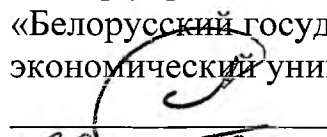


Учреждение образования
«Белорусский государственный экономический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Ректор учреждения образования
«Белорусский государственный
экономический университет»

 А.В. Егоров
«28» 06 2024.

Регистрационный № УД 6083-24/уч.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебная программа учреждения образования
по учебной дисциплине для специальности
6-05-0311-02 «Экономика и управление»

Учебная программа составлена на основе образовательного стандарта общего высшего образования ОСВО 6-05-0311-02-2023 и учебного плана учреждения высшего образования по специальности 6-05-0311-02 «Экономика и управление» (профилизация «Экономика и управление на рынке недвижимости»).

СОСТАВИТЕЛИ:

С.О. Белова, доцент кафедры экономики торговли и услуг учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент;

А.И. Ерчак, декан факультета коммерции и туристической индустрии учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

И.В. Шпак, заместитель начальника управления организации торговли и общественного питания – начальник отдела методологии Министерства антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь;

Л.С. Климченя, доцент кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой экономики торговли и услуг учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»
(протокол № 7 от 14 марта 2024 г.);

Методической комиссией по специальностям «Коммерческая деятельность», «Коммерция», «Экономика и управление на рынке недвижимости», «Экономика» (профилизация «Экономическое и антимонопольное регулирование») учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»
(протокол № 7 от 14 марта 2024 г.);

Научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»
(протокол № 8 от «27» 06. 2024 г.).

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная программа по учебной дисциплине «Ценообразование на рынке недвижимости» направлена на изучение теоретических аспектов и приобретение практических навыков формирования цен и эффективной ценовой политики на рынке недвижимости.

Цель учебной дисциплины «Ценообразование на рынке недвижимости» - сформировать специальные компетенции, которые позволят обучающимся формировать цены на рынке недвижимости, разрабатывать и реализовывать эффективную ценовую политику.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих **задач**:

- изучить роль цены в экономическом механизме управления организациями, функционирующими на рынке недвижимости;
- овладеть механизмом формирования цен на первичном и вторичном рынке недвижимости;
- изучить методы государственного регулирования цен на рынке недвижимости;
- овладеть основными методами расчета цен;
- овладеть методами обоснования ставок арендной платы;
- овладеть основами формирования тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости;
- овладеть современными подходами в ценообразовании (приемами динамического ценообразования);
- овладеть приемами формирования эффективной ценовой политики на рынке недвижимости.

В результате изучения учебной дисциплины «Ценообразование на рынке недвижимости» формируется следующая специализированная **компетенция**:

СК-5 - Разрабатывать эффективную ценовую политику и определять механизм ее реализации при заданных внешних ограничениях.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

знать:

- вопросы теории и практики рыночного ценообразования на рынке недвижимости;
- методы государственного регулирования цен и тарифов на рынке недвижимости;
- особенности применения методов ценообразования на рынке недвижимости;
- особенности формирования цен (тарифов) на первичном и вторичном рынках недвижимости;
- порядок формирования цен (тарифов) на сопряженные со строительством работы;
- порядок формирования транспортных тарифов на грузоперевозки;
- специфику обоснования ставок арендной платы на объекты недвижимости, сдаваемые в аренду;

- порядок формирования ценовой политики на рынке недвижимости.
- методику обоснования принимаемых управленческих решений по ценам на рынке недвижимости;

уметь:

- формировать цены на первичном рынке недвижимости;
- формировать цены на вторичном рынке недвижимости;
- формировать цены на арендное жилье;
- формировать арендную плату на объекты недвижимости;
- формировать ценовую политику на рынке недвижимости;
- обосновывать управленческие решения в области установления и изменения цен на рынке недвижимости

владеть:

- навыками работы с методической и сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве;
- навыками формирования цен в строительстве, на рынке недвижимости и на сопряженные работы;
- навыками обоснования ценовой политики на рынке недвижимости.

В рамках образовательного процесса по данной учебной дисциплине студент должен приобрести не только теоретические и практические знания, умения и навыки по специальности, но и развить свой ценностно-личностный, духовный потенциал, сформировать качества патриота и гражданина, готового к активному участию в экономической, производственной, социально-культурной и общественной жизни страны.

Учебная дисциплина «Ценообразование на рынке недвижимости» относится к модулю «Оценочная деятельность» компонента учреждения высшего образования.

Учебная дисциплина «Ценообразование на рынке недвижимости» связана с изучением таких учебных дисциплин, как «Микроэкономика», «Управление недвижимостью», «Экономика организации», «Комплексная оценка недвижимости» и др.

Форма получения высшего образования – дневная, заочная (на базе ССО).

В соответствии с учебным планом университета на изучение учебной дисциплины отводится:

- для дневной формы получения общего высшего образования предусмотрено общее количество часов - 122, аудиторных 68 часов, из них лекции – 34 часа, практических занятий – 34 часа.

Распределение аудиторного времени по видам занятий:

6 сессия лекций – 34 часа; практических занятий – 34 часа часов.

Самостоятельная работа студента – 54 часа.

- для заочной формы получения общего высшего образования (на базе ССО) общее количество часов - 122, аудиторных 10 часов, из них лекции – 6 часов; практических занятий – 4 часа.

5 сессия лекций – 4 часа;

6 сессия лекций – 2 часа; практических занятий – 4 часа.

Самостоятельная работа студента – 112 часов.

Трудоемкость - 3 з.е.

Форма промежуточной аттестации – тест, экзамен.

СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

Тема 1. Теоретические основы ценообразования

Цена как экономическая категория. Место цены в системе стоимостных экономических категорий. Понятие, сущность и объективная необходимость системы цен. Цели и задачи цены.

Эволюция теории цен. Соотношение понятий: цена и стоимость.

Функции цен как внешнее проявление ее внутреннего содержания: учетная, стимулирующая, распределительная и перераспределительная, сбалансирования спроса и предложения, информационная, критерия рационального размещения производства и использования ресурсов. Исходные предпосылки формирования цен субъектами хозяйствования

Ценообразующие факторы. Факторы, проявляющиеся на макро-, мезо-, микроуровнях управления хозяйством.

Система цен и признаки, лежащие в ее основе. Виды цен и их классификация. Взаимосвязь между различными видами цен. Связь цены с другими экономическими категориями и явлениями.

Структура и элементы цены. Алгоритм формирования цены. Себестоимость (расходы, затраты, издержки) — важнейший элемент цены

Прибыль как элемент цены и результат деятельности организации. Факторы, определяющие прибыльность организации. Влияние изменения цен и затрат на прибыль организации. Обоснование суммы прибыли, включаемой цену. Методы определения нормы рентабельности для целей ценообразования. Отражение в ценах косвенных налогов, не налоговых платежей и отчислений в соответствии с действующей системой налогообложения. Порядок обоснования цен методом прямого и обратного счета. Процесс формирования цены.

Концепция эластичности и ее использование в ценообразовании.

Цена на различных типах рынка.

Особенности ценообразования на рынке недвижимости. Особенности ценообразования на первичном и вторичном рынках недвижимости. Виды цен на объекты недвижимости.

Тема 2. Государственное регулирование цен и ценообразования

Государственное регулирование цен и ценообразования. Целесообразность и необходимость вмешательства государства в рыночное ценообразование.

Цели, методы и инструменты государственного регулирования цен.

Методы государственного регулирования цен. Прямое регулирование цен через политику «ценового пола», «ценового потолка», «ценового коридора». Косвенное регулирование цен путем воздействия государства на факторы образования цен. Опыт регулирования цен государством в отдельных зарубежных странах.

Методы прямого и косвенного государственного регулирования цен, применяемые в Республике Беларусь. Основные способы ценового регулирования, используемые в Республике Беларусь. Особенности регулирования цен на продукцию естественных монополий. Регулирование цен на продукцию предприятий, занимающих доминирующее положение в Республике Беларусь. Запрещение установления монопольных цен и антиконкурентных ценовых соглашений. Контроль за ценами и методы его осуществления.

Организация контроля за ценами. Основные виды нарушений государственной дисциплины цен. Экономические и административные санкции за нарушения государственной дисциплины цен. Государственные органы ценообразования и антимонопольной политики, контроля за ценами в Республике Беларусь, их задачи и функции.

Регулирование цен в ремонтно-строительном производстве.

Тема 3. Методы ценообразования и особенности их реализации на рынке недвижимости

Походы и механизмы ценообразования.

Методы ценообразования. Факторы, влияющие на выбор метода ценообразования.

Методы ценообразования с ориентацией на издержки (расходы).

Себестоимость. Виды себестоимости: плановая и фактическая. Группировка затрат. Основные и накладные расходы. Прямые и косвенные затраты. Постоянные и переменные затраты. Производственные и коммерческие затраты. Калькуляция затрат: сущность, значение, виды. Плановая и фактическая, прямая и обратная калькуляция, калькуляция по полным и сокращенным затратам. Методы калькулирования затрат с учетом отраслевой специфики. Себестоимость. Производственная и полная себестоимость. Достоинства и недостатки затратного метода ценообразования.

Методы ценообразования с ориентацией на качество и потребительские свойства. Методы удельных показателей, балльный, корреляционно-регрессионный: суть методов, их достоинства и недостатки.

Методы определения цен с ориентацией на спрос и уровень конкуренции: суть, возможности применения, особенности. Достоинства и недостатки рыночных методов ценообразования.

Особенности реализации методов ценообразования на рынке недвижимости.

Тема 4. Формирование цен на первичном рынке недвижимости

Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы ценообразования на первичном рынке недвижимости.

Особенности ценообразования на строительную продукцию. Техно-экономические особенности, присущие строительной продукции и их учет в цене. Качественные параметры, определяющие стоимость объекта строительства.

Государственное регулирование вопросов сметного нормирования и ценообразования в строительстве.

Сметные нормативы (сметные нормы, расценки, цены, методические документы о порядке их разработки и применения). Структура сметной стоимости строительства. Прямые и накладные расходы в строительстве. Сметная прибыль. Специфические методы учета накладных расходов, сметной прибыли и формирования стоимости эксплуатации машин и механизмов.

Методическая и сметно-нормативная база ценообразования в строительстве. Система сметных норм и нормативов. Нормативы расхода ресурсов. Общереспубликанские, ведомственные и производственные нормативы.

Задачи сметного нормирования. Классификация сметных норм и нормативов.

Элементные и укрупненные сметные нормативы. Установление нормативного количества материальных и трудовых ресурсов, необходимых для выполнения единицы измерения соответствующего вида работ для последующего установления расценок.

Назначение и виды сметной документации. Локальные сметы, объектная смета, сводный сметный расчет стоимости строительства объекта, сводка средств, ведомость объемов работ и расходов ресурсов, ведомость ресурсов, ведомость сметной стоимости строительства зданий и сооружений, входящих в пусковой комплекс, Информационный блок данных.

Порядок формирования сметной стоимости строительства. Этапы формирования сметной стоимости в строительстве. Сметная стоимость прямых затрат. Сметная стоимость строительно-монтажных работ. Сметная стоимость строительства объекта. Порядок определения накладных расходов и сметной прибыли.

