МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ивановский государственный университет

Экономический факультет

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утверждаю:Декан экономического факультета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В. Н. Еремин/«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2011 г. |

**Рабочая программа дисциплины (модуля)**

**Рынок недвижимости**

*(Наименование дисциплины (модуля)*

Направление подготовки

**080100.68 – Экономика**

**Специализированная программа «Экономика фирмы и отраслевых рынков»**

*(Указывается наименование профиля подготовки)*

Квалификация (степень) выпускника

**Магистр**

Иваново 2011

**1. Цели освоения дисциплины**

***Целью освоения дисциплины*** «Рынок недвижимости» является изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как совокупности экономических отношений и важнейшей сферы предпринимательской деятельности. Значение объектов данной сферы двояко: с одной стороны они служат определенной гарантией стабильности бизнеса, сохранения и приумножения стоимости капитала, с другой - имеют особую престижность в общественном сознании. Именно рынок недвижимости обеспечивает, в конечном счете, переход земельных участков и всего, что прочно с ними связано, в руки эффективных собственников и тем самым играет решающую роль в формировании и укреплении среднего социального слоя российского общества. Достижению цели способствует модульная структура курса. В первом модуле дается характеристика недвижимого имущества и его видов как объекта рынка недвижимости. Второй модуль посвящен изучению основных элементов рынка недвижимости, его функций, субъектов, видов. Логическим завершением курса является третий модуль, направленный на изучение подходов и методов оценки недвижимого имущества как товара особого рода. Здесь необходимо отметить, что методологические основы оценки изучаются студентами-экономистами в рамках основной образовательной программы бакалавриата по направлению "Экономика", профиль "Экономика предприятий" в курсе "Оценка и управление стоимостью предприятия". Это отражает одну из преемственных взаимосвязей изучаемых дисциплин в ходе подготовки квалифицированных экономистов. Именно поэтому в рамках магистерской программы целесообразно кратко осветить существующие подходы и методы оценки недвижимости.

*Предмет курса:* система экономических, организационных и правовых отношений по поводу недвижимого имущества, основанная на действующих законодательных и нормативных актах, регулирующих управление различными объектами недвижимости и совершение с ними гражданско-правовых сделок с целью получения желаемого коммерческого или социального результата.

*Объект изучения:* рынок недвижимости, его виды и сегменты в части практической реализации сделок и управления объектами недвижимости в рамках существующего правового пространства.

*Методология курса* представлена системой приемов исследования, включающей три группы методов: общенаучные методы: логический, системный, классификаций, индукция, дедукция; специальные методы: экспертный, монографический, рыночных сравнений, капитализации дохода; методы смежных наук: статистические, аналитические, правового регулирования, ситуационный анализ.

Рынок недвижимости - прикладной курс, изучающий теорию и практику совершения различных сделок с важнейшими ресурсами предпринимательской деятельности - земельными участками, зданиями и другими объектами.

***Задачи освоения дисциплины:***

* Рассмотреть понятие, признаки, классификацию объектов недвижимости
* Выявить особенности недвижимости как товара и стадии ее жизненного цикла
* Познакомиться с понятиями износа и амортизации недвижимости
* Дать характеристику права собственности на объекты недвижимости
* Изучить понятие и структуру рынка недвижимости
* Рассмотреть функции, субъекты, виды рынка недвижимости
* Осветить основные вопросы экономической оценки земли
* Приобрести навыки поиска информации, ее обобщения и характеристики какого-либо сегмента рынка недвижимости

Достижение указанных цели и задач будет способствовать подготовке обучающихся к решению профессиональных задач в соответствии с профильной направленностью ООП магистратуры по направлению «Экономика».

