

# БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**УТВЕРЖДАЮ**

Проректор по учебной работе БГУ



А.В. Данильченко

2015 г.

Регистрационный № УД-200 /уч.

## ОСНОВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Учебная программа учреждения высшего образования  
по учебной дисциплине для специальности:**

1-26 02 02 Менеджмент (по направлениям)

**направления специальности**

1-26 02 02-04 Менеджмент (недвижимости)

2015 г.

Учебная программа составлена на основе ОСВО 1-26 02 02-2013 и учебных планов УВО № Е26-246/уч.2013 г. и УВО № 26з-251/уч.2013

**СОСТАВИТЕЛЬ:**

Н.А. Устюшенко, старший преподаватель кафедры управления недвижимостью УО «Государственный институт управления и социальных технологий БГУ»

**РЕЦЕНЗЕНТЫ:**

ШАВРОВ С.А., доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости УО "Белорусский государственный технологический университет», канд. экон. наук, доцент  
Л.В. БЕЛЕЦКАЯ, доцент кафедры управления недвижимостью ГИУСТ БГУ, кандидат педагогических наук

**РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:**

Кафедрой управления недвижимостью Государственного института управления и социальных технологий БГУ  
(протокол № 10 от 30.04.2015);

Научно-методической комиссией Государственного института управления и социальных технологий БГУ  
(протокол № 4 от 29.06.2015)

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебный курс по дисциплине «Основы рынка недвижимости» предназначен для студентов **1 ступени** высшего образования специальности 1-26 02 02 «Менеджмент» направления специальности 1-26 02 02-04 «Менеджмент (недвижимости)», получающих образование в дневной и заочной формах обучения. Дисциплина «Основы рынка недвижимости» относится к *циклу общенаучных и общепрофессиональных дисциплин, является дисциплиной по выбору студента.*

Развитие рыночных форм, трансформация отношения к объектам недвижимого имущества в интеграторе участников рынка недвижимости вызвало необходимость изменения их взаимоотношений между собой, что способствовало появлению новых профессиональных видов деятельности в этом секторе экономики и необходимость подготовки специалистов в этой области.

Предлагаемый учебный курс содержит системное изложение основ концептуальных положений экономической составляющей объектов недвижимого имущества и закономерностей функционирования такого специфического сектора белорусской экономики – рынка недвижимости.

Основное назначение и **ЦЕЛЬ ИЗУЧЕНИЯ** дисциплины «Основы рынка недвижимости» – дать студентам как будущим специалистам в области оценки и управления объектами недвижимости необходимые теоретические и практические знания законов функционирования и развития рынка недвижимости.

Поставленная цель достигается:

- посредством изложения лекционного материала;
- путем проведения практических и семинарских занятий и закрепления полученных знаний на теоретическом уровне;
- изучением специальной и дополнительной литературы;
- посредством подготовки студентами эссе, аналитических обзоров, рефератов.

Изучение предмета ведется на основе действующих правовых актов, регулирующих инвестиционную, строительную, риэлтерскую, оценочную деятельность в Республике Беларусь, с применением нормативных и соответствующих учебно-методических источников. Изложение учебного материала должно отражать современные достижения теории и практики в области экономики, оценки и управления недвижимостью.

### **ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ:**

- сформировать у студентов целостную систему знаний о недвижимости как финансовом активе;
- ознакомление студентов с нормативно-правовой базой функционирования рынка недвижимости;

- изучить порядок, формы и методы прогнозирования развития рынков недвижимой собственности, на основе анализа рынка недвижимости и моделей его функционирования;

**Изучив дисциплину, студент ДОЛЖЕН**

**ЗНАТЬ:**

- виды объектов недвижимости и их основные характеристики;
- основные задачи и сущность недвижимости как экономического актива;

- правовые аспекты и теоретические основы формирования и управления недвижимостью;

- законодательство в области формирования объектов недвижимости и регулирования рынка недвижимости Республики Беларусь;

- правовые аспекты сделок с недвижимостью;
- особенности инвестирования в недвижимость;

**УМЕТЬ:**

- классифицировать по различным признакам объекты недвижимости;
- анализировать развитие рынка недвижимости;
- делать расчеты по выявлению целесообразности инвестирования в тот или иной объект недвижимости;

**ИМЕТЬ НАВЫКИ:**

- определения перспективы развития различных объектов недвижимости в зависимости от размещения земельного участка в структуре города на основании градостроительной документации и других характеристик объекта;

- разграничения функций различных участников рынка недвижимости;

- применения методологических и методических основ для комплексного анализа экономической модели развития рынка недвижимости;

Дисциплина изучается во взаимосвязи с другими общетеоретическими и специальными дисциплинами: «Экономическая теория», «Управление инвестициями», «Высшая математика», «Основы риэлтерской деятельности», «Архитектура и строительные конструкции», «Экономика недвижимости», «Оценка недвижимости», «Правовое регулирование рынка недвижимости», «Маркетинг объекта недвижимости» и др.

