

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Смоленский государственный университет»
Кафедра географии

«Утверждаю»
Проректор по учебно-
методической работе

Ю.А. Устименко
«16» июня 2022 г.

**Рабочая программа дисциплины
Б1.В.7 "Экономика недвижимости"**

Направление подготовки: 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Направленность: Кадастр недвижимости

Курс – 4

Семестр – 7

Форма обучения – очная

Всего зачетных единиц – 3; часов – 108

Лекции – 20 час.

Практические занятия – 20 час.

Самостоятельная работа – 68 час.

Контроль: зачет – 7 семестр

Программа составлена на основе ФГОС ВО по направлению подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Программу разработал:

кандидат экономических наук, доцент Семченкова С.В.

Одобрена на заседании кафедры

«10» июня 2022 г., протокол № 10

Смоленск
2022

1. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина Б1.В.7 "Экономика недвижимости" относится к вариативной части обязательных дисциплин образовательной программы по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у обучающихся в результате освоения дисциплин ООП подготовки бакалавра "Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости", «Основы землеустройства», «Основы кадастра недвижимости».

Дисциплина является предшествующей для дисциплин "Правовое регулирование налогообложения недвижимости", "Организация и планирование кадастровых работ", "Типология объектов недвижимости», «Техническая инвентаризация объектов недвижимости», "Региональное землеустройство".

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины:

ОК-3 способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;

ПК-2 способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ;

В результате освоения дисциплины студент должен знать:

особенности развития рынка недвижимости как части рынка инвестиций, принятые методы оценки недвижимости, специфику оценки отдельных объектов недвижимости, в том числе земли;

об объектах, составе и категориях недвижимости, об оценочной деятельности в России и определении стоимости недвижимости, о доходности недвижимости.

уметь:

провести оценку недвижимости каждым из традиционных методов оценки, оформить итоги оценки недвижимости;

анализировать специальную терминологию по экономике недвижимости законодательной и нормативной базой, методами стоимостной оценки недвижимости.

владеть:

технологиями работы с различного рода источниками информации;
методами планирования деятельности фирмы;
методами обоснования управленческих решений и организации их выполнения;
методами и приемами проведения соответствующих расчетов и принятия управленческих решений.

3. Содержание дисциплины

Раздел 1. Особенности недвижимости как товара. Правовое обеспечение собственности на недвижимость. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Недвижимость как экономическое благо. Основные свойства недвижимости, как экономического блага. Способы использования недвижимости как экономического блага. Виды недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл недвижимости. Социальная роль недвижимого имущества. Собственность, как экономическая и правовая категория. Возникновение права собственности. Право собственности и ограниченные вещные права. Не-

движимость, как юридически-правовая категория. Законодательное определение недвижимого имущества.

Раздел 2. Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике. Классификаторы экономической деятельности и отраслей. Виды классификаций отраслей экономики. Понятие, показатели-ли и параметры структуры отрасли. Структура рынка и типы рыночных структур. Структура сферы услуг. Эволюция отраслевой структуры экономики России. Основные подотрасли операций с недвижимостью: оказание услуг по купле-продаже, аренде, проведению иных сделок с недвижимостью; оказание услуг по управлению и эксплуатации недвижимости; реализация проектов развития недвижимости, оказание услуг по инвентаризации и учету недвижимости, оказание услуг по оценке недвижимости. Особенности подотраслей и их взаимосвязи. Особенности деятельности предприятий по оказанию брокерских услуг. Деятельность по развитию недвижимости. Услуги по управлению и эксплуатации недвижимости. Особенности конкуренции в подотраслях операций с недвижимостью.

Раздел 3 Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Содержание и виды операций с недвижимым имуществом, порядок их оформления и государственной регистрации. Особенности операций с отдельными видами недвижимости. Экономические характеристики операций: с изменением состава собственников; без смены собственника. Виды деятельности и типы предприятий, обеспечивающих реализацию операций с недвижимым имуществом. Следствия несовершенства рынка недвижимости, состав и особенности деятельности субъектов на этом рынке, особая роль государства как участника и регулятора рынка. Земля как природный ресурс в целом. Земельный участок как объект недвижимости. Спрос на землю. Предложение земли. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке — затратного, сравнительного, доходного. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Критерии анализа наиболее эффективного использования. Факторы, влияющие на стоимость земли. Основные положения оценки земельных участков Основные этапы проведения оценки стоимости земли. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Сущность, порядок расчета и особенности применения оценки инвестиционных проектов. Основные критерии эффективности инвестиционного проекта. Простые и усложненные методы оценки инвестиционных проектов.

