

Учебная дисциплина
«УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Кафедра агроэкономики Ауд. 424, тел. 8-(495)-939-34-27

Сайт: <http://agro.econ.msu.ru> **e-mail:** agroecon@econ.msu.ru

Статус дисциплины: дисциплина по выбору читается на программе бакалавров по направлению «Менеджмент» в 7 семестре.

Автор программы дисциплины:

Фамилия Имя Отчество: Белова Елена Вячеславовна

e-mail: evbelova@bk.ru

Преподаватели дисциплины:

Фамилия Имя Отчество: Белова Елена Вячеславовна

e-mail: evbelova@bk.ru

Трудоемкость дисциплины: 5 з. е. (180 часов), в том числе лекции - 34 часа, семинары - 34 часа, контактные часы – 8 часов

Форма итогового контроля: экзамен

СОДЕРЖАНИЕ КУРСА

ТЕМА 1. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: СОДЕРЖАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ

Понятие, виды и особенности недвижимости. Недвижимость в бизнесе: роль и значение, функции. Инвестиционная и операционная недвижимость. Доходы от недвижимости.

Права на недвижимость: содержание и виды.

Управление недвижимостью: цели, функции, содержание. Виды управления недвижимостью. Управление недвижимостью на разных стадиях жизненного цикла. Принцип наиболее эффективного использования объектов недвижимости.

ТЕМА 2. РЫНОЧНАЯ СРЕДА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Рынки недвижимости: особенности и классификации. Участники рынков недвижимости и их функции.

Особенности ценообразования объектов недвижимости. Факторы, определяющие стоимость недвижимости. Взаимодействие рынков недвижимости и рынка капитала.

Процедура анализа рынка и объекта недвижимости. Анализ региона и факторов, влияющих на стоимость объекта. Анализ местного рынка, показатели, характеризующие состояние местного рынка. Анализ конкурентных преимуществ объекта. Местоположение объекта и его характеристики.

ТЕМА 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЫНКИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Виды земель и структура земельного фонда, тенденции ее изменения в России.

Права на землю: виды и содержание. Право собственности и аренды земельных участков. Структура прав на землю в России.

Государственное регулирование земельных отношений. Ограничения прав на землю. Основы градостроительного регулирования.

Земельные рынки: виды, особенности и структура. Цены на земельные участки и факторы, их определяющие. Современные тенденции развития земельных рынков в России.

ТЕМА 4. РЫНКИ ЖИЛЬЯ

Права на жилье. Жилищный фонд: структура, современное состояние и динамика, обеспеченность жильем. Способы приобретения жилья. Финансирование приобретения жилья.

Доступность и комфортность жилья, показатели доступности жилья. Развитие комфортной среды проживания.

Рынки жилья: виды и особенности. Показатели, используемые для анализа рынков жилья.

Цены на жилье: факторы и динамика. Современные тенденции развития рынков жилья в России и зарубежных странах.

Государственная жилищная политика.

ТЕМА 5. РЫНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Понятие и виды коммерческой недвижимости. Офисная, торговая, гостиничная, складская и иная недвижимость. Характеристики и классификации различных видов коммерческой недвижимости.

Рынки офисной недвижимости. Рынки торговой недвижимости. Рынки гостиничной недвижимости. Рынки складской и иной недвижимости. Арендные ставки и цены коммерческой недвижимости, факторы их определяющие.

Тенденции развития рынков коммерческой недвижимости в России и зарубежных странах.

ТЕМА 6. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ. УПРАВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПМЕНТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Преимущества и недостатки инвестирования в недвижимость. Формы инвестирования в недвижимость. Долевое участие в строительстве. Покупка готовых объектов.

Риски инвестирования в недвижимость.

Принятие решения об инвестировании в недвижимость: основные этапы.

Девелопмент недвижимости: понятие и виды. Проекты девелопмента недвижимости: этапы реализации, участники и их функции. Финансирование проектов девелопмента: проблемы, особенности и инструменты.

ТЕМА 7. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Понятие, виды, цели и функции управления объектами недвижимости. Управление собственником и управляющие компании.

Управление арендными отношениями. Договор аренды и его основные условия. Арендная плата: экономическое содержание, факторы определяющие величину арендной платы. Формы арендной платы. Загрузка объекта.

Управление эксплуатацией объекта. Функции и содержание работ по эксплуатации объектов. Организация эксплуатации объектов. Эксплуатация объекта и управление затратами.

ТЕМА 8. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Понятие ипотеки и ипотечного кредитования, место и роль в современной экономике.

Преимущества и риски ипотечного кредитования.

Правовое регулирование ипотечного кредитования.

Виды и характеристики ипотечных кредитов.

Участники ипотечного рынка и их функции. Факторы и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России и зарубежных странах.

Проблемы финансирования ипотечного кредитования и формы привлечения финансовых ресурсов в систему ипотечного кредитования. Секьюритизация как способ финансирования ипотечного кредитования. Ипотечные ценные бумаги. Рынок ипотечных ценных бумаг.

ТЕМА 9 . ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Необходимость и цели оценки недвижимости. Принципы оценки. Виды стоимости. Процедура оценки. Отчет об оценке.

Методы и подходы к оценке недвижимости: преимущества и недостатки, условия применения.

Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Доходный подход к оценке недвижимости. Показатели доходов от объектов недвижимости. Операционные расходы и их структура. Методы прямой капитализация дохода. Дисконтирование денежного потока.

Затратный подход.

Особенности оценки земельных участков.

Кадастровая оценка недвижимости.

Регулирование оценочной деятельности.

ТЕМА 10. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ И КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ.

Государственное регулирование в сфере недвижимости: цели, направления и инструменты. Влияние государственного регулирования на управление недвижимостью.

Государственная регистрация и кадастровый учет недвижимости. Государственный кадастр объектов недвижимости.

Налогообложение недвижимости. Земельный налог. Налог на имущество физических лиц.

Налогообложение недвижимости в собственности юридических лиц. Налогообложение операций с недвижимостью физических и юридических лиц.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев. – 2-е изд. испр. и доп. – М. Издательство Юрайт, 2016
2. Экономика и управление недвижимостью: Учеб. Пособие. – М.: Вузовский учебник: ИНФРА – М, 2013.
3. Экономика недвижимости. : Учеб. Для студ. Высш. Проф. образования / Максимов С. Н. –М.: Академия, 2010
4. Управление недвижимостью: учебник / под. Ред.С. Н. Максимова. – М.: Дело АНХ, 2008.
5. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2013
6. Максимов С. Н. Управление развитием недвижимости. Учебник. – М.: Проспект, 2015

ИНТЕРНЕТ – РЕСУРСЫ:

1. <https://rosreestr.ru/site/>
2. <https://дом.пф>
3. <http://rusipoteka.ru>
4. <http://www.cbr.ru>
5. www.irm.ru
6. www.joneslanglasalle.com, www.jll.ru
7. <http://www.colliers.com>
8. <http://www.irem.org>