ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Петербургский государственный университет путей сообщения

Императора Александра I»

(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Экономика и менеджмент в строительстве»

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

*дисциплины*

«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ» (Б1.В.ДВ.9.2)

для направления

38.03.06 «Торговое дело»

по профилю

«Коммерция»

Форма обучения – очная, заочная

Санкт-Петербург

2018

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Рабочая программа рассмотрена и обсуждена на заседании кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве»

Протокол № 6 от «08» мая 2018 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заведующий кафедрой «Экономика и менеджмент в строительстве» | С.Г. Опарин |  |
| «08» мая 2018 г. |  |  |

СОГЛАСОВАНО

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Председатель методической комиссии факультета «Управление перевозками и логистика»  «08» мая 2018 г. | Олей | Л.А.Олейникова |
|  |  |  |
| Руководитель ОПОП «Менеджмент», профиль «Логистика»  «08» мая 2018 г. | Коровяк | Е.К.Коровяковский |

**1. Цели и задачи дисциплины**

Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО, утвержденным «12» ноября 2015 г., приказ № 1334 по направлению 38.03.06 «Торговое дело», по дисциплине «Экономика недвижимости».

Целью изучения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование знаний о недвижимости как экономическом активе и связанных с этим навыков расчетов, а также особенностях объектов недвижимости железнодорожного транспорта.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

* комплексный анализ юридических, технических, экологических и финансово-экономических аспектов рынка недвижимости, совокупности прав и интересов, обращающихся на рынке недвижимости;
* знакомство с нормативной базой в области экономики недвижимости;
* получение представления о влиянии основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости и анализе наиболее эффективного использования объектов;
* получение знаний о видах стоимости недвижимости, принципах и методах их оценки;
* знакомство с методами оценки сметной стоимости объекта, стоимости земельных участков, величины риска, всех видов износа;
* изучение видов дохода от недвижимости;
* изучение видов расходов, связанных с недвижимостью;
* получение навыков применения финансовой математики для расчетов стоимости недвижимости;
* знакомство с принятием решений по совершению сделок с недвижимостью.

**2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения основной профессиональной образовательной программы**

Планируемыми результатами обучения по дисциплине являются: приобретение знаний, умений, навыков.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**ЗНАТЬ:**

- источники информации, необходимые для проведения конкретных экономических расчетов;

- инструментальные средства для обработки экономических данных;

- типовые методики и действующую нормативно-правовую базу в области оценки и управления недвижимостью.

**УМЕТЬ:**

- выполнять необходимые для оценки и управления недвижимостью расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;

- анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений;

- использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии;

- организовать работу малого коллектива, рабочей группы.

**ВЛАДЕТЬ:**

- современными методиками расчета и интерпретации полученных результатов;

- навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений.

Приобретенные знания, умения, навыки, характеризующие формирование компетенций, осваиваемые в данной дисциплине, позволяют решать профессиональные задачи, приведенные в соответствующем перечне по видам профессиональной деятельности в п. 2.4 общей характеристики основной профессиональной образовательной программы (ОПОП).

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих **общепрофессиональных компетенций (ОПК)**:

* готовность работать с технической документацией, необходимой для профессиональной деятельности (коммерческой, маркетинговой, рекламной, логистической, товароведной и (или) торгово-технологической) и проверять правильность ее оформления (ОПК-5),

**профессиональных компетенций** в области проектной деятельности:

* способность разрабатывать проекты профессиональной деятельности (торгово-технологические, маркетинговые, рекламные и (или) логистические процессы) с использованием информационных технологий (ПК-12),
* способность прогнозировать бизнес-процессы и оценивать их эффективность (ПК-14).

Область профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведена в п. 2.1 общей характеристики ОПОП.

Объекты профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведены в п. 2.2 общей характеристики ОПОП.

**3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы**

Дисциплина «Экономика недвижимости» (Б1.В.ДВ.9.2) относится к вариативной части и является дисциплиной по выбору.

**4. Объем дисциплины и виды учебной работы**

Для очной формы обучения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего часов** | **Семестр** |
| **5** |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)  в том числе:   * лекции (Л) * практические занятия (ПЗ) * лабораторные работы (ЛР) | 54  18  36  0 | 54  18  36  0 |
| Самостоятельная работа (СРС) (всего) | 18 | 18 |
| Контроль | 0 | 0 |
| Форма контроля знаний | З, КП | З, КП |
| Общая трудоемкость: час / з.е. | 72/2 | 72/2 |

Для заочной формы обучения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего часов** | **Курс** |
| **4** |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)  В том числе:   * лекции (Л) * практические занятия (ПЗ) * лабораторные работы (ЛР) | 12  4  8  0 | 12  4  8  0 |
| Самостоятельная работа (СРС) (всего) | 56 | 56 |
| Контроль | 4 | 4 |
| Форма контроля знаний | З, КП | З, КП |
| Общая трудоемкость: час / з.е. | 72/2 | 72/2 |