Раздел 4 Основные операции на рынке недвижимости. Характеристика и отличия первичного рынка недвижимости от вторичного. Классификация первичного рынка недвижимости. Структура сектора развития (создания) объектов недвижимости (первичный рынок). Особенности рынка развития (реконструкции, создания) объектов недвижимости. Застройщик (девелопер) как субъект рынка недвижимости, его функции. Структура и формы брокерской деятельности на рынке недвижимости. Содержание брокерских услуг. Требования к качеству исполнения брокерских услуг. Национальные стандарты в профессиональной деятельности брокера. Понятие и организация риэлтерской деятельности. Национальные стандарты профессиональной деятельности. Структура агентства недвижимости. Риэлтерская организация как принципал (комитент, доверитель) и как агент (комиссионер, поверенный). Доходы и расходы при осуществлении посреднической деятельности: состав, порядок признания, учет и налогообложение. Особенности договорных отношений, возникающие в рамках риэлтерской деятельности. Защита прав собственника недвижимости. Комиссионное вознаграждение. Основные характерные особенности

Раздел 5 Основы анализа рынка недвижимости. Понятие, экономический смысл оценки недвижимости. Характеристики рынка недвижимости, методы обработки данных о сделках. Анализ физической, правовой, экономической и социальной среды. Современные принципы анализа рынка недвижимости. Исследование рынка недвижимости для целей обоснования инвестиционных решений. Мониторинговое исследование рынка недвижимости. Субъекты мониторинга. Принципы формирования информационных массивов. Содержание анализа. Риски инвестиций и статистика рынков недвижимости.

Раздел 6 Формирование рынка недвижимости в России. Сущность и место недвижимости в системе рыночных отношений. Особенности и структура рынка недвижимости. Основные направления развития рынка недвижимости в современной России. Развитие эффективной инфраструктуры рынка недвижимости. Социально-экономическая эффективность функционирования рынка недвижимости.

Раздел 7 Стоимость и цена недвижимости. Методы и способы их определения. Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценка объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон.

Раздел 8 Брокерская деятельность на рынке недвижимости. Понятие, сущность, основные черты и направления брокерской деятельности на рынке недвижимости. Происхождение понятия брокерской деятельности, ее характерные признаки. Структура и формы брокерской деятельности на рынке недвижимости. Этапы развития деятельности. Реклама в брокерской деятельности. Страхование брокерской деятельности. Основные направления брокерской деятельности.

Раздел 9 Финансирование недвижимости. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии. Содержание и этапы процесса девелопмента. Участники финансирования недвижимости. Использование собственных и заемных средств при финансировании девелопмента. Методы финансирования девелопмента - международный опыт и российская практика. Краткосрочное финансирование девелопмента коммерческим банком. Долгосрочное финансирование. Использование ценных бумаг при финансировании недвижимости. Финансирование недвижимости в российских условиях. «Долевое» участие в строительстве. Выпуск ценных бумаг (облигаций). Банковское кредитование. Новые тенденции и возможности финансирования девелопмента в российских условиях

Раздел 10 Ипотечное кредитование и его организация. Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Ипотечное кредитование как составная часть жилищной политики. Сущность и общая структура ипотечного рынка. Перспективы развития рынка ипотечного кредитования. Основные участники системы ипотечного кредитования. Целевое дотирование населения. Субсидирование жилья для различных категорий граждан.

Тема 11 Регулирование рынка недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Система государственного регулирования рынка

ка. Формы и методы управления недвижимостью. Прямое административное управление. Экономические методы управления. Законодательство в РФ регулирующее рынок недвижимости. Экономическая политика и недвижимость. Сущность, состав и структура жилищной сферы. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. Реформа и модернизация жилищно-коммунального комплекса. Типы жилищной политики. Управление жилищной политики.

