

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 07.04.2023 17:42:23

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Юго-западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью

УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор-

проректор по учебной работе

Е.А. Кудряшов

«18» сентября 2012г.

ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Методические указания по выполнению курсовой работы для
студентов специальности 270115 – Экспертиза и управление
недвижимостью направления 270100 «Строительство»

Курск 2012

УДК 332.7/.8(075.8)

Составитель А.В. Шлеенко

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор В.Ф. Гранкин

Основы управления недвижимостью : методические рекомендации по выполнению курсовой работы / Юго-Зап. гос. ун-т; сост. А.В. Шлеенко. Курск, 2012. 26 с.: прилож. 3. Библиогр.: с. 22.

Содержат краткие теоретические основы, необходимые для выполнения курсовой работы. Указывается порядок выполнения курсовой работы, темы индивидуальных заданий курсовой работы, их краткое содержание и правила оформления.

Предназначены для студентов всех форм обучения, обучающихся по специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать . Формат 60x84 1/16. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 1,6. Уч.-изд. л. 1,3. Тираж 100 экз. Заказ . Бесплатно.
Юго-Западный государственный университет.
305040, г. Курск, ул. 50лет Октября, 94.

Введение

Курсовая работа самостоятельно готовится студентом на основе использования соответствующих исходных данных, включая данные по конкретным инвестиционным проектам в сфере недвижимости, а также материалы учебной, научной и иной литературы

Цель подготовки студентами курсовых работ является расширение и углубление знаний по важнейшим вопросам управления недвижимостью, формирование самостоятельного экономического мышления, а также умения работать над статистическими материалами, относящимися к инвестиционно-строительной сфере и сфере управления недвижимостью.

Каждый студент, изучающий дисциплину «Основы управления недвижимостью» по учебному плану, должен подготовить курсовую работу по определенной теме и защитить в установленный срок.

В процессе подготовки курсовой работы студенты могут пользоваться методической помощью преподавателей кафедры экспертизы и управления недвижимостью (ЮЗГУ), консультироваться у них по вопросам темы курсовой работы, структуре изложения материала, подборе источников, на основе которых предстоит подготовить курсовые работы к защите. При этом недопустимо простое копирование содержания соответствующих источников.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

1.1. Недвижимость как объект инвестирования

Под понятием «недвижимость» традиционно понимают землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

Экономические реформы в России, закрепление имущества на правах собственности за физическими и юридическими лицами, привели к необходимости деления имущества на движимое и недвижимое.

С 1994 г., согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

К недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Можно выделить следующие признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- недвижимость прочно связана с землей, причем не только физически, но и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли затруднительно, а в иных случаях и невозможно;
- информация о сделках с недвижимостью часто является недоступной;
- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;
- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площадях;
- возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;
- существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;
- существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;
- строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью.

1.2. Типы недвижимости

Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения.

Базовым объектом недвижимости является земля.

Наряду с делением на типы недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими. Классификация по наиболее часто встречающимся признакам представлена в табл. 1.1.

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость:

- увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;
- будущие периодические потоки денежных средств;
- доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;
- сохранностью вложенных денежных средств вообще (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и инфляцией в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);
- возможностью получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект проживания, престижности владения определенным объектом и т.п.

1.3. Рынок недвижимости

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д.

Основные сегменты рынка недвижимости: рынок земли, рынок жилья и рынок нежилых помещений.

Отдельно выделяют рынок доходной недвижимости, который сегментируется по функциональному назначению объектов:

- рынок объектов офисного назначения;
- рынок объектов торгового назначения;

- рынок объектов производственно-складского назначения;
- рынок гостиничных услуг;
- рынок объектов незавершенного строительства.

В зависимости от юридических прав на недвижимость, которые являются объектом сделки между продавцом-покупателем, рынок недвижимости делят на рынки купли-продажи и аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, включающее право распоряжения, тогда как на рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключая право распоряжения.

Можно выделить следующие особенности рынка недвижимости:

- локальность;
- низкая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания;
- необходимость государственной регистрации сделок.

При финансировании недвижимости выделяют три группы затрат:

- расходы на поддержание объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии;
- ежегодный налог на владение недвижимостью;
- высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью.