**2. Место дисциплины в структуре ООП магистратуры**

***по направлению «Экономика»***

Дисциплина «Рынок недвижимости» изучается студентами в профессиональном цикле М.2. учебного плана по направлению «Экономика» и входит в магистерскую программу «Экономика фирмы и отраслевых рынков» вариативную часть этого цикла (М.2.В.3.) – дисциплины магистерской программы по выбору студента. «Рынок недвижимости» как учебная дисциплина логически связана с дисциплинами вариативной части профессионального цикла «Прикладной статистический анализ», «Экономика отраслевых рынков», «Маркетинговые исследования», «Ценообразование в системе маркетинга».

Для успешного овладения проблематикой курса «Рынок недвижимости» необходимо предварительно изучить такие дисциплины, как «Статистика», «Бухгалтерский учет и анализ», «Менеджмент», «Маркетинг», «Оценка и управление стоимостью предприятия», «Экономическая информатика», «Информационно-справочные системы», а также приобрести навыки и умения технико-экономических и финансовых расчетов, предусмотренных учебным планом бакалавриата по направлению «Экономика» и профилю «Экономика предприятий и организаций».

В свою очередь курс «Рынок недвижимости» входит в завершающий цикл дисциплин магистерской программы (М.2.В.3. – дисциплины по выбору студента), изучение которых необходимо для успешного выполнения научно-исследовательской работы, прохождения преддипломной практики, а также для написания магистерской диссертации по проблематике магистерской программы «Экономика фирмы и отраслевых рынков».

**3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)**

В результате освоения дисциплины должны быть сформированы следующие компетенции:

*Общекультурные компетенции (ОК):*

1) способность к самостоятельному освоению новых методов исследования, к изменению научного и научно-производственного профиля своей профессиональной деятельности (ОК-2);

2) способность самостоятельно приобретать (в том числе с помощью информационных технологий) и использовать в практической деятельности новые знания и умения, включая новые области знаний, непосредственно не связанных со сферой деятельности (ОК-3);

3) способность принимать организационно-управленческие решения и готовность нести за них ответственность, в том числе в нестандартных ситуациях (ОК-4);

4) владение навыками публичной и научной речи (ОК-6).

*Профессиональные компетенции (ПК):*

1) способность обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями, выявлять перспективные направления, составлять программу исследований (ПК-1);

2) способность обосновывать актуальность, теоретическую и практическую значимость избранной темы научного исследования (ПК-2);

3) способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой (ПК-3);

4) способность представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада (ПК-4);

5) способность оценивать эффективность проектов с учетом фактора неопределенности (ПК-6);

6) способность разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках (ПК-7);

7) способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов (ПК-9);

8) способность составлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом (ПК-10);

9) способность разрабатывать варианты управленческих решений и обосновывать их выбор на основе критериев социально-экономической эффективности (ПК-12);

10) способность применять современные методы и методики преподавания экономических дисциплин в высших учебных заведениях (ПК-13).

В результате освоения компетенций студент должен:

1. **Знать:**

1.1. понятие, признаки, классификацию, особенности недвижимости как товара; жизненный цикл объекта недвижимости, понятие и виды износа объекта недвижимости;

1.2. основные качественные и количественные характеристики недвижимости; группировку и описание основных видов недвижимости;

1.3. характеристику права собственности на недвижимость; субъекты и объекты права собственности на недвижимость;

1.4. понятие, элементы, особенности, функции рынка недвижимости; субъекты рынка; виды рынков недвижимости;

1.5. основные подходы и методы оценки недвижимого имущества как товара особого рода.

1. **Уметь:**

2.1. четко сформулировать научную и практическую составляющую проблемы, требующей решения; обосновать ее актуальность и значимость;

2.2. применить всю совокупность знаний, полученных в процессе обучения по бакалаврской и магистерской программам, для исследования рынка недвижимости;

2.3. самостоятельно приобретать и использовать новые знания, методы исследования рынка недвижимости в целом, его отдельных сегментов, а также объектов и субъектов рынка;

2.4. сформировать перечень, определить источники и собрать необходимую экономическую, политическую, социальную и рыночную информацию для решения поставленной задачи;

2.5. принимать решения и нести за них ответственность в рамках самостоятельно прорабатываемых задач.