4. Тематический план

Очное отделение

№ п/п	Разделы и темы	Всего часов	Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа
1	Введение в курс «Экономика недвижимости»	6	1	2	3
2	Рынок недвижимости.	6	1	-	5
3	Управление недвижимостью.	6	1	-	5
4	Принципы оценки объектов недвижимости	6	1	-	5
5	Оценка земельных участков.	8	2	2	4
6	Виды стоимости и оценочные категории объектов недвижимости	10	2	2	6
7	Факторы, влияющие на стоимость недвижимости	6	2	2	2
8	Методы определения рыночной стоимости объекта	18	2	2	14
9	Оценка недвижимости по методу сравнения продаж	6	2	2	2
10	Доходный подход к оценке недвижимости	6	2	2	2
11	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	8	1	2	5
12	Ипотечное кредитование объектов недвижимости	8	1	2	5
13	Государственное регулирование рынка недвижимости.	8	2	2	5
	Итого	108	20	20	68

5. Виды учебной деятельности

Лекции

Лекция №1. Введение в курс «Экономика недвижимости». Предмет, цели, задачи и методы науки. Понятие и признаки недвижимости её значение и роль в экономике.

Лекция № 2. Рынок недвижимости. Понятие рынка недвижимости и его значение. Сегментация рынка недвижимости. Классификация рынка недвижимости по разным параметрам. Функции рынка недвижимости.

Лекция № 3. Управление недвижимостью Сущность управления недвижимостью. Цели и принципы управления недвижимым имуществом. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.

Лекция № 4. Принципы оценки объектов недвижимости. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с объектами недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Лекция № 5. Оценка земельных участков Нормативная цена земли. Рыночная стоимость земельного участка. Метод остаточной продуктивности (остатка).

Лекция № 6. Виды стоимости и оценочные категории объектов недвижимости. Определение и характеристика рыночной стоимости. Виды стоимости и их характеристики.

Лекция № 7. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Факторы, не связанные с объектами недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости на локальном уровне. Факторы, связанные с объектами недвижимости..

Лекция № 8. Методы определения рыночной стоимости объекта. Затратный метод оценки. Определение полной восстановительной стоимости. Определение стоимости замещения. Понятие и оценка накопленного износа. Схема последовательности расчёта стоимости объекта затратным методом.

Лекция № 9. Оценка недвижимости по методу сравнения продаж. Сущность метода сравнения продаж. Основные элементы и единицы сравнения и их характеристика. Корректировка продажных цен объектов сравнения.

Лекция № 10. Доходный подход к оценке недвижимости. Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации. Оценка текущей стоимости объекта методом капитализации дохода. Сущность и значения дисконтирования.

Лекция № 11. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости. Профессиональные участники рынка недвижимости. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент). Содержание и основные направления риэлтерской деятельности. Регулирование риэлтерской деятельности. Страхование объектов недвижимости.

Лекция № 12. Ипотечное кредитование объектов недвижимости, кредит, залог, закладная. Ипотечный кредит. Участники ипотечного кредитования. Ипотечный рынок.

Лекция № 13. Государственное регулирование рынка недвижимости. Плата за землю и налогообложение недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимость. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.

Практические занятия

Практическое занятие 1. Правовые аспекты оценки недвижимости.

Сущность и основные признаки недвижимого имущества.

Характеристика и классификация объектов недвижимости

Права собственности и другие вещные права.

Основания для изъятия имущества у собственника.

Понятие сервитута.

Содержание понятий «хозяйственное ведение» и «оперативное управление».

Понятие и виды сделок с объектами недвижимости.

Права и обязанности продавца и покупателя.

Практическое занятие 2. Виды стоимости, принципы и процедуры ее оценки.

Рыночная стоимость объектов недвижимости.

Потребительская стоимость объектов недвижимости.

Инвестиционная стоимость объектов недвижимости.

Восстановительная стоимость объектов недвижимости.

Стоимость замещения объектов недвижимости.

Страховая стоимость объектов недвижимости.

Стоимость объектов недвижимости для налогообложения.