Колебания спроса и предложения на рынке недвижимости происходят медленно, так как при наличии спроса увеличение количества объектов недвижимости происходит в течение длительного временного периода, определяющегося сроком строительства здания. В случае избытка недвижимости цены остаются низкими несколько лет.

Основные факторы, воздействующие на спрос и предложение:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;

- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Финансовый рынок – это сложная экономическая система, включающая совокупность институтов и процедур, направленных на осуществление взаимодействия продавцов и покупателей всех типов финансовых документов.

Рынок недвижимости – одна из наиболее значимых составляющих частей финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение – сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

1.4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости

Традиционно участников процесса финансирования недвижимости делят на следующие категории:

- федеральные и местные органы власти и управления;
- кредитно-финансовые учреждения;
- инвесторы и пр.

Федеральные и местные органы власти и управления обеспечивают экономико-правовые отношения между участниками процесса финансирования недвижимости. Государство

обеспечивает соблюдение норм и правил, связанных с функционированием рынка недвижимости; регулирует вопросы зонирования, градостроительного развития и регистрации прав собственности на объекты недвижимости; устанавливает льготы либо накладывает ограничения (законодательные ограничения, особенности налогообложения) на инвестиции в недвижимость. Кроме того, государство выступает как собственник множества объектов недвижимости.

Кредитно-финансовые учреждения предоставляют капитал инвесторам, не располагающим достаточными средствами.

В качестве инвесторов выступают физические и юридические лица (резиденты и нерезиденты), которые приобретают недвижимость и поддерживают ее в функционально пригодном состоянии.

Инвесторов можно разделить на два типа:

- 1) активные – финансируют и занимаются строительством, развитием или управлением объекта;
- 2) пассивные – только финансируют проект, не принимая в нем дальнейшего участие.

В настоящее время на рынке недвижимости получил развитие девелопмент – особый вид профессиональной деятельности по управлению инвестиционным проектом в сфере недвижимости, одна из задач которой заключается в снижении рисков, связанных с развитием недвижимости. Девелопер – организатор, деятельность которого можно разбить на три этапа:

1) анализ возможности реализации проекта: учитываются состояние и тенденции изменения законодательства, потребительских предпочтений, финансово-экономических условий, перспективы развития региона;

2) разработка плана реализации проекта: определяется площадь требуемого для реализации проекта земельного участка, выбирается местоположение с соответствующим окружением, коммуникациями, выполняется оценка эффективности проекта. Затем определяются источники финансовых ресурсов, получается разрешение на строительство и т.п.;

3) реализация инвестиционного проекта: привлечение финансовых ресурсов, проектно-строительных организаций,

контроль хода строительства, аренда или продажа объекта полностью или по частям.

Источники финансирования капитальных вложений: государственные средства, средства местного бюджета (муниципальные), собственные финансовые ресурсы предприятий и частных лиц, привлеченные средства, средства инвесторов.

1.5. Преимущества инвестирования в недвижимость

Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Методы инвестирования на рынке недвижимости могут быть прямыми и косвенными.

Прямые – приобретение недвижимости на торгах в соответствии с частным договором, покупка с обратной арендой.

Косвенные – покупка ценных бумаг компаний, специализирующихся на инвестициях в недвижимость, инвестиции в обеспеченные недвижимостью закладные.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги, – долгосрочные.

Преимущества инвестирования в недвижимость относительно ценных бумаг:

1. В отличие от корпоративных ценных бумаг, например акций, по которым дивиденды выплачиваются ежеквартально, владение недвижимой собственностью обеспечивает инвестора ежемесячной наличностью, так как ежемесячная оплата аренды ведет к ежемесячным выплатам инвестору.

2. Денежный поток доходов от владения недвижимостью (разница между денежными поступлениями от аренды и затратами на обслуживание собственности плюс капиталовложения) менее динамичен, чем денежный поток доходов корпораций с высокой долей заемного капитала:

– денежный поток доходов корпораций зависит от объема реализации продукта, которые находятся в зависимости от ежедневных решений потребителей, а потоки доходов от недвижимости более стабильны, потому что они базируются на договорах аренды;

– источники корпоративных денежных доходов могут с течением времени измениться, а источники доходов от недвижимости более предсказуемы, поскольку здания неподвижны, активы зафиксированы и физически, и юридически.