1. **Владеть:**

3.1. методами анализа рынка недвижимости в целом, а также отдельных его сегментов и объектов недвижимости;

3.2. методами анализа информации для принятия экономически обоснованного решения в сфере операций с недвижимым имуществом;

3.3. существующими подходами и методами оценки недвижимости;

3.4. навыками подготовки научных и публичных выступлений;

3.5. методами преподавания экономических дисциплин в вузах.

**4. Структура и содержание дисциплины «Рынок недвижимости»**

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зач един. или 72 часа, в том числе: лекции – 10 час., семинарские и практические занятия – 29 час., самостоятельная работа - 33 час.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Раздел дисциплины, тема | Семестр | Неделя семестра | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоёмкость (в часах)\* | Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра)Форма итоговой аттестации\*\* |
| Л | ПЗ (С) | Р | СР | О | Т,З | ОР, СДР |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| *1.* | *Общие вопросы курса «Рынок недвижимости»* | 4 | 1,2 | 2 | 1 |  | 6 |  |  | СДР |
| 1.1. | Место и значение недвижимости в рыночной системе |  |  | - | 0,4 |  | 2 | - | Т,З | - |
| 1.2. | Цель, задачи, предмет, объект курса, методы исследования |  |  | - | 0,4 |  | 2 | - | Т,З | - |
| 1.3. | Связь курса «Рынок недвижимости» с другими науками |  |  | - | 0,2 |  | 2 | - | Т,З | ОР |
| *2.* | *Сущность и общая классификация недвижимости* | 4 | 3,4 | 2 | 7 | 2 | 6 |  |  | СДР |
| 2.1. | Понятие недвижимости |  |  |  | 1 |  | 2 | 0 | 3 | - |
| 2.2. | Общая классификация объектов недвижимости |  |  |  | 1 |  | 2 | 0 | Т,З | - |
| 2.3. | Особенности недвижимости как товара |  |  |  | 2 |  | 2 | 0 | Т,З | ОР |
| 2.4. | Жизненный цикл объектов недвижимости |  |  |  | 2 |  |  |  |  |  |
| 2.5. | Износ и амортизация недвижимости |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| *3.* | *Характеристика объектов недвижимости* | 4 | 5,6 | 2 | 7 | 2 | 6 |  |  | СДР |
| 3.1. | Общие понятия: качественные и количественные характеристики |  |  | - | 1 |  | 2 | 0 | - | - |
| 3.2. | Группировка и описание зданий и сооружений |  |  | - | 3 |  | 4 | 0 | - | ОР |
| 3.3. | Характеристика права собственности на недвижимость |  |  |  | 3 |  |  |  |  |  |
| *4.* | *Основные элементы рынка недвижимости* | 4 | 7,8 | 2 | 7 | 2 | 6 |  |  | СДР |
| 4.1. | Общая характеристика рынка недвижимости |  |  | - | 1 |  | 2 | 0 | 3 | - |
| 4.2. | Функции рынка недвижимости |  |  | - | 2 |  | 4 | 0 | - | ОР |
| 4.3. | Субъекты рынка недвижимости |  |  |  | 2 |  |  |  |  |  |
| 4.4. | Виды рынков недвижимости |  |  |  | 2 |  |  |  |  |  |
| *5.* | *Общая характеристика подходов и основных методов стоимостной оценки объектов недвижимости* | 4 |  | 2 | 7 |  |  |  |  |  |
| 5.1. | Оценка как функция управления недвижимым имуществом |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| 5.2. | Основные принципы оценки недвижимости |  |  |  | 2 |  |  |  |  |  |
| 5.3. | Понятие стоимости недвижимости и ее виды |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| 5.4. | Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества |  |  |  | 2 |  |  |  |  |  |
| 5.5. | Особенности оценки отдельных видов недвижимости |  |  |  | 3 |  |  |  |  |  |
|  | Итого |  |  | 10 | 29 |  | 24 |  |
|  | Подготовка рефератов |  |  | - | - | 6 | 46 | обсуждение и дискуссия |
|  | Всего |  |  | 10 | 29 | 6 | 70 | зачет |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| \* | Л | – | лекция |
|  | ПЗ(С) | – | практическое (семинарское) занятие |
|  | Р | – | реферат |
|  | СР | – | самостоятельная работа |
| \*\* | О | – | Опрос, обсуждение |
|  | Т | – | тестирование, З – решение задач |
|  | ОР | – | оценка реферата |
|  | СДР | – | самостоятельная домашняя работа |