Ликвидационная стоимость объектов недвижимости.

Содержание принципов, отражающих точку зрения пользователя: принципы полезности, замещения, ожидания.

Содержание принципов, отражающих взаимоотношения компонентов собственности: принципы остаточной (добавочной) продуктивности земли, предельной продуктивности, возрастающей и уменьшающейся доходности, сбалансированности, оптимальной величины, оптимального разделения имущественных прав.

Содержание принципов, связанных с рыночной средой: принципы зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции и изменения.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Технология оценки объектов недвижимости.

Практическое занятие 3. Оценка стоимости объектов недвижимости.

Затратный подход к оценке недвижимости: экономическое содержание, область применения.

Методы затратного подхода к оценке объектов недвижимости.

Расчет восстановительной стоимости объектов недвижимости.

Понятие физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.

Методы оценки износа.

Доходный подход к оценке объектов недвижимости: экономическое содержание, область применения.

Методы доходного подхода к оценке объектов недвижимости.

Понятие ставки капитализации, способы расчета ставки капитализации. Расчет прямой капитализации.

Потенциальный и действительный валовой доход, чистый операционный доход, операционные расходы.

Содержание метода дисконтированного денежного потока.

Сущность и методы определения ставки дисконтирования

Техника остатка.

Рыночный подход к оценке объектов недвижимости: экономическое содержание, область применения.

Методы рыночного подхода к оценке объектов недвижимости.

Способ и техника корректировок.

Этапы оценки объектов недвижимости и оформление их результатов.

Методы оценки стоимости земельных участков

Практическое занятие 4. Финансовые аспекты экономики недвижимости

Принципы и формы кредитования недвижимости.

Понятие и предмет залога.

Сущность ипотеки, виды ипотечных кредитов.

Участники финансирования недвижимости.

Вторичный рынок ипотечных кредитов.

Риски финансирования недвижимости и управления ими.

Практическое занятие 5. Налогообложение недвижимости и сделок по ней.

Налогообложение недвижимости предприятий.

Налогообложение недвижимости физических лиц.

Налогообложение недвижимости при сделках по ней.

Налогообложение при сделках купли-продажи.

Налогообложение объектов в недвижимости переходящих в порядке наследования или дарения.

Индивидуальные задания (к письменной работе)

Задача 1. Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности.

Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.

Задача 2. Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо ещё 190 млн.руб.).

Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.

Задача 3. Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия-банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию.

Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.

Задача 4. Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.

Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.

Задание 5. Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

- 1) остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения 3500 руб. за м²
- 2) коэффициент удорожания - 3,5;
- 3) общая площадь квартиры - 89 кв. м.;
- 4) жилая площадь - 59 кв. м.;
- 5) имеется балкон и лоджия;
- 6) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;
- 7) имеется лифт;
- 8) 3 комнаты;
- 9) все комнаты изолированы;
- 10) кухня - 8,5 м²;
- 11) потолок - 2,65 м²;
- 12) материал стен - кирпич;
- 13) местонахождение - 150 м. от остановки транспорта;
- 14) коэффициент оценочной зоны - 1,4.

Задание 6. Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда сдаваемого в аренду, если:

- а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 920 тыс. руб.;
- б) коэффициент удорожания - 3,2;
- в) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду - 142 тыс. руб.;
- г) здание капитально, отдельно строящее, общей площадью 650 кв. м.;
- д) здание требует капитального ремонта, который будет осуществлен арендодателем. затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс.руб.;
- е) налог на имущество составляет 1,5% в год.
- ж) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 7 тыс. руб. в год;
- з) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год.
- и) налог на добавленную стоимость - 20%.

Задание 7. По данным, приведенным в таблице, выберите наиболее оптимальный вариант вложений и обоснуйте его:

Доходность акций, облигаций и недвижимости за пять лет. (в долл. США)

Год	Номинальные ставки дохода		Уровень инфляции	
	Обыкновенные акции		Облигации	Недвижимость
1-й	31,6		30,1	10,0
2-й	18,2		19,8	6,5
3-й	5,2		0,3	5,4
4-й	16,5		10,7	7,2
5-й	31,4		16,3	6,0

Доход от недвижимости образуется за счет сдачи её в аренду или перепродажи?