3. Ставка доходности корпораций в целом ниже, чем недвижимости. Это связано с тем, что интенсивная работа активов недвижимости сравнима с большинством сфер бизнеса. Для возмещения затрат основного капитала, инвестированного в недвижимость, требуется более высокий уровень доходности, так как ожидаемый к получению инвестором доход должен превышать затраты на эксплуатацию недвижимости. Ставка доходности должна быть более высокой, чем при инвестировании в финансовые активы, что должно соответствовать более высоким рискам вложения в недвижимость.

4. Инвестиции в недвижимость характеризуются большей степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором, чем инвестиции в акции.

На источники и величину инвестиций в недвижимость влияют:

- ожидаемый доход на инвестиции;
- ставка банковского процента;
- налоговая политика в целом и в инвестиционной сфере в частности;
- темпы инфляции;
- степень риска инвестиций в недвижимость.

Причины привлекательности вложений в недвижимость в условиях инфляции:

- быстрое обесценение денег при недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях;
- частое несоответствие банковской ставки уровню инфляции;
- ограниченность более доходных направлений инвестирования;

–остаточная доступность и простота инвестирования в жилье;
–инвестирующий в недвижимость, приносящую доход, может в этих условиях повышать арендную плату, сохраняя тем самым вложенные средства.

С другой стороны, в условиях инфляции существуют обстоятельства, стимулирующие к вложению денег в другие сферы: падают реальные доходы, инвестору сложно прогнозировать соотношение между затратами и ожидаемой выгодой, сложнее получить долгосрочный кредит под приемлемый процент, что приводит к недостатку финансовых ресурсов у потенциальных покупателей.

На современном этапе развития российской экономики с высокими темпами инфляции инвестиционная деятельность подвержена значительным рискам, что приводит к снижению инвестиционной активности на рынке недвижимости.

И все же рынок недвижимости является привлекательным для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость характеризуются значительной степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором;
- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;
- вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;
- рынок недвижимости, имеющий большие размеры, мало освоен;
- вложения в недвижимость сопровождаются приемлемой доходностью операций на этом рынке.

Сбалансированность интересов всех участников процесса финансирования недвижимости – необходимая составляющая нормального функционирования рынка недвижимости.

2. СОДЕРЖАНИЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Приступая к выполнению курсовой работы, студент должен изучить методические указания по выполнению курсовой работы, подготовленные кафедрой, согласовать план написания курсовой работы с научным руководителем и утвердить задание на выполнение курсовой работы.

Необходимо изучить рекомендуемую литературу, собрать статистический материал. Также необходимо показать знание рекомендованного необходимого цифрового материала по избранной теме; самостоятельность в постановке и решении вопросов, относящихся к ней; сочетание теоретических знаний с практическими вопросами по управлению недвижимостью; умение последовательно и ясно излагать материал.

Курсовая работа включает введение, теоретическую и практическую части в каждой из пяти разделов и заключение. Название темы работы «Разработка проекта управления жилой или коммерческой недвижимостью» определяется студентом самостоятельно по выбору. Все разделы должны быть тесно взаимосвязаны.

Основная задача введения – это обоснование актуальности темы курсовой работы, формулировка цели, задач, определение объекта исследования и обозначение методологии и методики исследования. Задача первого раздела – проведение правовой экспертизы выбранного для исследования объекта недвижимого имущества. Для этого необходимо проанализировать документы, представленные на определенный объект недвижимости. В случае необходимости дать рекомендации по перечню работ для проведения полной подготовки документов. Задача второго раздела – проведение технической экспертизы, которая включает в себя определение физического износа исследуемого объекта, составление ведомости ремонтных мероприятий, необходимых для устранения физического износа, повторное его определение, выводы. Также необходимо представить предложения для мероприятий по ресурсосбережению, и обосновать их краткими расчетами. Для этого следует провести анализ действующей практики и выявить позитивные, негативные факторы, уметь

использовать и обрабатывать практический материал. Задача третьей части работы – экологический аудит территории вблизи исследуемого объекта недвижимости. Необходимо составить перечень мероприятий по благоустройству и озеленения прилегающей территории, оценить шумовое воздействие автотранспорта, а также уровень загрязнения воздуха.