Методы определения сметной стоимости строительных работ: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, базисно-компенсационный, на основе укрупненных нормативов, аналого-параметрический, метод предельных цен, метод предварительной оценки и проч. Сущность методов, достоинства и недостатки и условия их применения.

Направления модернизации системы ценообразования в строительстве.

Формирования стоимости строительства объекта на различных стадиях инвестиционного процесса. Формирование стоимости на пред инвестиционной (предпроектной) стадии; на инвестиционной проектной стадии; на инвестиционной строительной стадии.

Договор подряда и договорные цены на строительную продукцию. Механизм формирования договорной цены на строительную продукцию. Способы фиксации договорных цен и механизм их изменения.

Тема 5. Формирование цен на вторичном рынке недвижимости

Особенности формирования цен на вторичном рынке недвижимости. Факторы, влияющие на уровень и динамику цен на вторичном рынке недвижимости.

Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы ценообразования на вторичном рынке недвижимости.

Особенности ценообразования на вторичном рынке и методы, используемые при определении цен.

Современные принципы и подходы к формированию цен на вторичном рынке недвижимости.

Особенности применения динамического ценообразования при определении цен.

Тема 6. Методика обоснования ставок арендной платы на сдаваемые в аренду объекты недвижимости

Факторы, влияющие на размер арендной платы. Особенности формирования платы за сдаваемые в аренду объекты недвижимости. Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы обоснования ставок арендной платы.

Плата за сдаваемые в аренду здания, помещения.

Особенности формирования арендных ставок на объекты торговой и офисной недвижимости. Методика расчета ставок арендной платы.

Базовая ставка арендной платы. Использование корректирующих коэффициентов. Изменение ставок арендной платы за объекты недвижимости.

Порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей.

Порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной торговли.

Порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду машин, оборудования, транспортных средств, иного движимого имущества, относящегося к основным средствам, находящихся в государственной собственности.

Формирование цен на арендное жилье: сущность, особенности, факторы, оказывающие влияние на размер и динамику цен на арендное жилье. Расчет стоимости арендного жилья. Базовая величина, базовая ставка.

Формирование арендной платы за землю. Факторы, влияющие на размер арендной платы за землю.

Тема 7. Формирование тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости

Формирование отпускных цен на строительные материалы. Нормативно-правовые акты, регламентирующие порядок установления и применения регулируемых цен на строительные материалы, изделия, конструкции.

Порядок калькулировать себестоимости строительной продукции. Нормативы материальных, трудовых и других затрат, включаемых в себестоимость.

Порядок формирования и применения отпускных цен на строительную продукцию. Использование предельного норматива рентабельности при формировании отпускных цен на строительные материалы, изделия и конструкции.

Формирование отпускных цен на строительные материалы, изделия и конструкции, ввезенные на территорию Республики Беларусь. Порядок определения оптовых надбавок.

Формирование тарифов на грузоперевозки. Транспортные тарифы: функции, классификация. Виды и особенности построения тарифов на железнодорожном и автомобильном транспорте.

Факторы, влияющие на размер провозных платежей за железнодорожную и автомобильную перевозку грузов.

Формирование себестоимости перевозок грузов.

Формирование тарифов на использование строительных машин и механизмов. Формирование цен (тарифов) на дополнительные работы.

Особенности применения динамического ценообразования при формировании грузовых тарифов.

Тема 8. Подходы к формированию ценовой политики на рынке недвижимости

Затратный и ценностный механизмы формирования цен на рынке недвижимости, их преимущества и недостатки, возможности использования.

Ценовая политика: сущность, элементы. Активная и пассивная ценовая политика. Этапы построения ценовой политики в сфере недвижимости.

Участники формирования ценовой политики на рынке недвижимости. Методы и приемы обоснования управленческих решений при формировании и выборе ценовой политики на рынке недвижимости.

Факторы, оказывающие влияние на выбор ценовой политики. Особенности и порядок формирования ценовой политики строительных организаций.

Особенности формирования ценовой политики риэлтерских компаний. Ценовая политика организаций, работающих на рынке торговой недвижимости.

Стратегические и тактические аспекты ценовой политики.

Определение спроса как этап ценовой политики. Влияние конкуренции на принятие управленческих решений по ценам. Цена и качество. Объективные и субъективные цена и качество продукции: взаимосвязь и различия. Факторы, определяющие объективное и субъективное качество объектов недвижимости. Особенности учета взаимосвязи «цена-качество» на первичном и вторичном рынках недвижимости.

Концепция эластичности и ее использование в ценообразовании на рынке недвижимости. Причины, обуславливающие необходимость изменения цен. Факторы, способствующие росту или снижению цен на рынке недвижимости. Инициативное изменение цен: снижение, повышение. Реакция потребителей и конкурентов на изменение цен.