Задание 8. Вы выдаете кредит под залог недвижимости. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

Задание 9. Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет.

Есть три варианта решения:

1. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, возвратить заемные средства и проценты;
2. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;
3. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

Задание 10. Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

- а) офис оценен в 5 млн. долларов;
- б) доходность по вкладам в сбербанке составляет 4% годовых;
- в) дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с вкладом в банке составляет 5%.
- г) затраты на управление инвестициями составляют 2%;
- д) премия эксперта-оценщика за недостаточную ликвидность недвижимости - 2%;
- е) время возраста вложенного капитала: по расчетам типичного инвесторов - 20 лет.

Задание 11. Необходимо оценить офис. Его потенциальная валовая рента составляет 100 тыс. долларов в год. Имеется рыночная информация о продаже 3-х объектов, сопоставимых с оцениваемым (в долларах):

Наименование объектов	Объём-Продажная цена	Потенциальная валовая рента	Валовой ренты мультипликатор
№ 1	600	100	
№ 2	800	128	
№ 3	700	124	

Самостоятельная работа

В процессе изучения тем курса в соответствии с модульной рабочей программой и учебно-методическими пособиями для наилучшего закрепления знаний, по дисциплине "Экономика недвижимости" студентам необходимо самостоятельно освоить темы при-

веденные ниже и написать реферат по одной из тем, приведенных в методических указаниях.

Темы рефератов:

1. Расчет стоимости недвижимости затратным подходом.
2. Расчет стоимости недвижимости сравнительным подходом.
3. Расчет стоимости недвижимости доходным подходом.
4. Оценка объектов при наличии результатов полученных тремя подходами.
5. Расчет налога на недвижимость юридических лиц.
6. Расчет показателей постоянного ипотечного кредита.

Темы расчетно-графических работ

1. Расчет аукционной цены земли
2. Расчет залоговой цены земли.
3. Определение экономической эффективности использования земли в хозяйстве.

6.Фонд оценочных средств

компетенция	этапы формирования (семестр)	дисциплины, практики, НИР, ГИА	критерии	показатели (по уровням)
ОК-3 способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;	7	Б1.В.7 "Экономика недвижимости»	Знаниевый	<p>Зачтено: знает основы экономических учений в сферах деятельности связанных с использованием земельных ресурсов и объектов недвижимости в условиях рыночной экономики</p> <p>Не зачтено: не знает основы экономических учений в сферах деятельности связанных с использованием земельных ресурсов и объектов недвижимости в условиях рыночной экономики</p>
			Деятельностный	<p>Зачтено: владеет знаниями об особенностях развития рынка недвижимости как части рынка инвестиций, методами оценки недвижимости, специфическими особенностями оценки отдельных объектов недвижимости, в том числе земли, об оценочной деятельности в России, о доходности недвижимости.</p> <p>Не зачтено: не владеет знаниями об особенностях развития рынка недвижимости, не знает методов оценки недвижимости, специфики и особенностей оценки отдельных объектов недвижимости, законодательства в оценочной деятельности в России.</p>
ПК-2 способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных	7	Б1.В.7 "Экономика недвижимости»	Знаниевый	<p>Зачтено: в основном знает методику и особенности управления земельными ресурсами на федеральном, региональном и муниципальных уровнях, умеет разрабатывать проекты по организации использования объектов недвижимости на районном уровне с помощью знаний и навыков проведения кадастровых и землеустроительных работ.</p> <p>Не зачтено: не знает формы и методы организации и проведения кадастровых и землеустроительных</p>

работ				работ в целях управления земельными ресурсами и недвижимостью, не способен сформировать план использования объектов недвижимости с целью формирования информационной базы для принятия управленческих решений.
				<p>Деятельностный</p> <p>Зачтено: в полном объеме умеет на основе анализа землеустроительной, географической, экономической информации составлять проекты управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ, в основном владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p> <p>Не зачтено: не умеет проводить анализ землеустроительной, экономической информации в целях составления проектов управления объектами недвижимости, не владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p>

Оценочные средства (примеры)

Текущий контроль

Текущий контроль осуществляется в форме тестов, проверочных работ.