Цель четвертого раздела курсовой работы – проведение экономической экспертизы, в которую входит расчет эксплуатационных затрат объекта недвижимости, а также составление сметы доходов и расходов, необходимых для осуществления проекта управления.

В пятом разделе проводится управленческая экспертиза, определяется эффективность управления объектом недвижимости, проведенным в курсовой работе. В каждом разделе имеются индивидуальные задания, выдаваемые преподавателем студенту, перечень которых приведен ниже. Примерная структура работы приведена в приложении.

К выполнению курсовой работы студент должен подходить творчески, проявляя самостоятельность в освещении основных проблем избранной темы, не допуская дословного переписывания используемых источников. В курсовой работе необходимо проявить знание всего курса "Основы управления недвижимостью", а также знание смежных дисциплин по данной проблеме. Работа должна охватывать комплекс вопросов теоретического и конкретно – описательного характера. Кроме того, студент должен продемонстрировать умение делать обобщения на основе изученных источников и обоснованные выводы.

Курсовая работа должна содержать систематизированные и подвергнутые анализу материалы, характеризующие деятельность собственников и пользователей недвижимостью, состояние рынка недвижимости, подходы к оценке недвижимости. Работа не соответствующая предъявленным требованиям не допускается к защите. Если при выполнении работы возникают вопросы, для их выяснения можно обратиться за консультацией на кафедру "Экспертиза и управление недвижимостью".

2.1. Темы индивидуальных заданий для курсовой работы

№	Модуль 1. Правовые аспекты
1	Понятие недвижимого имущества
2	Понятие сервитут, обременение
3	Аренда недвижимости
4	Виды собственности на недвижимое имущество
5	Понятие приватизации
6	Договоры (купли-продажи, дарения, мены)
7	Возникновение (переход) права в порядке наследования
8	Правовое регулирование земельно-имущественных отношений
9	Правовое регулирование жилищных и жилищно-строительных кооперативов
10	Законодательство РФ о градостроительстве
11	Нотариальные действия в области недвижимости
12	Структура и функции управления регистрационной службы
13	Порядок государственной регистрации недвижимого имущества
14	Понятие и статус ТСЖ
15	Виды и содержание правоустанавливающих документов
16	Положения водного кодекса об обособленных водных объектах
17	Положения лесного кодекса о лесах и многолетних насаждениях
18	Виды доверенностей
19	Понятие и виды сделок
20	Понятие представительства
21	ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
22	Право хозяйственного ведения и оперативного управления

23	Понятие задатка
24	Понятие недействительности сделок
25	Исковая давность
26	Общая собственность (совместная, долевая)
27	Понятие залога
28	Публичный договор
29	Понятие правоудостоверяющего документа
30	Значение правовой экспертизы недвижимого имущества
№	Модуль 2. Технические аспекты
1	Обследование и исследование (диагностика) в системе технического менеджмента
2	Методы оценки физического износа
3	Программное обеспечение проведения технической экспертизы
4	Технические параметры комфортности жилой недвижимости
5	Способы и устройства для определения параметров технического состояния
6	Методы оценки морального износа
7	Назначение паспортизации
8	Понятие надежности
9	Методы оценки местоположения
10	Виды воспроизводства объектов недвижимости
11	Характеристика ремонтпригодности
12	Характеристика безопасности
13	Долговечность
14	Сохраняемость
15	Методы инструментального контроля

16	Зарубежный опыт эксплуатации «интеллектуальных домов»
17	Виды ресурсов и ресурсосбережение
18	Сравнительный анализ технических характеристик деревянных окон и окон из ПВХ
19	Статистические методы обработки результатов эксперимента
20	Техническая экспертиза геодезическими методами
21	Понятие «отказа»
22	Виды усиления строительных конструкций
23	Моделирование работы строительных конструкций. Теория подобия
24	Современные способы звукоизоляции
25	Современные способы теплоизоляции
26	Современные способы гидроизоляции
27	Современные способы кондиционирования
28	Сравнительный анализ технических характеристик напольных покрытий
29	Сравнительный анализ технических характеристик покрытий потолков
30	Значение технической экспертизы объектов недвижимости
№	Модуль 3. Экологические аспекты
1	Понятие и роль экологической экспертизы в системе управления
2	Учёт загрязнения окружающей среды автотранспортом
3	Учёт загрязнения окружающей среды промышленными предприятиями
4	Значение озеленения для комфортности проживания
5	Внутренний микроклимат жилой недвижимости