Комплексный анализ условий безубыточности ценовых решений. Особенности проведения анализа условий безубыточности при обосновании инвестиционных вложений, при изменениях цен, при изменениях цен и при непостоянстве затрат.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Дневная формы получения общего высшего образования

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов							Литература	Формы контроля знаний
		лекции	практические занятия	семинарские занятия	лабораторные занятия	Количество часов управляемой самостоятельной работы УСР				
						лекции	практические занятия	лабораторные занятия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6 семестр										
Тема 1.	Теоретические основы ценообразования	4							[2,4,8]	Экспресс-опрос
	Теоретические основы ценообразования		4						[2,4,8]	Устный опрос, дискуссия, тест
Тема 2.	Государственное регулирование цен и ценообразования	4							[4, 11-15]	Экспресс-опрос
	Государственное регулирование цен и ценообразования		4						[4, 11-15]	Устный опрос, дискуссия, тест
Тема 3.	Методы ценообразования и особенности их реализации на рынке недвижимости	6							[4, 5-10]	Экспресс-опрос
	Методы ценообразования и особенности их реализации на рынке недвижимости		6						[4, 5-10]	Устный опрос, дискуссия, решение задач и ситуаций, контрольная работа
Тема 4.	Формирование цен на первичном рынке недвижимости	4							[1]	Экспресс-опрос

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Формирование цен на первичном рынке недвижимости		4						[1]	Устный опрос, дискуссия, решение задач
Тема 5.	Формирование цен на вторичном рынке недвижимости	4							[3,5, 7, 9,10]	Экспресс-опрос
	Формирование цен на вторичном рынке недвижимости		4						[3,5, 7, 9,10]	Устный опрос, дискуссия, решение задач, контрольная работа
Тема 6.	Методика обоснования ставок арендной платы на сдаваемые в аренду объекты недвижимости	4							[4, 15]	Экспресс-опрос
	Методика обоснования ставок арендной платы на сдаваемые в аренду объекты недвижимости		4						[4, 15]	Устный опрос, тест, анализ ситуации, решение задач
Тема 7.	Формирование тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости	4							[4,10]	Экспресс-опрос
	Формирование тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости		4						[4,10]	Устный опрос, тест, анализ ситуации, решение задач
Тема 8.	Подходы к формированию ценовой политики на рынке недвижимости	4							[4,10]	Экспресс-опрос
	Подходы к формированию ценовой политики на рынке недвижимости		4						[4,10]	Устный опрос, дискуссия, решение хозяйственных ситуаций контрольная работа
Всего часов		34	34							Экзамен

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Заочная форма получения общего высшего образования (на базе ССО)

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов				Литература	Формы контроля знаний
		лекции	практические занятия	семинарские занятия	Лабораторные занятия		
1	2	3	4	5	6	7	8
3 сессия							
1.	Теоретические основы ценообразования	0,5				[2,4,8]	Экспресс-опрос
	Теоретические основы ценообразования					[2,4,8]	Тест
2.	Государственное регулирование цен и ценообразования	0,5				[4, 11-15]	Экспресс-опрос
	Государственное регулирование цен и ценообразования					[4, 11-15]	Тест
3.	Методы ценообразования и особенности их реализации на рынке недвижимости	1				[4, 5-10]	Экспресс-опрос
	Методы ценообразования и особенности их реализации на рынке недвижимости		1			[4, 5-10]	Устный опрос, решение задач
4.	Формирование цен на первичном рынке недвижимости	1				[1]	Экспресс-опрос
	Формирование цен на первичном рынке недвижимости		1			[1]	Устный опрос, решение задач
5.	Формирование цен на вторичном рынке недвижимости	1				[3,5, 7, 9,10]	Экспресс-опрос
	Формирование цен на вторичном рынке недвижимости		1			[3,5, 7, 9,10]	Устный опрос, решение задач
6.	Методика обоснования ставок арендной платы на сдаваемые в аренду объекты недвижимости	1				[4, 15]	Экспресс-опрос

1	2	3	4	5	6	7	8
	Методика обоснования ставок арендной платы на сдаваемые в аренду объекты недвижимости					[4, 15]	Тест
7.	Формирование тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости	0,5				[4,10]	Экспресс-опрос
	Формирование тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости		1			[4,10]	Устный опрос, решение задач
8.	Подходы к формированию ценовой политики на рынке недвижимости	0,5				[4,10]	Экспресс-опрос
	Подходы к формированию ценовой политики на рынке недвижимости					[4,10]	Тест
	Всего часов	6	4				Экзамен

ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Литература

Основная:

1. Голубова, О. С. Ценообразование в строительстве : учебное пособие для студентов учреждений высшего образования по специальности "Экономика и организация производства (по направлениям)" / О. С. Голубова, Л. К. Корбан. - Минск : Вышэйшая школа, 2020. - 318, [1] с. : ил.

2. Микулич, И. М. Экономика недвижимости : учебное пособие для студентов учреждений высшего образования по специальности "Экономика и управление на рынке недвижимости" / И. М. Микулич, И. А. Леднева, А. В. Владыко. - Минск : БГЭУ, 2023. - 373, [1] с.

3. Оценка недвижимости: учебник для студентов, обучающихся по направлению подготовки "Экономика и управление" / [М. А. Федотова и др.] ; под ред. М. А. Федотовой. - М. : КНОРУС, 2020. - 368 с.

4. Полещук, И.И. Ценообразование: учеб. пособие / И.И. Полещук, Н.А.Полещук. -Минск: БГЭУ, 2019.- 282 с.

5. Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : [учебное пособие] / Н. Ю. Трифонов. - Минск : Вышэйшая школа, 2022. - 238 с.

Дополнительная:

6. Бокачев, Р. А. Ценообразование на рынке недвижимости : учебно-методическое пособие / Р. А. Бокачев, Н. С. Лобанова, Е. А. Ступникова. - М. : РУТ (МИИТ), 2018. - 28 с. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1896189> (дата обращения: 12.03.2024). – Режим доступа: по подписке.

7. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. А. Варламов, С. И. Комаров ; под общ. ред. проф. А. А. Варламова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : ИНФРА-М, 2023. – 320 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). – DOI 10.12737/1026058. - ISBN 978-5-16-016316-1. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1026058> (дата обращения: 12.03.2024). – Режим доступа: по подписке.

8. Мякинская, В. В. Ценообразование : учебное пособие / В. В. Мякинская, А. А. Голубицкая ; Учреждение образования "БИП – Университет права и социально-информационных технологий". – Минск : БИП, 2021. – 143 с.