*Примечания: «Форма контроля знаний» – зачет (З), курсовой проект (КП).*

**5. Содержание и структура дисциплины**

5.1 Содержание дисциплины

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Содержание раздела** |
| 1. | **Тема 1. Недвижимость как экономическая категория** | Цель и задачи изучения дисциплины. Понятие недвижимости. Законодательные основы экономики недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Виды оцениваемой стоимости: балансовая стоимость, рыночная стоимость и иные виды стоимости, являющиеся предметом оценочной деятельности - [инвестиционная стоимость](#sub_8), [ликвидационная стоимость](#sub_9) и [кадастровая стоимост](#sub_10)и, сметная стоимость и ее модификации – стоимость восстановления и стоимость замещения, инвентаризационная стоимость, стоимость в целях налогообложения, потребительская стоимость, утилизационная стоимость, альтернативная стоимость имущества, залоговая стоимость, таможенная стоимость, страховая стоимость, инвестиционная стоимость, стоимость объекта оценки при существующем использовании, специальная стоимость объекта оценки. Источники информации. Влияние основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости. |
| 2. | **Тема 2.** **Виды доходов и затрат от недвижимости** | Классификация доходов, приносимых недвижимостью. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД). Понятие реверсии. Классификация затрат, связанных с недвижимостью. Методы расчета затрат по объекту. Понятие резерва на замещение. Сметная стоимость ремонтных работ. Налогообложение недвижимости. |
| 3. | **Тема 3. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости** | Классификация принципов оценки недвижимости. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. Определение цели оценки. Применение финансовой математики для оценки недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования объекта. |
| 4. | **Тема 4.** **Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости** | 4. Классификация подходов к оценке рыночной стоимости недвижимости.  **4.1. Доходный подход в оценке**: сущность, область применения, достоинства и недостатки, метод прямой капитализации, методы корректировки ЧОД, метод дисконтирования денежного потока, метод ипотечно-инвестиционного анализа, метод остатка. Коэффициент капитализации и методы его оценки.  **4.2. Затратный подход в оценке**: сущность, область применения, достоинства и недостатки, метод бухгалтерской (балансовой) оценки, метод сметного ценообразования, затратный метод, метод дисконтирования сметной стоимости, метод вычитания. Методы оценки сметной стоимости недвижимости: с помощью имеющейся сметной документации (форм КС-2) и по укрупненным расценкам. Оценка косвенных издержек инвестора. Оценка стоимости земельных участков, виды и оценка износа, оценка предпринимательской прибыли.  **4.3. Сравнительный подход в оценке**: сущность, область применения, достоинства и недостатки. Метод рыночных сравнений и его модификации (метод общий группировки, метод индивидуального сравнения, метод парных сравнений), метод квалиметрии, метод аналогий. Процедура и классификация корректировок, подходы и методы их расчета. Согласование результата оценки. |
| 5. | **Тема 5. Рынок недвижимости** | Участники рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости. Виды сделок с объектами недвижимости. |

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

Для очной формы обучения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Л** | **ПЗ** | **ЛР** | **СРС** |
| 1. | Тема 1. Недвижимость как экономическая категория. | 2 | 2 | - | 1 |
| 2. | Тема 2. Виды доходов и затрат от недвижимости. | 2 | 4 | - | 2 |
| 3. | Тема 3. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. | 2 | 4 | - | 2 |
| 4. | Тема 4. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. | 10 | 26 | - | 12 |
| 5. | Тема 5. Рынок недвижимости. | 2 | - | - | 1 |
|  | Итого: | 18 | 36 | 0 | 18 |

Для заочной формы обучения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Л** | **ПЗ** | **ЛР** | **СРС** |
| 1. | Тема 1. Недвижимость как экономическая категория. | 0,5 | - | - | 2 |
| 2. | Тема 2. Виды доходов и затрат от недвижимости. | 0,5 | 2 | - | 4 |
| 3. | Тема 3. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. | 0,5 | 2 | - | 6 |
| 4. | Тема 4. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. | 2 | 4 | - | 42 |
| 5. | Тема 5. Рынок недвижимости. | 0,5 | - | - | 2 |
|  | Итого: | 4 | 8 | 0 | 56 |

**6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование раздела** | **Перечень учебно-методического обеспечения** |
| 1. | Тема 1. Недвижимость как экономическая категория. | 8.1 [1], [2]  8.2. [1], [2], [3]  8.3. [1]-[7]  8.4. [1]-[5] |
| 2. | Тема 2. Виды доходов и затрат от недвижимости. |
| 3. | Тема 3. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. |
| 4. | Тема 4. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. |
| 5. | Тема 5. Рынок недвижимости. |

**7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

Фонд оценочных средств по дисциплине является неотъемлемой частью рабочей программы и представлен отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

**8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, нормативно-правовой документации и других изданий, необходимых для освоения дисциплины**

8.1 Перечень основной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Коланьков С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., испр. и доп. - М.: ФГБОУ «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте», 2013. – 478 с.
2. Коланьков С.В. Управление недвижимостью: учебное пособие. – СПб.: Петербургский государственный университет путей сообщения, 2014. – 195 с.