Учебный план предусматривает изучение дисциплины «Основы рынка недвижимости» студентами как дневной, так и заочной формы получения высшего образования.

Для дневной формы получения образования изучение дисциплины предполагается на **втором курсе в третьем семестре**. На изучение дисциплины отводится всего **108 часов**, из них **20 часов лекций, 34 часа практических занятий**. Форма отчетности – **зачет**.

Для заочной формы получения образования изучение дисциплины предполагается на **втором и третьем курсе в четвертом и пятом семест-**

**рах.** На изучение дисциплины отводится всего **108 часов**, из них **8 часов лекций** и **6 часов семинарских занятий**. Форма отчетности – **зачет**.

## **СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА**

### **1. СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Основные понятия и характеристики недвижимости, как экономического актива. Понятие и различные определения недвижимости. Понятие недвижимого имущества как материального (физического) объекта и как комплекса экономико-правовых и социальных отношений. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым.

Сущностные (родовые) и видовые (частные) признаки объектов недвижимости. Основные фундаментальные свойства недвижимости — неподвижность и непотребляемость. Сущность объектов недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости. Жизненный цикл предприятия как имущественного комплекса. Жизненный цикл бизнеса. Жизненный цикл недвижимости как физического объекта. Стадии делового цикла. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности. Сроки жизни недвижимости.

### **2. ХАРАКТЕРИСТИКИ КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Общие признаки классификации объектов недвижимости. Объекты классификации недвижимости, признаки классификации, методы. Основные характеристики жилых объектов недвижимости. Признаки, характеризующие объекты коммерческой недвижимости, приносящей доход. Характеристика объектов коммерческой недвижимости, создающих условия для получения прибыли. Особенности предприятия как особого объекта недвижимости.

### **3. ЗЕМЛЯ КАК ОСНОВА ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Сущность земельного участка как основного, базового объекта недвижимости. Характеристики и потребительские свойства земельных участков. Основы государственного кадастрового учета земель Республики Беларусь. Теоретические и методические основы земельного кадастра Республики Беларусь. Понятие, цель и задачи кадастровой оценки земель. Принципы и подходы к кадастровой оценке земель. Понятия и термины: массовая, индивидуальная оценка. Принципы оценки и её составляющие. Результаты кадастровой оценки. Сущность, цели и назначение земельного кадастра. Особенности земельных отношений в Республике Беларусь. Категории земель в Республике Беларусь. Компетенция исполнительных и распорядительных в области регулирования земельных отношений. Основы землеустройства.

### **4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ**

Сущность рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости и его инфраструктура. Спрос и предложение рынка недвижимости. Структура, субъекты и объекты рынка недвижимости, динамика его развития. Преимущества и недостатки рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости. Взаимоотношения участников рынка недвижимости. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций. Функции рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Критерии сегментирования. Классификация видов рынков недвижимости. Субъектная структура рынка недвижимости. Характеристика таких секторов недвижимости как, развитие (создание) объектов недвижимости; управление (эксплуатация) объектами недвижимости; оборот прав на ранее созданную недвижимость.

## **5. СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Право собственности на рынке недвижимости. Перевод земель из одной категории в другую. Право собственности на земельные участки: разграничение государственной собственности на землю. Формы и виды сделок с объектами недвижимости. Документальное оформление отношений с собственником и арендаторами объекта. Особенности сделок с предприятием как имущественным комплексом.

## **6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

История развития рынка недвижимости и становления отношений его профессиональных участников в Беларуси. Анализ белорусского рынка недвижимости и динамики его развития. Хронология основных событий и тенденций современного кризиса на рынке недвижимости. Перспективы развития рынка недвижимости в Республике Беларусь в посткризисный период. Государственная политика развития объектов недвижимости. Архитектурно-градостроительная стратегия города (на примере г. Минска). Основные направления и перспективы развития минского рынка коммерческой недвижимости. Основные направления и перспективы развития минского рынка жилой недвижимости.