9. Оценка недвижимости : учебник / М. А. Федотова, А. А. Бакулина, Н. В. Волович [и др.] ; под ред. М. А. Федотовой. – М. : КноРус, 2024. – 368 с. – ISBN 978-5-406-12117-7. – URL: <https://book.ru/book/950451> (дата обращения: 12.03.2024). – Текст : электронный.

10. Оценка объектов недвижимости: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности 080502 "Экономика и

управление на предприятии отрасли (операции с недвижимым имуществом)" / А.Н. Асаул [и др.] ; под ред. А.Н. Асаула. - М. : Проспект, 2019. - 384 с.

Нормативные правовые акты

11. Закон Республики Беларусь «О ценообразовании» от 10.05.1999. № 255-З.

12. Закон Республики Беларусь «О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции» от 12 декабря 2013 г. № 94-З (в ред. Закон Республики Беларусь от 18 декабря 2019 г. № 275-З).

13. Постановление Совета Министров Республики Беларусь «О системе регулирования цен» от 19 октября 2022 г. № 713 (в ред. постановлений Совмина от 26.10.2022 № 713 (1), от 01.02.2023 № 713 (2), от 08.06.2023 № 713 (3), от 14.09.2023 №600, от 29.12.2023. №713 (4), от 29.12.2023 № 1000).

14. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «О порядке регулирования цен» от 19.12.2023 г. № 125.

15. Указ Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» №150 от 29 марта 2012 г. (в редакции от 16 сентября 2019г. №343)

Перечень вопросов для проведения экзамена

1. Экономическая природа цены.
2. Функции цен.
3. Ценообразующие факторы.
4. Классификация, виды и система цен.
5. Структура и элементы цены.
6. Процесс формирования цены.
7. Цена как средство государственного регулирования
8. Основные способы ценового регулирования, используемые в Республике Беларусь
9. Регулирование цен на продукцию предприятий, занимающих доминирующее положение в Республике Беларусь
10. Запрещение установления монопольных цен
11. Запрещение заключения антиконкурентных ценовых соглашений
12. Контроль за соблюдением законодательства о ценообразовании
13. Сущность и классификация методов ценообразования.
14. Затратные методы ценообразования и особенности их применения
15. Методы ценообразования с ориентацией на качество и потребительские свойства продукции и услуг.
16. Рыночные методы ценообразования.
17. Особенности реализации методов ценообразования на рынке недвижимости.

18. Информационное обеспечение процесса формирования цен.
19. Цены обслуживающие рынок недвижимости.
20. Особенности ценообразования на строительную продукцию.
21. Государственное регулирование вопросов сметного нормирования и ценообразования в строительстве.
22. Структура сметной стоимости строительства.
23. Методическая и сметно-нормативная база ценообразования в строительстве.
24. Методы определения сметной стоимости строительства.
25. Механизм формирования договорной цены на строительную продукцию.
26. Согласование, изменение и оформление цен на первичном рынке недвижимости.
27. Особенности формирования цен на вторичном рынке недвижимости
28. Факторы, определяющие уровень и динамику цен на вторичном рынке недвижимости.
29. Механизм формирования цен на вторичном рынке недвижимости
30. Динамическое ценообразование и особенности его применения на рынке недвижимости
31. Согласование и изменение цен на вторичном рынке недвижимости.
32. Особенности формирования платы за сдаваемые в аренду объекты недвижимости.
33. Факторы, влияющие на размер арендной платы
34. Методика расчета ставок арендной платы.
35. Формирование цен на арендное жилье
36. Порядок формирования арендной платы за землю
37. Ценообразование в ремонтно-строительном производстве.
38. Формирование цен (тарифов) на сопряженные работы.
39. Формирование тарифов на использование строительных машин и механизмов.
40. Формирование тарифов на грузоперевозки
41. Особенности применения динамического ценообразования при формировании грузовых тарифов.
42. Согласование и изменение цен и тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости.
43. Ценовая политика организаций, работающих на рынке недвижимости и этапы ее формирования.
44. Этапы формирования ценовой политики на рынке недвижимости
45. Факторы, определяющие выбор ценовой политики на рынке недвижимости.
46. Стратегии ценообразования и особенности их применения на рынке недвижимости

47. Тактические аспекты ценовой политики организаций, работающих на рынке недвижимости.

48. Особенности формирования ценовой политики риэлтерских компаний и компаний, работающих на рынке торговой недвижимости.

49. Реакция потребителей и конкурентов на изменение цен на рынке недвижимости.

50. CVP – анализ и его применение при обосновании ценовых решений на рынке недвижимости.

Тематика контрольных опросов

Тема 1. Теоретические основы ценообразования

1. Дайте свое определение цены.
2. Поясните что такое ценообразование? Механизм ценообразования.
3. Какие теории цены вы знаете и в чем их сущность? Сформулируйте соответствующие им определения цены как экономической категории.
4. Поясните смысл нижнего и верхнего предела при формировании цены.
5. Какой фактор (спрос или предложение) имеет основное значение при установлении цены?
6. Сформулируйте экономическую сущность цены.
7. Что такое функции цен? Какие функции вы знаете?
8. Охарактеризуйте учетную функцию цены. Какие негативные явления в экономике наблюдаются при нарушении учетной политики.
9. Охарактеризуйте сущность стимулирующей, регулирующей распределительной и перераспределительной функции цены. Функция рационального размещения производства и использования ресурсов.
10. Назовите и поясните ценообразующие факторы. Назовите факторы способствующие снижению цены и содействующие росту цены.
11. Что понимается под системой цен? Дайте характеристику различных видов цен.
12. Поясните основные показатели цены: уровень цен; динамика цен; структура цен.
13. Сформулируйте различие понятий состав и структура цены. Дайте характеристику элементов цены. Напишите формулы отпускных и розничных цен.
14. Что такое эластичность? Ценовая эластичность. Для чего необходимо знать показатель эластичности? Какую роль играет коэффициент эластичности в ценообразовании?
15. Охарактеризуйте виды эластичности.
16. Назовите виды спроса в зависимости от значений коэффициента эластичности? Практическое значение эластичности спроса по цене?
17. О чем свидетельствует численное значение коэффициента спроса по доходу?