**Содержание учебного материала**

***Модуль 1.*** *Место недвижимости в рыночной системе, ее сущность, виды, особенности как товара*

Тема 1. Общие вопросы курса "Рынок недвижимости"

Место недвижимости в рыночной системе: функции недвижимости как средства производства и как предмета личного потребления; объекты недвижимости как товар особого рода и как капитал в вещной форме; недвижимость как объект предпринимательской деятельности. Земля как базовый объект недвижимости, ее многофункциональное назначение.

Цель, задачи, предмет, объект курса, методы исследования.

Связь курса "Рынок недвижимости" с другими науками.

Тема 2. Сущность и общая классификация недвижимости

Понятие "недвижимое имущество": история возникновения, состав понятия, объекты недвижимости. Недвижимость как физический, экономико-правовой и социальный комплекс отношений. Основные признаки недвижимости. Пограничные понятия.

Общая классификация объектов недвижимости. Объекты, признаки, методы классификации.

Особенности недвижимости как товара: взаимосвязь потребительских и инвестиционных свойств недвижимости как товара; специфические свойства земли как товара; общие потребности, удовлетворяемые землей как товаром; общее понятие потребительной и рыночной стоимости недвижимости.

Жизненный цикл объектов недвижимости. Этапы формирования нового предприятия. Экономический, физический сроки жизни недвижимости, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Износ и амортизация недвижимости: физический износ; моральный износ первого и второго рода; способы начисления амортизации. Понятие износа при оценке недвижимости: физический, функциональный, экономический (внешний).

Тема 3. Характеристика объектов недвижимости

Общие понятия: качественные и количественные характеристики.

Группировка и описание зданий и сооружений: производственные, жилье, общественные, классификация сооружений. Характеристика физического состояния здания; эксплуатационные качества зданий и сооружений; эргономические показатели; показатели безопасности эксплуатации; оценка качества местоположения. Ситус.

Характеристика права собственности: экономическое понятие собственности; субъекты и объекты права собственности на недвижимость. Вещные права (право хозяйственного ведения, право оперативного управления): субъекты и их правомочия, объекты. Ограничения (обременения прав на недвижимость): сервитуты, ипотека, доверительное управление (траст), аренда. Понятие отношений собственности. Содержание права собственности: основные элементы (правомочия) - право владения, пользования, распоряжения объектом собственности. Формы собственности.

***Модуль 2.*** *Характеристика рынка недвижимости: сущность, особенности, функции, субъекты, виды.*

Тема 4. Основные элементы рынка недвижимости

Общая характеристика рынка недвижимости: понятие и основа рынка недвижимости; элементы рынка недвижимости (спрос, предложение, цена, стоимость, информационная инфраструктура). Особенности рынка недвижимости.

Функции рынка недвижимости: регулирующая, коммерческая, функция санирования, информационная, посредническая, стимулирующая, инвестиционная, социальная.

Субъекты рынка недвижимости: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Виды рынков недвижимости: общая классификация рынков недвижимости; классификация земельных рынков; признаки сегментирования земельного рынка. Рынок жилья. Рынок нежилых помещений. Рынок складских помещений. Рынок незавершенного строительства. Коттеджный рынок.