8.2 Перечень дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: учебник. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Проспект, 2006. - 835 с.
2. Экономика недвижимости: Учеб. пособие для вузов / В. И. Ресин [и др.] ; ред. В. И. Ресин ; Рос. экон. акад. им. Г. В. Плеханова, Акад. нар. хоз-ва . - 2-е изд. - М. : Дело, 2000. - 327 с.
3. Асаул А. Н.. Экономика недвижимости: учеб. - 2-е изд. - М. ; СПб. ; Нижний Новгород: Питер, 2008. - 621 с.

8.3 Перечень нормативно-правовой документации, необходимой для освоения дисциплины

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”;
4. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582  
   "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации";
5. Приказы Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254, 255, 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО № 3; № 2; № 1)”; приказ Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"; приказ Минэкономразвития РФ от 4 июня 2011 г. № 328 “Об утверждении федерального стандарта оценки “Виды экспертизы порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)”; приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 “Об утверждении федерального стандарта оценки “Оценка недвижимости (ФСО № 7)”.
6. Постановление Министерства имущественных отношений РФ от 07.03.2002 г. № 568-р “Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков”;
7. Постановление Госстроя России от 5 марта 2007 г. № 15/1. МДС 81-35.2004. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации.

8.4 Другие издания, необходимые для освоения дисциплины

1. Экономика и управление недвижимостью: лабораторные работы по дисциплине и метод. указания/С.В. Коланьков. – Петербургский гос. ун-т путей сообщения, 2013. – 30 с.
2. Оценка и управление недвижимостью: метод. указания для практического занятия «Определение расходов за проживание»/Сост. С.В. Коланьков, А.С. Красичкова. – СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2015. – 34 с.
3. Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»;
4. Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).
5. С.В. Коланьков. Множители функций сложных процентов. - СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2010. – 68 с.
6. **Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**
   * + 1. Сайт научно-практического журнала «Прикладная эконометрика». – Режим доступа: <http://www.appliedeconometrics.ru/r/index.php>, свободный.
7. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU/ Российский информационно-аналитический портал [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://eLibrary.ru/> – Загл. с экрана;
8. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/> –Загл. с экрана;
9. Научно-техническая библиотека ПГУПС [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://library.pgups.ru/> – Загл. с экрана;
10. Электронно-библиотечная система ibooks.ru [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://ibooks.ru/ – Загл. с экрана.
11. Электронно-библиотечная система ЛАНЬ [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://e.lanbook.com/books – Загл. с экрана.
12. Гарант Информационно-правовой портал [Электронный ресурс]– Режим доступа: <http://www.garant.ru>.
13. Единое окно доступа к образовательным ресурсам Плюс [Электронный ресурс]– Режим доступа: <http://window.edu.ru>.
14. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU/ Российский информационно-аналитический портал [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://eLibrary.ru/>, свободный;
15. Научно-техническая библиотека ПГУПС [Электронный ресурс] -Режим доступа: <http://library.pgups.ru/>, свободный;
16. Электронно-библиотечная система ibooks.ru [Электронный ресурс] - Режим доступа: http://ibooks.ru/ - Загл. с экрана;
17. Электронно-библиотечная система ЛАНЬ [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://e.lanbook.com/books - Загл. с экрана.

**10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины с помощью учебно-методического обеспечения, приведенного в разделах 6, 8 и 9 рабочей программы.
2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем (см. фонд оценочных средств по дисциплине).
3. По итогам текущего контроля по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. фонд оценочных средств по дисциплине).

**11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем**

Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине:

* технические средства (персональные компьютеры, проектор, интерактивная доска);
* методы обучения с использованием информационных технологий(демонстрация мультимедийныхматериалов);
* перечень Интернет-сервисов и электронных ресурсов (поисковыесистемы, электронная почта, электронные учебные и учебно-методические материалы, курс дистанционного обучения);
* электронная информационно-образовательная среда Петербургского государственного университета путей сообщения Императора Александра I [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sdo.pgups.

Кафедра обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения:

* Microsoft Windows 7;
* Microsoft Word 2010;
* Microsoft Excel 2010;
* Microsoft PowerPoint 2010.

**12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Материально-техническая база обеспечивает проведение всех видов учебных занятий, предусмотренных учебным планом по направлению 38.03.06 «Торговое дело» и соответствует действующим санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Она содержит:

* помещения для проведения лекционных и практических занятий, курсового проектирования, укомплектованных специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (настенным экраном с дистанционным управлением, подвижной маркерной доской, считывающим устройством для передачи информации в компьютер, мультимедийным проектором и другими информационно-демонстрационными средствами),
* помещения для проведения групповых и индивидуальных

