенности рынка недвижимости.

###### **практическое занятие (4 часа(ов)):**

Государственное регулирование рынка недвижимости: регламентация землепользования, контроль арендной платы, регистрация сделок, организация кадастрового учета.

##### **Тема 4. Законодательное регулирование операций с недвижимостью**

###### **лекционное занятие (4 часа(ов)):**

Законодательное регулирование операций с недвижимостью: Гражданский, Земельный, Жилищный, Лесной, Налоговый кодексы Российской Федерации. Правовой статус объектов недвижимости. Право владения, пользования и распоряжения. Вещные и обязательственные права. Регистрация прав на недвижимое имущество.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

Ограничения (обременения) прав на недвижимость. Понятия и виды сделок с недвижимым имуществом.

**Тема 5. Принципы сегментации рынка недвижимости**

**лекционное занятие (4 часа(ов)):**

Понятие, принципы, цели и методы сегментации рынка недвижимости.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

Классификационные признаки объектов недвижимости: способ извлечения дохода, степень готовности объекта, территориальная принадлежность, форма собственности, вид сделок, функциональное назначение. Классификация жилой и коммерческой недвижимости.

**Тема 6. Анализ рынка недвижимости**

**лекционное занятие (4 часа(ов)):**

Роль анализа рынка недвижимости в современном инвестиционном процессе. Принципы анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки. Структура анализа рынка. Принципы исследования рынка недвижимости. Рационализация процесса анализа рынка. Мониторинговое исследование рынка недвижимости: субъекты и задачи мониторинга.

**практическое занятие (6 часа(ов)):**

Принципы формирования информационных массивов: общие тенденции территориального рынка недвижимости, тенденции отдельных сегментов рынка недвижимости. Роль Интернет ресурсов.

**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
1.	Тема 1. Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования	8		подготовка к устному опросу	10	устный опрос
2.	Тема 2. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке	8		подготовка домашнего задания	10	домашнее задание
3.	Тема 3. Особенности функционирования рынка недвижимости.	8		подготовка к эссе	6	эссе
4.	Тема 4. Законодательное регулирование операций с недвижимостью	8		подготовка домашнего задания	8	домашнее задание
5.	Тема 5. Принципы сегментации рынка недвижимости	8		подготовка к контрольной точке	10	контрольная точка
6.	Тема 6. Анализ рынка недвижимости	8			10	дискуссия

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
	Итого				54	

### 5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

В процессе освоения данного курса широко используются активные и интерактивные методы обучения, такие как: деловые игры, дискуссии, групповые проекты, "круглые столы", тематические фильмы, мастер-классы экспертов и специалистов, встречи с представителями государственных компаний и Правительства РФ в сочетании с внеаудиторной работой с целью формирования и развития профессиональных навыков обучающихся.

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

#### Тема 1. Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования

устный опрос , примерные вопросы:

Опрос по материалу, изложенному в лекции

#### Тема 2. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке

домашнее задание , примерные вопросы:

Тематика докладов 1. Особенности недвижимости как товара 2. Особенности недвижимости как объекта инвестирования 3. Виды прав собственности на объекты недвижимости 4. Понятие и виды сделок с недвижимостью 5. Налогообложение объектов недвижимости: современный порядок, льготы, переход на налогообложение единого объекта недвижимости

#### Тема 3. Особенности функционирования рынка недвижимости.

эссе , примерные темы:

1. Риэлторская деятельность 2. Девелопмент недвижимости 3. Управление недвижимостью 4. Ипотека недвижимости 5. Особенности рынка недвижимости

#### Тема 4. Законодательное регулирование операций с недвижимостью

домашнее задание , примерные вопросы:

1. Классификация торговой недвижимости 2. Классификация офисной недвижимости 3. Классификация гостиничной недвижимости 4. Классификация складской недвижимости 5. Классификация жилой недвижимости 6. Принципы сегментации рынка недвижимости 7. Методы анализа рынка недвижимости

#### Тема 5. Принципы сегментации рынка недвижимости

контрольная точка , примерные вопросы:



1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ 2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования 3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования 4. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости 5. Особенности недвижимости как товара 6. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости 7. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования 8. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости 9. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости 10. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости 11. Рынок недвижимости: особенности функционирования, роль в общих экономических процессах 12. Субъекты рынка недвижимости 13. Объекты рынка недвижимости 14. Привлекательность инвестирования в объекты недвижимости 15. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью 16. Договор купли-продажи недвижимости: основные положения, необходимые условия. 17. Необходимость и условия регистрации сделок с недвижимым имуществом 18. Сегментация рынка недвижимости 19. Основные принципы сегментации рынка недвижимости

### **Тема 6. Анализ рынка недвижимости**

дискуссия , примерные вопросы:

1. Сегментация рынка недвижимости по географическому признаку 2. Сегментация рынка недвижимости по отраслевому признаку 3. Рынок недвижимости и его анализ 4. Основные показатели эффективности функционирования рынка недвижимости 5. Рынок недвижимости и факторы развития 6. Сравнительная характеристика привлекательности объектов недвижимости различного назначения

### **Тема . Итоговая форма контроля**

Примерные вопросы к зачету:

1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ  
2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования  
3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования  
4. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости  
5. Особенности недвижимости как товара  
6. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости  
7. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования  
8. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости  
9. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости  
10. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости  
11. Рынок недвижимости: особенности функционирования, роль в общих экономических процессах  
12. Субъекты рынка недвижимости  
13. Объекты рынка недвижимости  
14. Привлекательность инвестирования в объекты недвижимости  
15. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью  
16. Договор купли-продажи недвижимости: основные положения, необходимые условия.  
17. Необходимость и условия регистрации сделок с недвижимым имуществом  
18. Сегментация рынка недвижимости  
19. Основные принципы сегментации рынка недвижимости  
20. Сегментация рынка недвижимости по географическому признаку  
21. Сегментация рынка недвижимости по отраслевому признаку  
22. Рынок недвижимости и его анализ



Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 080200.62 "Менеджмент" и профилю подготовки Менеджмент сферы услуг .

Автор(ы):

Мишакин Т.С. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Разумовская Е.М. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.