***Модуль 3.*** *Экономическая оценка объектов недвижимости.*

Тема 5. Общая характеристика подходов и основных методов стоимостной оценки объектов недвижимости

Оценка как функция системы управления недвижимым имуществом: понятие, субъекты отношений при оценке, отчет об оценке.

Основные принципы оценки недвижимости.

Понятие стоимости недвижимости и ее виды. Цена недвижимости.

Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества: рыночный, доходный, затратный. Основные методы оценки недвижимого имущества.

Особенности оценки стоимости земельных участков. Особенности оценки зданий и сооружений.

**5. Образовательные технологии**

В соответствии с требованиями ФГОС ВПО по направлению «Экономика» при чтении лекций по данной дисциплине используются мультимедийные презентации, для чего занятия проводятся в аудиториях, специально оборудованных экраном, проектором, персональным компьютером. Это позволяет преподавателю экономить время, затрачиваемое на изображение на доске схем, написание формул и т.п., что дает возможность увеличить объем излагаемого материала. Кроме того, использование презентаций повышает усвоение материала магистрантами. Им также предоставляется возможность копирования презентаций для самоподготовки и подготовки к экзамену. При обеспечении обучающихся конспектами лекций (учебными пособиями) и при условии предварительного ознакомления с ними слушателей может быть использована диалоговая форма ведения лекций, как это принято во многих зарубежных университетах. Это повышает интерес магистрантов к излагаемому материалу, их активность на занятиях и превращает лекцию в проблемное изложение материала.

При проведении семинарских и практических занятий используются активные и интерактивные формы обучения: разбор конкретных ситуаций, рассматриваемых в заранее подготовленных рефератах (при этом назначаются оппоненты докладчику), дискуссии, решение ситуационных задач, проведение деловых игр. Практические (семинарские) занятия целесообразно строить по следующим этапам:

– Введение преподавателя (цели занятия, основные проблемы, на которые следует обратить внимание при обсуждении заданной на дом темы).

– Краткий опрос или экспресс-тестирование.

– Самостоятельное решение типовых задач.

– Доклад по подготовленному студентом реферату с его презентацией.

– Обсуждение (дискуссия) по докладу (выступление оппонентов по проблемным вопросам реферата).

Количество этапов зависит от темы занятия.

По результатам тестирования, самостоятельного решения задач, доклада по теме реферата или участия в его обсуждении выставляются соответствующие оценки.

Для проверки результатов усвоения раздела (модуля) магистрантам выдаются контрольные задания (работы) в виде тестов или контрольных вопросов, которые выполняются в письменном виде (бланковое тестирование) или в виде электронного тестирования, или путем подготовки письменных работ.

Для углубленного изучения по отдельным темам курса и повышения интереса к нему на занятия могут быть приглашены представители отечественного и зарубежного бизнеса или государственных структур, связанных с осуществлением экономической деятельности предприятия (представители торгово-промышленной палаты, таможенных органов, крупных фирм, малых и средних предприятий).

Для организации внеаудиторной самостоятельной работы магистрантов по данной дисциплине преподавателю рекомендуется использовать следующие ее формы:

* написание рефератов (докладов) на заданные темы с подготовкой их мультимедийного сопровождения (презентации) в виде таблиц, графиков, рисунков;
* выполнение домашних заданий разнообразного характера. Это – решение задач, подбор и изучение дополнительной специальной литературы, поиск в сети Интернет иллюстративного и описательного материала по отдельным разделам курса;
* выполнение индивидуальных заданий, направленных на развитие самостоятельности и инициативы при проработке правовых актов.

Изучение курса предполагает применение технического и программного обеспечения для поиска и обработки полученной информации, использование информационно-справочных систем (Консультант плюс, Гарант), сайтов важнейших экономических организаций, учреждений, органов власти и управления федерального и регионального уровней.