6	Учёт радиации
7	Учёт запылённости
8	Экологический коэффициент в оценке недвижимости
9	Программное обеспечение в экологии
10	Информационное обеспечение в экологии
11	Организации экологической направленности
12	Экология и глобальное потепление
13	История науки экологии
14	Учёт близости водоёмов
15	Учёт близости лесопарковых зон
16	«Видео» экология
17	Эргономика жилой недвижимости
18	«Фен-шуй» экология
19	Пространственное расположение здания
20	Высота помещений и домов
21	Экологичность строительных материалов и изделий
22	Деятельность санитарно-эпидемиологической службы
23	Сертификат санитарно-эпидемиологической службы
24	Виды и статус экологических экспертиз
25	Мониторинг окружающей среды
26	Правовое и нормативное регулирование качества окружающей среды
27	Экологическое страхование
28	Государственная политика в сфере обеспечения экологической безопасности
29	Международные аспекты охраны окружающей среды
30	Заключение государственной экологической экспертизы

№	Модуль 4. Экономические аспекты
1	Бизнес-план проекта управления недвижимостью
2	Налогообложение в системе управления недвижимостью
3	Страхование как способ снижения финансовых рисков
4	Порядок исчисления и метод учета инфляции при экономическом анализе управления недвижимостью
5	Тарифный порядок начисления коммунальных платежей
6	Ипотека
7	Показатели экономической эффективности
8	Показатели социальной эффективности
9	Декларация 3-НДФЛ
10	«Индексы цен в строительстве»
11	Понятие сметы
12	Программное обеспечение в экономической сфере
13	Порядок изучения рынка недвижимости
14	Недвижимость как товар
15	Недвижимость как «благо»
16	Недвижимость как источник дохода
17	Трудовая теория стоимости
18	Теория ренты
19	Теория рыночного равновесия
20	Методы определения стоимости
21	Технико-экономическое обоснование проектов
22	Методика оценки рыночной стоимости земельных участков
23	Затратный подход к оценке

	объекта недвижимости
24	Доходный подход к оценке объекта недвижимости
25	Сравнительный (рыночный) подход к оценке объекта недвижимости
26	Эксплуатационные расходы
27	Концепция дисконтирования
28	Сравнительный подход к оценке земельных участков
29	Жизненный цикл объекта недвижимости
30	Сегменты рынка недвижимости
№	Модуль 5. Управленческие аспекты
1	История развития концепции управления – сервеинг
2	Объект недвижимости как сложная система
3	Системный подход как инструмент изучения сложных систем
4	Объект в системе управления недвижимостью
5	Оптимальное управление как способ достижения положительного эффекта
6	Задачи и методы работы управляющих организаций
7	Понятие и основные элементы алгоритма
8	Понятие абсолютной эффективности
9	Математические модели в управлении
10	Понятие моделирования
11	Индукция и дедукция как способ анализа
12	Способы согласования исходной информации
13	Объединение неоднородных величин

14	Понятие сложных систем
15	Системный анализ
16	Системный синтез
17	История науки «кибернетики»
18	«Уровни» планирования
19	Теории управления
20	Теория «игр» в управлении
21	Цели, задачи и особенности управленческой экспертизы
22	Инновации в сфере управления объектами недвижимости
23	Особенности управленческой экспертизы в сфере жилой недвижимости
24	Экспертиза управления объектами федеральной недвижимости
25	Менеджер проекта (субъект управления)
26	Предмет управления в сфере недвижимости
27	Сравнительный анализ ТСЖ и управляющей организации
28	Понятие относительной эффективности
29	Экспертиза управления объектами муниципальной недвижимости
30	Экспертиза управления объектами недвижимости субъектов РФ