## **7. ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Основы законодательства по недвижимости. Основы гражданского законодательства. Основы земельного законодательства. Функции, цели и задачи регулирования рынка недвижимости. Лицензирование деятельности на рынке недвижимости. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости. Государственная политика по стимулированию эффективного использования объектов недвижимости и развития рынка недвижимости. Государственное регулирование земельных отношений. Институциональное обеспечение государственной политики в сфере недвижимости. Формы государственного регулирования в сфере недвижимости. Нормы

тивные акты и документы, регламентирующие операции на рынке недвижимости. Контроль и надзор в сфере недвижимости.

Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объекты государственной регистрации. Органы государственной регистрации прав на недвижимость. Процедура государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества. Налогообложение недвижимости как имущества. Налоги на операции с недвижимостью. Земельный налог.

## **8. ВИДЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Профессиональные участники рынка недвижимости. Процессы и виды деятельности (операции) на рынке недвижимости. Структура и виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Содержание и основные направления риэлтерской деятельности. Регулирование риэлтерской деятельности.

## **9. ОЦЕНКА И СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Основы оценки стоимости имущества. Цели оценки недвижимости. **Субъекты** отношений при оценке недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости. Виды стоимости недвижимости: рыночная, потребительская, инвестиционная, страховая, ликвидационная, кадастровая и др. Три основных подхода определения стоимости недвижимости, в том числе и земли: сравнительный, доходный, затратный. Основные методы оценки объектов недвижимости. Содержание и общие принципы составления отчета об оценке имущества. Основы страхования на рынке недвижимости.

## **10. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Основные положения по управлению объектами недвижимости. Цели и принципы управления недвижимым имуществом. Субъекты и объекты в системе управления недвижимостью. Особенности управления объектом недвижимости. Стратегия и маркетинг управляющей компании. Особенности управления отдельными видами недвижимости. Бизнес-центры. Торговые центры. Арендные отношения. Прием объекта в управление. Основы управления жилыми и нежилыми объектами недвижимости. Особенности управления объектом недвижимости. Проектный консалтинг в сфере недвижимости. Анализ рынка товаров и услуг. Выбор оптимального поставщика. Маркетинг и реклама. Обслуживание объектов недвижимости – аутсорсинг. Управление и техническая эксплуатация жилой недвижимости. Автоматизация и диспетчеризация зданий.



**ПРИМЕРНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН**  
 Дневная форма получения высшего образования

| <b>№ п/п</b> | <b>Наименование темы</b>                                    | <b>Всего часов</b> | <b>Аудиторных часов<br/>(по учебному плану)</b> |
|--------------|---|--------------------|---|
| 1.           | СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ           | 12                 | 6   |
| 2.           | ХАРАКТЕРИСТИКИ КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ          | 10                 | 6   |
| 3.           | ЗЕМЛЯ КАК ОСНОВА ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ             | 10                 | 4   |
| 4.           | РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ       | 12                 | 6   |
| 5.           | СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ                    | 10                 | 6   |
| 6.           | АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ             | 12                 | 4   |
| 7.           | ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ    | 12                 | 6   |
| 8.           | ВИДЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ | 10                 | 6   |
| 9.           | ОЦЕНКА И СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ                  | 10                 | 6   |
| 10.          | УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ                           | 10                 | 4   |
|              | <b>ИТОГО:</b>   | <b>108</b>         | <b>54</b>                                       |

**ПРИМЕРНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН**  
 Заочная форма получения высшего образования

| <b>№ п/п</b> | <b>Наименование темы</b>                                    | <b>Всего часов</b> | <b>Аудиторных часов (по учебному плану)</b> |
|--------------|---|--------------------|---|
| 1.           | СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ           | 12                 | 2   |
| 2.           | ХАРАКТЕРИСТИКИ КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ          | 10                 |   |
| 3.           | ЗЕМЛЯ КАК ОСНОВА ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ             | 10                 |   |
| 4.           | РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ       | 12                 | 4   |
| 5.           | СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ                    | 10                 |   |
| 6.           | АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ             | 12                 | 2   |
| 7.           | ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ    | 12                 | 2   |
| 8.           | ВИДЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ | 10                 | 2   |
| 9.           | ОЦЕНКА И СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ                  | 10                 | 2   |
| 10.          | УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ                           | 10                 |   |
|              | <b>ИТОГО:</b>   | <b>108</b>         | <b>14</b>                                   |