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

**Комплект контрольно-измерительных материалов для текущего, промежуточного и итогового контроля**

**Темы рефератов и эссе**

1. Классификация объектов недвижимости
2. Особенности рынка недвижимости и закономерности его развития
3. Субъекты рынка недвижимости
4. Проблемы развития рынка недвижимости
5. Рентабельность рынка недвижимости и его перспективы
6. Рынок первичного жилья
7. Рынок вторичного жилья
8. Рынок элитного жилья
9. Перспективы развития рынка жилья
10. Перспективы изменения цен на жилье
11. Влияние макроэкономической ситуации в стране на рынок жилой недвижимости
12. Особенности и характеристика рынка коммерческой недвижимости
13. Особенности и характеристика рынка объектов недвижимости производственного назначения
14. Особенности и характеристика рынка садово-огородных участков
15. Особенности и характеристика рынка коттеджей
16. Особенности и характеристика рынка незавершенного строительства
17. Особенности и характеристика рынка складских помещений
18. Развитие ипотечного кредитования
19. Сравнительный анализ российской и зарубежных систем ипотечного кредитования.
20. Оценка эффективности инвестиций в объекты жилой недвижимости
21. Инвестиции в недвижимость в условиях рыночной экономики
22. Инструменты инвестиций в недвижимость
23. Государственное управление недвижимым имуществом
24. О факторах динамики цен на жилую недвижимость
25. История оценки недвижимости
26. Оценка недвижимости: понятие, принципы, методы
27. Методы и процедуры анализа рынка недвижимости
28. Риски на рынке недвижимости и их классификация
29. Особенности залога недвижимости
30. Небоскребы на рынке недвижимости
31. Места для парковки автомобилей на рынке недвижимости
32. Рекомендации Фэн-Шуй при выборе нового жилья
33. Рынок земли в РФ
34. Норма владения землей и предоставление земельных участков гражданам
35. Прогнозирование развития земельного рынка муниципальных образований
36. Виды стоимости земли
37. Экономическая оценка земельного участка
38. Основные факторы стоимости земли и их характеристика
39. Принципы оценки земли и их характеристика
40. Этапы проведения и методы кадастровой оценки земли
41. История и традиции строительства в России
42. Оценка земли и знаки зодиака
43. Жилье под знаком зодиака

**Контрольные тесты и задания**

ЗАДАНИЕ 1

Тест для самопроверки (10 баллов)

1. При каких условиях на рынке жилой недвижимости создается выгодная для покупателя ситуация, т. е. так называемый «рынок покупателя»?

а. При перенасыщении построенных жилых помещений

б. Новое строительство достигает мак симальных значений

в. Значительное повышение спроса на объекты жилой недвижимости

2. Общий для рынка недвижимости и инвестиционного рынка признак, подтверждающий их структурную зависимость

а. Защищенность доходов от инфляции

б. Особенности ценообразования

в. Получение дохода от объекта инвестирования

3.На рынке недвижимости можно выделить три сектора: развития, оборота и управления. Выделить специфику сектора развития недвижимости

а. Формирует рыночную цену объектов недвижимости

б. Большая альтернативность потенциальных инвесторов

в. Изучает влияние товарных характеристик объекта недвижимости на их доходность

4. Что из перечисленного не относится к существенным отличиям рынка недвижимости от других секторов рынка?

а. Более сложные условия осуществления коммерческих сделок

б. Спрос и предложение привязаны к региональной экономике

в. Высокая эластичность предложения объектов недвижимости

5. Длительность экспозиции объекта недвижимости не находится в прямой зависимости от:

а. От типа недвижимости

б. От уровня налогообложения отдельных видов сделок

в. От уровня заявленной при продаже цены

6. Развитие посредничества на рынке коммерческой недвижимости относится к началу массового выкупа недвижимости, т. е. к:

а. 1994-1995 годам

б. 1992-1993 годам в. 1990-1991 годам

7. На каком этапе становления рынка недвижимости укрепляются взаимосвязи между рынком недвижимости и финансовым рынком:

а. Организационный этап

б. Начальный этап

в. Цивилизованный этап

8. На первичном рынке жилья не осуществляются сделки:

а. С вновь созданными объектами

б. С объектами, находящимися в эксплуатации

в. С приватизированными объектами

9. В случае, если предложение на вторичном рынке по количеству преобладает, а на первичном рынке жилье незначительно отличается по качеству от существующего, то как определяется уровень цен на жилье в целом:

а. Вторичный рынок будет определять цену

б. Первичный рынок будет определять цену

в. Цены на первичном рынке жилья не зависят от цены на вторичном

10. Право, по которому одно лицо получает полномочия на использование земли другого лица, называется:

а. Сервитут

б. Лицензия

в. Патент

ЗАДАНИЕ 2.