18. Назовите факторы, влияющие на ценовую чувствительность.
19. Дайте определение рынка недвижимости. Перечислите виды рынков недвижимости. Охарактеризуйте первичный и вторичный рынки недвижимости.
20. В чем специфика системы цен на недвижимость. Перечислите и охарактеризуйте факторы, влияющие на цену объекта недвижимости.
21. Охарактеризуйте виды цен, применяемые на рынке недвижимости.

Тема 2. Государственное регулирование цен и ценообразования

1. Дайте определение, что такое государственное регулирование цен? Цели государственного регулирования цен?
2. Место цен в реализации программы устойчивого развития РБ до 2030 года. Этапы реализации ценовой политики в РБ.
3. Охарактеризуйте прямое и косвенное регулирование цен. Примеры косвенного регулирования цен.
4. Охарактеризуйте основные принципы и уровни организации ценообразования в РБ.
5. Назовите методы прямого регулирования цен в РБ.
6. Что такое естественные монополии и сферы их деятельности в РБ? Порядок регулирования цен на их продукцию?
7. Что такое доминирующее положение на рынке (дать определение).
8. Кто и как устанавливает факт доминирующего положения предприятия на рынке?
9. Что означает объединенное доминирование субъектов хозяйствования на рынке? Признаки доминирования субъекта на рынке.
10. Назовите злоупотребления доминирующим положением? Запрещение установления монопольных цен и антиконкурентных соглашений.
11. Дайте определение монопольной цены. Что такое монопольно высокая, монопольно низкая и монопсонически низкая цена?
12. Перечислите виды антиконкурентных ценовых соглашений? Что такое согласованные действия?
13. Горизонтальные и вертикальные соглашения, их особенности и цели. Допустимые соглашения.
14. Порядок выявления антиконкурентных ценовых соглашений и последующие действия.
15. Перечислите органы контроля за соблюдением законодательства о ценах.
16. Какие виды нарушений дисциплины цен вы знаете и каковы размеры экономических санкций за нарушение дисциплины цен.
17. Перечислите принципы регулирования ценообразования в строительстве.
18. Какие вопросы ценообразования регулирует Минстройархитектуры.

Тема 3. Методы ценообразования и особенности их реализации на рынке недвижимости

1. Раскройте сущность механизма ценообразования и охарактеризуйте его виды.

2. Укажите порядок основных этапов установления цен на товары при затратном механизме ценообразования:

1) решение о продукте (определяется, что будет производиться, и какими свойствами товар будет обладать)

2) решение о технологии (сырье, материалы – о том, как производить)

3) решение о затратах (сколько затрат на производство товара – денежная оценка затрат)

4) решение о цене (рассчитывается с учетом затрат, необходимой прибыли и установленных налогов)

5) решение о ценности (определение того, какую ценность имеет данный товар по данной цене для покупателя)

6) решение о покупателе (кто будет покупать товар по данной цене):

А) 1, 3, 4, 2, 5, 6;

Б) 2, 4, 5, 6, 3, 1;

В) 1, 2, 3, 4, 5, 6;

Г) 6, 5, 4, 3, 2, 1.

3. Что такое метод ценообразования и его этапы, и особенности выбора.

4. Охарактеризуйте затратные методы ценообразования и их особенности.

5. Охарактеризуйте методы ценообразования с ориентацией на качество и потребительские свойства продукции и услуг.

6. Охарактеризуйте методы, ориентированные на учет спроса и конкуренции на рынке (рыночные).

7. Охарактеризуйте особенности реализации методов ценообразования на рынке недвижимости: принципы и основные понятия, используемые при ценообразовании в строительстве.

8. Раскройте основные подходы, применяемые при определении стоимости и ценообразовании в строительстве и их особенности (методы затратного подхода и их характеристика; сравнительный подход, его этапы и методы; методы доходного подхода и его особенности).

Тема 4. Формирование цен на первичном рынке недвижимости

1. Перечислите и раскройте специфические особенности механизма ценообразования в строительстве.

2. Назовите основные этапы ценообразования в строительстве.

3. Что такое сметная стоимость строительства и назовите основной метод учета расходов.

4. Что такое нормативы расхода ресурсов, их состав и классификация в зависимости от органов их утверждающих?

5. Назовите отличительные особенности общепроизводственных, ведомственных и производственных нормативов расхода ресурсов.
6. Что такое сметное нормирование. Сметные нормативы и сметные нормы: задачи, требования, функции, условия применения.
7. Приведите классификацию сметных норм и их особенности.
8. Назовите назначение и виды сметной документации.
9. Что является основанием для определения стоимости строительства объекта?
10. Охарактеризуйте структуру сметной стоимости строительства и ее структура.
11. Сметная стоимость строительно-монтажных работ и ее структура. Формула расчета.
12. Охарактеризуйте прямые затраты и порядок их расчета (формула расчета).
13. Охарактеризуйте накладные расходы, их классификация и порядок расчета.
14. Что такое сметная прибыль, ее состав и порядок расчета.
15. Перечислите методы определения сметной стоимости строительства.
16. Перечислите преимущества и недостатки ресурсного метода.
17. Охарактеризуйте особенности применения следующих методов: ресурсно-индексного, базисно-индексного, базисно-компенсационного, на основе укрупненных нормативов, в том числе объектов-аналогов, методов определения стоимости СМР.
18. Раскройте порядок формирования стоимости строительства объекта на пред инвестиционной стадией и основные этапы формирования цены.
19. Механизм формирования договорной цены на строительную продукцию.
20. Охарактеризуйте виды цен на различных этапах инвестиционного процесса.
21. Каков порядок организации и проведения тендерных торгов на строительную продукцию. Назовите виды цен тендерных торгов.
22. Как осуществляется расчет цены предложения подрядчика ресурсным методом, путем применения укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади, путем сочетания методов.
23. Назовите случаи корректировки неизменной договорной цены.