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Дневная форма получения высшего образования**

| Номер раздела, темы  | Название раздела, темы   | Количество аудиторных часов |                      |                     |                      |  |      | Формы контроля знаний |
|----------------------|--|-----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|--|------|-----------------------|
|                      |  | лекции                      | практические занятия | семинарские занятия | лабораторные занятия | управляемая самостоятельная работа магистранта | Иное |                       |
| 1                    | 2  | 3                           | 4                    | 5                   | 6                    | 7  | 8    | 9                     |
| Тема 1<br>Л1<br>П1,2 | <b>1. СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>1.1. Понятие недвижимости. Отнесение материальных объектов к недвижимым<br>1.2. Признаки объектов недвижимости<br>1.3. Сущность объектов недвижимости<br>1.4. Особенности недвижимости как товара<br>1.5. Жизненный цикл объектов недвижимости  | 2                           | 4                    |                     |                      |  |      | Опрос                 |
| Тема 2<br>Л2<br>П3,4 | <b>2. ХАРАКТЕРИСТИКИ КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>2.1. Общие признаки классификации объектов недвижимости<br>2.2. Характеристика жилых объектов недвижимости<br>2.3. Характеристика объектов коммерческой недвижимости, приносящей доход<br>2.4. Характеристика объектов коммерческой недвижимости, создающих условия для получения прибыли<br>2.5. Предприятие как особый объект недвижимости | 2                           | 4                    |                     |                      |  |      | Реферат               |
| Тема 3<br>Л3<br>П5   | <b>3. ЗЕМЛЯ КАК ОСНОВА ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>3.1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости<br>3.2. Потребительские свойства земельных участков<br>3.3. Основы государственного земельного кадастра Республики Беларусь<br>3.4. Земельные отношения<br>3.5. Основы землеустройства  | 2                           | 2                    |                     |                      |  |      | Опрос                 |

|                        |   |   |   |  |  |  |                                     |
|------------------------|---|---|---|--|--|--|-------------------------------------|
| Тема 4<br>Л4<br>П6,7   | <b>4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ</b><br>4.1.Сущность рынка недвижимости<br>4.2.Система рынка недвижимости как сферы инвестиций<br>4.3.Функции рынка недвижимости<br>4.4.Сегментация рынка недвижимости<br>4.5.Субъектная структура рынка недвижимости<br>4.6.Инфраструктура рынка недвижимости   | 2 | 4 |  |  |  | Индивидуальное задание, презентация |
| Тема 5<br>Л5<br>П8,9   | <b>5. СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>5.1.Право собственности на рынке недвижимости<br>5.2.Формы и виды сделок с объектами недвижимости<br>5.3.Особенности сделок с предприятием как имущественным комплексом   | 2 | 4 |  |  |  | Реферат                             |
| Тема 6<br>Л6<br>П10    | <b>6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ</b><br>6.1.История развития рынка недвижимости и становления отношений его профессиональных участников в Беларуси<br>6.2.Анализ белорусского рынка недвижимости и динамики его развития<br>6.3.Государственная политика развития объектов недвижимости<br>6.4.Архитектурно-градостроительная стратегия города                       | 2 | 2 |  |  |  | Индивидуальное задание, презентация |
| Тема 7<br>Л7<br>П11,12 | <b>7. ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>7.1.Основы законодательства по недвижимости<br>7.2.Функции, цели и задачи регулирования рынка недвижимости<br>7.3.Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости<br>7.4.Государственная регистрация прав на недвижимость<br>7.5.Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества | 2 | 4 |  |  |  | Опрос                               |
| Тема 8<br>Л8<br>П13,14 | <b>8. ВИДЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>8.1.Профессиональные участники рынка   | 2 | 4 |  |  |  | Индивидуальное задание              |

|                        |  |           |           |  |  |  |  |                                   |
|------------------------|--|-----------|-----------|--|--|--|--|-----------------------------------|
|                        | недвижимости<br>8.2.Содержание и основные направления риэлтерской деятельности<br>8.3.Регулирование риэлтерской деятельности   |           |           |  |  |  |  | ние,<br>пре-<br>зента-<br>ция     |
| Тема 9<br>Л9<br>П15,16 | <b>9. ОЦЕНКА И СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>9.1.Основы оценки стоимости имущества<br>9.2.Основные методы оценки объектов недвижимости<br>9.3.Страхование на рынке недвижимости   | 2         | 4         |  |  |  |  | Опрос                             |
| Тема 10<br>Л10<br>П17  | <b>10. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>10.1. Основные положения по управлению объектами недвижимости<br>10.2. Цели, задачи и принципы управления недвижимостью<br>10.3. Субъекты и объекты в системе управления недвижимостью<br>10.4. Управление жилыми и нежилыми объектами недвижимости<br>Проектный консалтинг в сфере недвижимости | 2         | 2         |  |  |  |  | Кон-<br>троль-<br>ная ра-<br>бота |
|                        | <b>ИТОГО</b>   | <b>20</b> | <b>34</b> |  |  |  |  |                                   |