Укажите характеристики жилой и коммерческой недвижимости при выборе сегмента рынка и установлении его потенциала как возможной сферы деловой активности (5 баллов).

Характеристики

Жилая недвижимость

Коммерческая недвижимость

Ликвидность

Зависимость от состояния региональной экономики

Риск

Основной тип коммерческих операций

Возможность привлечения внешнего финансирования

ЗАДАНИЕ 3

Из приведенных рыночных условий отметить знаком «+» характерные для рынка недвижимости (5 баллов)

Значительный срок экспозиции товара на рынке

Спрос и предложение близки к равновесию

Присутствует много независимых друг от друга продавцов и покупателей

Низкая ликвидность товара

Тесная связь с финансовым рынком

Издержки сделок низки по сравнению с ценой товара

Покупатели и продавцы хорошо информированы о состоянии и тенденциях рынка

Присутствует ограниченное число покупателей и продавцов

Спрос и предложение эластичны по цене

Товары обладают высокой ликвидностью

Высокий уровень издержек при совершении коммерческих сделок

Рынок доступен для вхождения в него новых участников

Спрос и предложение, как правило, несбалансированны, и в большей степени привязаны к региональной экономике

Значительный период времени, необходимый для приобретения товара

**Контрольные вопросы**

1. Общее понятие недвижимости. Перечень объектов недвижимости в соответствие с Гражданским Кодексом РФ.
2. Понятие недвижимости как материального (физического) объекта и как объекта экономических, правовых и социальных отношений.
3. Основные признаки недвижимости.
4. Пограничные понятия между движимыми и недвижимыми вещами.
5. Понятие классификации. Объекты, признаки и методы классификации недвижимости.
6. Общая классификация недвижимости фасетным методом.
7. Классификация недвижимости в целях налогообложения. Общая классификация земель.
8. Понятие недвижимости как товара.
9. Характеристика специфических свойств земли как товара.
10. Характеристика общих потребностей, удовлетворяемых землей как товаром.
11. Особенности недвижимости как физического тела и ее экономические особенности.
12. Понятие жизненного цикла недвижимости, виды циклов, укрупненные стадии жизненного цикла.
13. Понятие экономического, физического, хронологического и оставшегося срока экономической жизни.
14. Понятие и виды износа недвижимости.
15. Понятие и способы определения амортизационных отчислений.
16. Понятие физического, функционального, экономического (внешнего) износа.
17. Группировка производственных зданий и сооружений.
18. Группировка жилых и общественных зданий.
19. Характеристика физического состояния, эксплуатационных качеств, эргономичности и безопасности зданий.
20. Оценка качества местоположения недвижимости. Ситус.
21. Характеристика экономической, демографической, социально-культурной среды объектов недвижимости.
22. Понятие собственности. Объекты и субъекты права собственности на недвижимость.
23. Понятие и характеристика вещных прав на недвижимость.
24. Понятие и содержание права собственности на землю. Характеристика основных правомочий.
25. Формы собственности и их характеристика.
26. Понятие рынка недвижимости и характеристика его основных элементов.
27. Особенности рынка недвижимости.
28. Функции рынка недвижимости и их характеристика.
29. Субъекты рынка недвижимости и основные их характеристики.
30. Функции государственных органов и профессиональных участников как субъектов рынка недвижимости.
31. Функции некоммерческих профессиональных объединений как субъектов рынка недвижимости.
32. Классификация рынков недвижимости. Характеристика видов рынков по способу совершения сделок.
33. Понятие и классификация земельных рынков.
34. Сегментирование рынка как инструмент маркетинга: понятие, объекты, признаки, критерии. Сегментирование земельного рынка по категориям покупателей.
35. Сегментирование земельного рынка по видам земельных участков.
36. Сегментирование рынка жилья.
37. Сегментирование рынка нежилых помещений.
38. Предпосылки возникновения стоимости земли.
39. Виды и природа возникновения экономической ренты.
40. Классификация и характеристика факторов стоимости земельного участка Джозефа К. Эккерта.
41. Классификация и характеристика факторов стоимости земельного участка Дж.Фридмана и Н. Ордуэя.
42. Основные категории видов стоимости недвижимости и их характеристика.
43. Определение и характеристика рыночной стоимости недвижимости.
44. Особенности определения рыночной стоимости объекта недвижимости промышленного назначения.
45. Понятие и цели использования кадастровой оценки и нормативной цены земли.
46. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя. Их характеристика.
47. Принципы оценки недвижимости, связанные с землей, зданиями и сооружениями. Их характеристика.
48. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой. Их характеристика.
49. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Его характеристика.
50. Понятие и характеристика доходного подхода к оценке объектов недвижимости.
51. Понятие и характеристика сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов недвижимости.
52. Понятие и характеристика затратного подхода к оценке объектов недвижимости.
53. Понятие и цели индивидуальной оценки земельного участка.
54. Понятие, характеристика, сферы применения оценки земли методом сравнения продаж.
55. Понятие, характеристика, сферы применения оценки земли методом соотнесения.
56. Понятие, характеристика, сферы применения оценки земли методом разбивки на участки.
57. Понятие, характеристика, сферы применения оценки земли методом «техника остатка для земли».
58. Понятие, характеристика, сферы применения оценки земли методом «капитализация земельной ренты».