Тема 5. Формирование цен на вторичном рынке недвижимости

1. Что такое вторичный рынок жилой недвижимости и его особенности.
2. Назовите факторы, определяющие уровень и динамику цен на вторичном рынке недвижимости: макроэкономические, факторы ближайшего окружения, факторы внутренней среды.

3. Назовите факторы, определяющие уровень и динамику цен на вторичном рынке жилья.
4. Назовите факторы, определяющие уровень и динамику цен на вторичном рынке нежилкой недвижимости.
5. Охарактеризуйте принципы оценки недвижимости.
6. Охарактеризуйте действующие подходы к оценке недвижимости.
7. Как вы понимаете, что такое динамическое ценообразование и особенности его применения на рынке недвижимости.
8. Назовите основные факторы динамической ценовой стратегии, особенности применения и аспекты.

Тема 6. Методика обоснования ставок арендной платы на сдаваемые в аренду объекты недвижимости

1. Раскройте факторы, влияющие на размер арендной платы: качество права аренды; условия и формы расчетов; особые условия договора; время. Местоположение объекта; физические характеристики; экономические характеристики, сервисное обеспечение объекта.
2. Охарактеризуйте нормативно-правовое регулирование арендных отношений.
3. Раскройте порядок расчета ставки арендной платы.
4. Какие коэффициенты применяются к базовой величине при расчете арендной платы. Кем устанавливаются и их размер.
5. Напишите формулу расчета размера арендной платы.
6. Как рассчитывается арендная плата, если при определении размера арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций находится в собственности Республики Беларусь с учетом всех коэффициентов ее размер оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем в соответствии с законодательством.
7. Если при определении размера арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, с учетом всех коэффициентов ее размер оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, то как рассчитывается арендная плата.
8. Как рассчитывается размер арендной платы при почасовой аренде недвижимого имущества.
9. В каком документе определены базовые ставки для населенных пунктов Республики Беларусь.
10. Каков порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной торговли.

11. Каков порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду машин, оборудования, транспортных средств, иного движимого имущества, относящегося к основным средствам, находящихся в государственной собственности.

12. Как формируются цены на арендное жилье: правовое регулирование, порядок расчета ежемесячной арендной платы.

13. Как происходит формирование фонда жилья коммерческого использования.

14. Охарактеризуйте порядок формирования арендной платы за землю: правовое регулирование, условия договора.

Тема 7. Формирование тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости

1. Как осуществляется формирование отпускных цен на строительные материалы.

2. Как осуществляется формирование цен (тарифов) на дополнительные работы.

3. В чем особенности применения динамического ценообразования при формировании грузовых тарифов.

4. Как происходит согласование и изменение цен и тарифов на услуги организаций, работающих на рынке недвижимости.

Тема 8. Подходы к формированию ценовой политики на рынке недвижимости

1. Раскройте понятие «ценовая политика» и этапы ее формирования.

2. Охарактеризуйте факторы, оказывающие влияние на выбор ценовой политики.

3. Охарактеризуйте факторы, влияющие на предложение жилой недвижимости.

4. Охарактеризуйте особенности формирования и взаимодействия предложения и спроса на рынке недвижимости.

5. Концепция эластичности и ее использование в ценообразовании на рынке недвижимости. Инициативное изменение цен: снижение, повышение.

6. Реакция потребителей и конкурентов на изменение цен на рынке недвижимости.

7. Охарактеризуйте факторы, влияющие на ценовую чувствительность покупателей.

8. CVP – анализ и его применение при обосновании ценовых решений на рынке недвижимости.

9. Назовите способы определения величины маржинального дохода.

ПРИМЕР ТЕСТОВОГО ЗАДАНИЯ

1. Сметные нормативы подразделяются на элементные и укрупненные. Из предложенных вариантов выбрать тот, где все нормативы относятся к укрупненным:

- а) нормы резерва средств на непредвиденные работы и затраты, нормы заготовительно-складских расходов, нормы общепроизводственных и общехозяйственных расходов;
- б) ремонтно-строительные работы, пуско-наладочные работы, эксплуатацию строительных машин и механизмов.
- в) перевозка грузов для строительства, сметные нормы средств на производство работ в зимнее время, монтаж оборудования, материалы, изделия, конструкции.

2. Накладные расходы – это:

- а) административно-хозяйственные расходы;
- б) заработная плата и расходы на обслуживание работников строительства;
- в) совокупность затрат, связанных с созданием необходимых условий для выполнения строительных работ, а также с их организацией, управлением и обслуживанием;
- г) затраты строительной организации на выполнение строительно-монтажных работ.

3. Накладные расходы определяются в процентах от суммы:

- а) прямых затрат и заработной платы;
- б) заработной платы основных рабочих и заработной платы машинистов;
- в) заработной платы основных рабочих и затрат на эксплуатацию машин.