2.2. Требования к оформлению курсовой работы

Шрифт 14, Times New Roman (стиль «обычный»), полуторный интервал. Не допускается копирование материалов из учебников, статей и иных источников, за исключением вставок цитат из используемой литературы в случае необходимости. Форма титульного листа и бланка задания показана в приложениях 1 и 2. Список использованных источников информации оформляется в соответствии с ГОСТ Р 7.0.5-2008 «Библиографическая ссылка».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Основы управления недвижимостью: Учебное пособие / П.Г. Грабовый, И.П. Авилова, Е.А. Никитина, М.А. Рыкова. – Белгород.: Изд-во БГТУ. – 2012. – 139 с.
2. Экономика рынка недвижимости: Учебное пособие/ Цыганенко В.С.СПб.: СПб ГУИТМО. – 2008. – 114 с.
3. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.
6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости [Текст] : учебник. - 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт. – 2010. – 883 с.
4. Калмыкова Е.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова; Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. – 139 с. (window.edu.ru)
5. Оценка недвижимости: Учебник для вузов/ под ред. А.Т. Грязновой, М.А. Федотовой. Изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика. – 2010. – 560 с.

Приложение 1. Форма титульного листа курсовой работы

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Юго-западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине

на тему

Специальность (направление подготовки)

Автор работы (проекта)

Группа

Руководитель работы (проекта)

Работа (проект) защищена

Оценка _____

Председатель комиссии

Члены комиссии

Курск, 20 ____ г.

Приложение 2. Форма бланка задания курсовой работы

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Юго-западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью

ЗАДАНИЕ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ

Студент (слушатель) _____ шифр _____ группа _____
(фамилия, инициалы)

1. Тема

2. Срок представления работы (проекта) к защите «_____» _____ 20__ г.

3. Исходные данные (для проектирования, для научного исследования):

4. Содержание пояснительной записки курсовой работы (проекта):

4.1. _____

4.2. _____

4.3. _____

4.4. _____

4.5. _____

5. Перечень графического
материала: _____

Руководитель работы (проекта) _____
(подпись, дата) (инициалы, фамилия)

Задание принял к исполнению _____

(подпись, дата)

Приложение 3. Примерная структура курсовой работы

Тема: Разработка проекта управления жилой недвижимостью

Цель курсовой работы (КР): Разработка состава и анализ мероприятий, обеспечивающих увеличение ценности объекта недвижимости

Объект управления: 3-комнатная квартира

Предмет управления: техничко-экономические показатели характеристик объекта

Субъект управления: студентка группы

Введение: обоснование актуальности управления объектами жилой недвижимости

1. Правовые аспекты управления

- 1.1. Право хозяйственного ведения и оперативного управления
- 1.2. Понятие регистрации прав на недвижимое имущество
- 1.3. Структурная схема правового аспекта

2. Технические аспекты управления

- 2.1. Моделирование работы строительных конструкций. Теория моделирования
- 2.2. Определение физического износа
- 2.3. Ведомость ремонтных мероприятий
- 2.4. Мероприятия ресурсосбережения

3. Экологические аспекты управления

- 3.1. Сертификат санитарно-эпидемиологической службы
- 3.2. Экологическая экспертиза
- 3.3. Благоустройство прилегающей территории

4. Экономические аспекты управления

- 4.1. Методика оценки рыночной стоимости земельных участков
- 4.2. Расчёт эксплуатационных затрат
- 4.3. Составление сметы расходов и доходов

5. Аспекты организационного управления

- 5.1. Экспертиза управления объектами федеральной недвижимости
- 5.2. Организационная структура управления
- 5.3. Построение математических моделей характеристик объекта
- 5.4. Оценка эффективности проекта управления жилой недвижимостью

Заключение: выводы о целесообразности реализации управленческого решения

Графический материал:

Приложение 1. Альбом паспортной информации. План

Приложение 2. Программа ремонтных мероприятий

Приложение 3. Абрис прилегающей территории

Оглавление

Введение	3
1. Теоретические основы выполнения курсовой работы	4
1.1. Недвижимость как объект инвестирования	4
1.2. Типы недвижимости	5
1.3. Рынок недвижимости	6
1.4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости	8
1.5. Преимущества инвестирования в недвижимость	10
2. Содержание курсовой работы	13
2.1. Темы индивидуальных заданий для курсовой работы	15
2.2. Требования к оформлению курсовой работы	21
Библиографический список	22
Приложение 1 Форма титульного листа курсовой работы	23
Приложение 2. Форма бланка задания курсовой работы	24
Приложение 3. Примерная структура курсовой работы	25