## Видовые формы проведения и количества этапов текущего контроля знаний студентов

| <i>Название дисциплины</i> | <i>Ф.И.О. преподавателя</i> | <i>Количество этапов/<br/>Форма отчетности</i> |                        | <i>Весовой коэффициент текущей успеваемости</i> | <i>Весовой коэффициент экзаменационной оценки</i> | <i>Планируемый срок проведения промежуточного зачета</i> |
|----------------------------|-----------------------------|--|------------------------|---|---|--|
| Основы рынка недвижимости  | Устюшенко Н.А.              | 3  |                        |   | 0,5   |  |
|                            |                             | 1  | реферат                | 0,1   |   | Практическое занятие 9                                   |
|                            |                             | 2  | Индивидуальное задание | 0,2   |   | в течение семестра                                       |
|                            |                             | 3  | Контрольная работа     | 0,2   |   | Последнее практическое занятие                           |

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Заочная форма получения высшего образования**

| Номер раздела, темы | Название раздела, темы   | Количество аудиторных часов |                      |                     |                      |  |      | Формы контроля знаний |
|---------------------|--|-----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|--|------|-----------------------|
|                     |  | лекции                      | практические занятия | семинарские занятия | лабораторные занятия | управляемая самостоятельная работа магистранта | Иное |                       |
| 1                   | 2  | 3                           | 4                    | 5                   | 6                    | 7  | 8    | 9                     |
| Тема 1<br>Л1        | <b>1. СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>1.1. Понятие недвижимости. Отнесение материальных объектов к недвижимым<br>1.2. Признаки объектов недвижимости<br>1.3. Сущность объектов недвижимости<br>1.4. Особенности недвижимости как товара<br>1.5. Жизненный цикл объектов недвижимости  | 2                           |                      |                     |                      |  |      |                       |
|                     | <b>2. ХАРАКТЕРИСТИКИ КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>2.1. Общие признаки классификации объектов недвижимости<br>2.2. Характеристика жилых объектов недвижимости<br>2.3. Характеристика объектов коммерческой недвижимости, приносящей доход<br>2.4. Характеристика объектов коммерческой недвижимости, создающих условия для получения прибыли<br>2.5. Предприятие как особый объект недвижимости |                             |                      |                     |                      |  |      |                       |
|                     | <b>3. ЗЕМЛЯ КАК ОСНОВА ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>3.1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости<br>3.2. Потребительские свойства земельных участков<br>3.3. Основы государственного земельного кадастра Республики Беларусь<br>3.4. Земельные отношения<br>3.5. Основы землеустройства  |                             |                      |                     |                      |  |      |                       |
| Тема 4              | <b>4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И</b>   | 2                           |                      | 2                   |                      |  |      | Рефе-                 |

|              |   |   |  |   |  |  |  |                                     |
|--------------|---|---|--|---|--|--|--|-------------------------------------|
| Л2<br>П1     | <b>ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ</b><br>4.1.Сущность рынка недвижимости<br>4.2.Система рынка недвижимости как сферы инвестиций<br>4.3.Функции рынка недвижимости<br>4.4.Сегментация рынка недвижимости<br>4.5.Субъектная структура рынка недвижимости<br>4.6.Инфраструктура рынка недвижимости   |   |  |   |  |  |  | рат                                 |
|              | <b>5. СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>5.1.Право собственности на рынке недвижимости<br>5.2.Формы и виды сделок с объектами недвижимости<br>5.3.Особенности сделок с предприятием как имущественным комплексом   |   |  |   |  |  |  |                                     |
| Тема 6<br>П2 | <b>6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ</b><br>6.1.История развития рынка недвижимости и становления отношений его профессиональных участников в Беларуси<br>6.2.Анализ белорусского рынка недвижимости и динамики его развития<br>6.3.Государственная политика развития объектов недвижимости<br>6.4.Архитектурно-градостроительная стратегия города                       |   |  | 2 |  |  |  | Индивидуальное задание, презентация |
| Тема 7<br>Л3 | <b>7. ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>7.1.Основы законодательства по недвижимости<br>7.2.Функции, цели и задачи регулирования рынка недвижимости<br>7.3.Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости<br>7.4.Государственная регистрация прав на недвижимость<br>7.5.Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества | 2 |  |   |  |  |  |                                     |
| Тема 8<br>Л4 | <b>8. ВИДЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>8.1.Профессиональные участники рынка недвижимости  | 2 |  |   |  |  |  |                                     |