4. Первичным документом в сметной документации является:

- а) сводный сметный расчет;
- б) ведомость объемов работ;
- в) локальная смета.

5. Что представляет собой единичная расценка?

- а) затраты, формирующие себестоимость работ;
- б) прямые затраты на единицу измерения работы;
- в) затраты на заработную плату и материалы для выполнения работы.

6. Какие из перечисленных работ, относятся к специальным работам:

- а) устройство полов;
- б) озеленение территории;
- в) электротехнические.

7. Объектная смета:

- а) суммирует данные локальных сетей по соответствующему объекту по графам "строительные работы", "монтажные работы", "стоимость оборудования, мебели и инвентаря", и "прочие затраты";
- б) суммирует данные локальных смет по соответствующему объекту по основной заработной плате, материалам, оборудованию и прочим затратам;
- д) сумму средств, необходимых для покрытия затрат, непосредственно связанных с процессом производства.

8. Какие сметы составляются для определения стоимости отдельных видов работ и затрат в составе рабочего проекта или рабочей документации?

- а) локальные сметы;
- б) объектные сметы;
- в) сводный сметный расчет;
- г) калькуляция работ и затрат.

9. Суммарный результат умножения элементов сметной нормы на соответствующие цены ресурсов дают...

- а) прямые затраты;
- б) единичную расценку;
- в) сметную стоимость;
- г) сметную себестоимость.

Перечень компьютерных программ, наглядных и других пособий, методических указаний и материалов, технических средств обучения, оборудования для выполнения лабораторных работ

1. Ресурсы платформы Moodle.
2. Пакет продуктов Microsoft Office или его аналоги.
3. Программные продукты статистической обработки данных (SPSS Statistics, Statistica и пр.).
4. Ресурсы сети Интернет, в т.ч. статистические базы данных .
5. Ресурсы электронной библиотеки БГЭУ.
6. Справочная система ilex.by.
7. Программный продукт Business Studio или его аналоги.

Перечень тем рефератов

1. Ценовая политика организаций, работающих на рынке недвижимости и этапы ее формирования.
2. Факторы, определяющие выбор ценовой политики на рынке недвижимости.
3. Стратегии ценообразования и особенности их применения на рынке недвижимости
4. Тактические аспекты ценовой политики организаций, работающих на рынке недвижимости.
5. Особенности формирования ценовой политики риэлтерских компаний и компаний, работающих на рынке торговой недвижимости.
6. Реакция потребителей и конкурентов на изменение цен на рынке недвижимости.
7. Применение динамического ценообразования на рынке недвижимости.

Организация самостоятельной работы студентов

Для получения компетенций по учебной дисциплине важным этапом является самостоятельная работа студентов.

На самостоятельную работу обучающегося для специальности 6-05-0311-02 «Экономика и управление» дневной формы получения образования отводится 54 часа; заочной формы получения образования на базе ССО – 112 часов.

Содержание самостоятельной работы обучающихся включает все темы учебной дисциплины из раздела «Содержание учебного материала».

При изучении учебной дисциплины используются следующие формы самостоятельной работы:

- самостоятельная работа в виде решения индивидуальных задач в аудитории во время проведения практических занятий под контролем преподавателя в соответствии с расписанием учебных занятий;
- углубленное изучение разделов, тем, отдельных вопросов, понятий;
- выполнение типовых расчетов, индивидуальных практических работ;
- подготовка к выполнению контрольных работ;
- подготовка к практическим занятиям, в том числе подготовка сообщений, тематических докладов, информационных и демонстративных материалов, рефератов, презентаций и т.д.;
- подготовка отчетов по результатам выполнения индивидуальных и групповых исследовательских работ;
- работа с учебной, справочной, аналитической и другой литературой и материалами;
- составление обзора научной (научно-технической) литературы по заданной теме;
- выполнение информационного поиска и составление тематической подборки литературных источников, интернет-источников;
- аналитическую обработку текста (аннотирование, реферирование, рецензирование, составление резюме);
- подготовку к сдаче промежуточной аттестации.

Контроль качества усвоения знаний

Диагностика качества усвоения знаний проводится в рамках текущего контроля и промежуточной аттестации.

Мероприятия *текущего* контроля проводятся в течение семестра и включают в себя следующие формы контроля:

- контрольная работа;
- тест;
- экспресс-опрос;
- опрос;
- реферат;

дискуссия;
решение задач;
иные формы.

Результат текущего контроля за семестр оценивается отметкой в баллах по десятибалльной шкале и выводится исходя из отметок, выставленных в ходе проведения мероприятий текущего контроля в течение семестра.

Требования к обучающемуся при прохождении промежуточной аттестации.

Обучающиеся допускаются к промежуточной аттестации по учебной дисциплине при условии успешного прохождения текущей аттестации (выполнения мероприятий текущего контроля) по учебной дисциплине предусмотренной в текущем семестре данной учебной программой.

Промежуточная аттестация проводится в форме теста и экзамена.

Методика формирования отметки по учебной дисциплине

В соответствии с Положением о рейтинговой системе оценки знаний, умений и навыков студентов БГЭУ. Итоговая отметка по учебной дисциплине определяется как округленная до целого сумма произведений средневзвешенного балла за текущий контроль и отметки на экзамене на соответствующие весовые коэффициенты. Значения весовых коэффициентов по учебной дисциплине соответствуют: для текущего контроля – 0,4, для экзамена – 0,6.

**ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ
С ДРУГИМИ УЧЕБНЫМИ ДИСЦИПЛИНАМИ СПЕЦИАЛЬНОСТИ**

Название учебной 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)
Личные продажи	Коммерческой деятельности и рынка недвижимости	Замечаний и предложений нет 