**7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины «Рынок недвижимости»**

***а) основная литература:***

1. Фридман Джек, Ордуэй Николас Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, 1997г., с. 480

2. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

3. Асаул А.Н., Иванов С.П., Люлин, П.Б. Экономика недвижимости. Практикум: Учебное пособие, Издательство: СПбГАСУ, г. 2008, с. 285

4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с

***б) дополнительная литература:***

1. Дюкова О.М., Пасяда Н.И., Торопацкий М.И. Коммерция на рынке недвижимости: Практикум. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2010. – 92 с.

2. Источники, доступные через обращение к электронно-библиотечной системе (ЭБС) «Университетская библиотека On-Line»

1) Лигай Г.А., Лигай К.М. Рынок недвижимости и ипотека: Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. Центр ЕАОИ, 2008. – 280 с.

<http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view&book_id=93142>

2) Григорьев Д.В. Развитие рынка недвижимости в России. – М.: Лаборатория книги, 2011. – 118 с.

<http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view&book_id=142384>

3) Оценка недвижимости / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 439 с.

<http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view&book_id=59612>

***в) периодическая литература:***

1. Вопросы экономики.
2. Российское предпринимательство.
3. Российский экономический журнал.
4. Управление проектами.
5. Вопросы оценки

***г) программное обеспечение и Интернет-ресурсы:***

1. Системные программные средства: Microsoft Windows XP, Microsoft Vista
2. Прикладные программные средства: Microsoft Office 2007 Pro, Антивирус

**8. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

Лекции и практические занятия по дисциплине проводятся в аудитории, оснащенной видеопроектором, экраном и компьютером.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО с учетом рекомендаций ПрООП ВПО по направлению «Экономика».

Автор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.В.Сорокина

Программа рассмотрена на заседании кафедры экономики и организации предпринимательства

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2011 г., протокол №\_\_\_\_\_\_

Программа одобрена на заседании Ученого совета экономического факультета

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2011 г., протокол №\_\_\_\_\_\_