|              |  |          |  |          |  |  |  |       |
|--------------|--|----------|--|----------|--|--|--|-------|
|              | 8.2.Содержание и основные направления риэлтерской деятельности<br>8.3.Регулирование риэлтерской деятельности   |          |  |          |  |  |  |       |
| Тема 9<br>ПЗ | <b>9. ОЦЕНКА И СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>9.1.Основы оценки стоимости имущества<br>9.2.Основные методы оценки объектов недвижимости<br>9.3.Страхование на тринке недвижимости  |          |  | 2        |  |  |  | Опрос |
|              | <b>10. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ</b><br>10.1. Основные положения по управлению объектами недвижимости<br>10.2. Цели, задачи и принципы управления недвижимостью<br>10.3. Субъекты и объекты в системе управления недвижимостью<br>10.4. Управление жилыми и нежилыми объектами недвижимости<br>Проектный консалтинг в сфере недвижимости |          |  |          |  |  |  |       |
|              | <b>ИТОГО</b>   | <b>8</b> |  | <b>6</b> |  |  |  |       |

## ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### ЛИТЕРАТУРА

#### Основная

1. Горемыкин В.А. Экономика и управление недвижимостью: Уч. – М.: МГИУ, 2007
2. Экономика строительства: уч. пособие / О.С. Голубова, - Минск: Тетра Системс, 2010
3. Попов Ю.И., Яковенко О.В. Управление проектами: уч.пособие. – М.: Инфра-М, 2007
4. Экономика строительства, учебник/ Под общей ред. И.С. Степанова – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2007
5. Шарп У., Александер Г., Бейли Дж. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 2006.
6. Нешиной А.С. Инвестиции. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007.
7. Бузова И.А., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Коммерческая оценка инвестиций. – СПб: Питер, 2003.
8. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000. 160 с.
9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.,1995.
10. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007.
11. Земельный кадастр: Теория, методика, практика: Учеб. пособие / Под общ. ред. А.А. Варламова.– М.: ГУЗ, 2000

#### Дополнительная

1. Экономика отрасли (строительство). / Акимов В.В., Огай К.А., Мерзляков В.Ф., Макарова Т.Н. – М., 2005
2. Шарп У., Александер Г., Бейли Дж. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 2006.
3. Экономика строительства. / Степанов И.С. – М., 2007
4. Бобков К.И., Сапожников В.Н. Научные проблемы экономики строительства. – М., 2006
5. Черняк В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства. – М., 2003
6. Бузырев В.В. Экономика строительства. – М., 2006
7. Устюшенко Н.А. Управление недвижимостью – одно из основных направлений развития экономики Республики Беларусь // Социальные факторы устойчивого инновационного развития экономики: Материалы между-

народной науч.-практ. Конф., Минск, 24-25 сентября 2008г., / ГИУСТ БГУ.  
Мн.2008. с.206-208

8. *Синяк Н.Г., Корсунский Д.И.* Теоретические аспекты управления недвижимостью // Экономика, оценка и управление недвижимостью: материалы конф. / БГТУ; редкол.: И.П.Воробьев, А.В.Неверов, Н.Г.Синяк.[и др.] – Минск, 2007 –166 - 173с.

## Примерная тематика семинарских занятий

1. Особенности организации строительного производства в условиях реконструкции.
2. Оценка экономичности проектных решений.
3. Основные направления повышения эффективности проектных решений.
4. Анализ рынка недвижимости и использование его результатов.
5. Формирование и планирование доходов от использования объекта недвижимости.
6. Анализ альтернатив эффективного использования и развития объекта недвижимости.
7. Способы финансирования недвижимости.
8. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.
9. Экономический оборот недвижимости, износ и амортизация.
10. Портфель вложений в недвижимое имущество.
11. Жизненный цикл управления девелоперским проектом.
12. Рыночные исследования макро и микро среды объекта недвижимости
13. Анализ наилучшего наиболее эффективного использования земельного участка.
14. Документальное оформление отношений с собственником и арендаторами объекта.
15. Трансформация права собственности на объекты недвижимости.
16. Проблемы реализации инвестиционных проектов на примере г. Минска.
17. Проблемы и перспективы развития проектного консалтинга в Республике Беларусь.
18. Анализ осуществимости проекта и его экономической целесообразности.

## Примерная тематика реферативных работ

1. Методы и формы финансирования девелопмента
2. Функции и стратегии маркетинга в девелопменте
3. Механизм проведения подрядных торгов и тендерная документация
4. Инвестирование объектов недвижимости
5. Лизинг объектов недвижимости
6. Определение емкости рынка недвижимости
7. Ликвидность рынка недвижимости
8. Риски инвестирования в недвижимость

9. Инструменты инвестирования в недвижимость
10. Общие черты и различия рынка недвижимости и рынка капитала  
инвестиции в недвижимость на международных рынках
11. Планирование доходности портфеля недвижимости
12. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
13. Развитие отечественного рынка недвижимости
14. Особенности аренды объектов недвижимости
15. Договор как правовая форма сделок с объектами недвижимого имущества
16. Организация государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительного объектов градостроительной деятельности
17. Система налогов и сборов в сфере недвижимости
18. Налог на прибыль предприятий, совершающих сделки с объектами недвижимого имущества
19. Управление стоимостью девелоперского проекта
20. Участники девелоперского проекта
21. Оценка и анализ девелоперских проектов
22. Приобретение юридических прав на объект недвижимости
23. Органы власти на рынке недвижимости основные системы и направления страхования в области недвижимости
24. Анализ денежного потока от инвестиций в недвижимость
25. Экономические характеристики объекта недвижимости
26. Планирование и оценка эффективности деятельности риэлтерских фирм
27. Кредитование объектов недвижимости
28. Инвестирование в объекты недвижимости
29. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости зонирование городского пространства и государственный кадастровый учет
30. Доверительное управление
31. Аренда как метод эффективного управления объектами недвижимости

### **Тематика индивидуальных заданий**

1. Анализ и исследование тенденций рынка жилой и нежилой недвижимости г. Могилева
2. Анализ программ экономического и социального развития на рынке недвижимости Республики Беларусь
3. Анализ рынка недвижимости ленинского района г. Минска
4. Анализ рынка недвижимости октябрьского района г. Минска
5. Анализ рынка недвижимости московского района г. Минска
6. Анализ рынка недвижимости партизанского района г. Минска

25. Анализ и исследование тенденций развития вторичного рынка недвижимости Республики Беларусь
26. Анализ научно-методических разработок и нормативно-правовой базы по проблемам управления нежилой недвижимостью
27. Направления государственной поддержки граждан, стоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
28. Анализ источников финансирования недвижимости
7. Анализ рынка недвижимости первомайского района г. Минска
8. Анализ рынка недвижимости советского района г. Минска
9. Анализ рынка недвижимости фрунзенского района г. Минска
10. Анализ и исследование тенденций рынка офисной недвижимости Республики Беларусь
11. Анализ и исследование тенденций рынка складской недвижимости Республики Беларусь
12. Анализ и исследование тенденций рынка торговой недвижимости Республики Беларусь
13. Анализ и исследование тенденций рынка жилой недвижимости Республики Беларусь
14. Анализ и исследование тенденций рынка загородной недвижимости Республики Беларусь
15. Анализ и исследование тенденций рынка промышленной недвижимости Республики Беларусь
16. Анализ и исследование тенденций рынка жилой и нежилой недвижимости г. Витебска
- Анализ и исследование тенденций рынка земельных участков Республики Беларусь
17. Анализ и исследование тенденций рынка гостиничного фонда Республики Беларусь
18. Особенности кадастровой оценки земель Республики Беларусь
19. Особенности становления и развития риэлтерской деятельности в Республике Беларусь
20. Направления и особенности текущего государственного регулирования рынка недвижимости Республики Беларусь
21. Анализ и исследование тенденций развития первичного рынка недвижимости Республики Беларусь
22. Анализ рынка недвижимости заводского района г. Минска
23. Анализ и исследование тенденций рынка жилой и нежилой недвижимости г. Гродно
24. Анализ и исследование тенденций рынка жилой и нежилой недвижимости г. Гомеля
29. Анализ и исследование тенденций рынка жилой и нежилой недвижимости г. Бреста

**Вопросы к зачёту**  
по дисциплине «Основы рынка недвижимости»

1. Основные понятия и характеристики недвижимости, как экономического актива.
2. Понятие и различные определения недвижимости.
3. Понятие недвижимого имущества как материального (физического) объекта и как комплекса экономико-правовых и социальных отношений. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым.
4. Сущностные (родовые) и видовые (частные) признаки объектов недвижимости.
5. Основные фундаментальные свойства недвижимости — неподвижность и непотребляемость. Сущность объектов недвижимости.
6. Особенности недвижимости как товара.
7. Жизненный цикл объектов недвижимости.
8. Общие признаки классификации объектов недвижимости. Объекты классификации недвижимости, признаки классификации, методы.
9. Основные характеристики жилых объектов недвижимости.
10. Признаки, характеризующие объекты коммерческой недвижимости, приносящей доход.
11. Характеристика объектов коммерческой недвижимости, создающих условия для получения прибыли.
12. Особенности предприятия как особого объекта недвижимости.
13. Сущность земельного участка как основного, базового объекта недвижимости.
14. Характеристики и потребительские свойства земельных участков.
15. Основы государственного кадастрового учета земель Республики Беларусь.
16. Теоретические и методические основы земельного кадастра Республики Беларусь.
17. Понятие, цель и задачи кадастровой оценки земель. Принципы и подходы к кадастровой оценке земель.
18. Понятия и термины: массовая, индивидуальная оценка. Принципы оценки и её составляющие. Результаты кадастровой оценки.
19. Сущность, цели и назначение земельного кадастра.
20. Особенности земельных отношений в Республике Беларусь.
21. Категории земель в Республике Беларусь.
22. Компетенция исполнительных и распорядительных в области регулирования земельных отношений.
23. Основы землеустройства.
24. Сущность рынка недвижимости.
25. Особенности рынка недвижимости и его инфраструктура.
26. Особенности функционирования рынка недвижимости. Взаимоотношения участников рынка недвижимости.

27. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций.
28. Функции рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Критерии сегментирования.
29. Классификация видов рынков недвижимости.
30. Право собственности на рынке недвижимости.
31. Право собственности на земельные участки: разграничение государственной собственности на землю.
32. Формы и виды сделок с объектами недвижимости.
33. История развития рынка недвижимости и становления отношений его профессиональных участников в Беларуси.
34. Анализ белорусского рынка недвижимости и динамики его развития.
35. Архитектурно-градостроительная стратегия города (на примере г. Минска). Основные направления и перспективы развития минского рынка коммерческой недвижимости.
36. Основные направления и перспективы развития минского рынка жилой недвижимости.
37. Основы законодательства по недвижимости. Основы гражданского законодательства.
38. Основы земельного законодательства. Функции, цели и задачи регулирования рынка недвижимости.
39. Лицензирование деятельности на рынке недвижимости.
40. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.
41. Государственная политика по стимулированию эффективного использования объектов недвижимости и развития рынка недвижимости.
42. Государственное регулирование земельных отношений.
43. Институциональное обеспечение государственной политики в сфере недвижимости. Формы государственного регулирования в сфере недвижимости.
44. Нормативные акты и документы, регламентирующие операции на рынке недвижимости. Контроль и надзор в сфере недвижимости.
45. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
46. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества. Налогообложение недвижимости как имущества. Налоги на операции с недвижимостью.
47. Земельный налог.
48. Профессиональные участники рынка недвижимости.
49. Содержание и основные направления риэлтерской деятельности. Регулирование риэлтерской деятельности.
50. Основы оценки стоимости имущества. Цели оценки недвижимости.
51. Виды стоимости недвижимости: рыночная, потребительская, инвестиционная, страховая, ликвидационная, кадастровая и др.
52. Три основных подхода определения стоимости недвижимости, в том числе и земли: сравнительный, доходный, затратный.



53. Основные методы оценки объектов недвижимости. Содержание и общие принципы составления отчета об оценке имущества.
54. Основы страхования на рынке недвижимости.
55. Основные положения по управлению объектами недвижимости.
56. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.
57. Субъекты и объекты в системе управления недвижимостью.
58. Особенности управления объектом недвижимости.
59. Стратегия и маркетинг управляющей компании.
60. Особенности управления отдельными видами недвижимости.
61. Арендные отношения.
62. Прием объекта в управление. Основы управления жилыми и нежилыми объектами недвижимости. Особенности управления объектом недвижимости.
63. Проектный консалтинг в сфере недвижимости.
64. Анализ рынка товаров и услуг.
65. Выбор оптимального поставщика.
66. Маркетинг и реклама.
67. Обслуживание объектов недвижимости – аутсорсинг.
68. Управление и техническая эксплуатация жилой недвижимости. Автоматизация и диспетчеризация зданий.

## ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

| Название дисциплины, с которой требуется согласование  | Название кафедры | Предложения об изменениях в содержании учебной программы учреждения высшего образования по учебной дисциплине | Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола) |
|--|------------------|---|---|
| Управление эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью |                  |   | согласовано<br>(30.04.2015, пр. № 10)   |
|  |                  |   |   |
|  |                  |   |   |
|  |                  |   |   |
|  |                  |   |   |
|  |                  |   |   |

## ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ К УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЕ

на 20\_\_/20\_\_ учебный год

| №№<br>ПП | Дополнения и изменения | Основание |
|----------|------------------------|-----------|
|          |                        |           |

Учебная программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры управления недвижимостью (протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.)

Заведующий кафедрой  
к. т. н., доцент

\_\_\_\_\_

Т.В. Борздова

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ГИУСТ БГУ  
д. ист. н., профессор

\_\_\_\_\_

П.И. Бригадин