Тестовые задания.

1. Недвижимость - это:
 - а) здания и сооружения;
 - б) земельные участки и все, что прочно с ними связано и не может быть перемещено без нанесения им ущерба.
2. К недвижимости относятся транспортные средства (грузовые автомобили)
 - а) правильно;
 - б) неправильно.
3. Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:
 - а) леса;
 - б) обособленные водные объекты;
 - в) ювелирные изделия;
 - г) золотые прииски;
 - д) металлургический завод;
 - е) картина Рубенса.
4. Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:
 - а) всех объектов;
 - б) жилых домов, квартир, комнат;
 - в) морских воздушных судов.
5. Недвижимость в долгосрочном периоде
 - а) падает в цене;
 - б) растет в цене;
 - в) может расти, а может упасть.
6. Стоимость жилой недвижимости зависит от:
 - а) района города;
 - б) времени постройки;
 - г) правильно а, б, в.
7. С ростом доходов населения рынок недвижимости
 - а) оживляется;
 - б) замирает;
 - в) не зависит от доходов.
8. Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно
 - а) правильно;
 - б) неправильно.
9. Ипотека - это:
 - а) деятельность, которой занимается риэлтер;
 - б) форма выплаты % по кредиту;
 - в) кредит под залог недвижимости.
10. Ипотечный кредит - это:
 - а) долгосрочный кредит;
 - б) кредит с высшей степенью риска для кредитора;
 - в) краткосрочный кредит.
11. Ипотечный кредит составляет:
 - а) 50% от стоимости недвижимости;
 - б) 75-80% от стоимости недвижимости;
 - в) 90-95% от стоимости недвижимости.
12. Метод дисконтирования дает возможность рассчитать

- а) валютные платежи в рублях;
 б) величину будущих доходов на сегодняшний день;
 в) общие тенденции в получении доходов от недвижимости.
13. Рыночный метод (метод сравнения продаж) используется при
 а) активном рынке;
 б) пассивном рынке;
 в) независимо от активности рынка.
14. При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит от:
 а) наличия лифта;
 б) места расположения;
 в) дохода покупателя.
15. Данные по стоимости строительства жилого дома используются при оценке недвижимости
 а) методом капитализации;
 б) затратным методом;
 в) рыночным методом.

Критерии выставления оценки за тест

Процент правильно выполненных тестовых заданий	Оценка
86% – 100%	отлично
69% - 84%	хорошо
50% - 68%	удовлетворительно
Менее 50%	неудовлетворительно

Форма контроля

Зачет – 7 семестр

7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Рекомендуемая литература (основная):

1. Котляров, М. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов /М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/491046>
2. Экономика недвижимости: учебник для вузов /А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/492939>
3. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов /С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 423 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/489680>
4. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум: практическое пособие для вузов /М. А. Котляров. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/497503>
5. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов /В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 147 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14586-1. — Текст: элек-

тронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/490404>

6. Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для вузов / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 347 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08197-8. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/470083>

Рекомендуемая литература (дополнительная):

1. Методические рекомендации к практическим занятиям по курсу «Экономика недвижимости» для студентов экономического факультета [Текст] / Р.Г. Раджабов. — Персиановский:ДонГАУ, 2014. — 44 с..

2. Озеров Е.С. Экономика недвижимости: анализ доходности и оценка стоимости объекта. Учебн. пособие. — СПб: СПбГПУ, 2014. — 389 с.

3. Смагин В. Н., Киселева В. А. «Экономика недвижимости»: учебное пособие - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Эксмо, 2015г.

4. Петров. В. И. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие для студентов и [магистрантов] по спец. "Финансы и кредит"; под ред. М. А. Федотовой; Финансовый ун-т при Правительстве РФ. — 4-е изд., перераб. — М.: Кнорус, 2012. — 263 с.

5. Калмыкова, Е.Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова. — Томск:ТПУ, 2011. - 139 с. Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru/?q=node/279>.

Нормативно-правовая документация

1. Земельный кодекс РФ.

2. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

3. Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества".

Периодика

Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-практический ежемесячный журнал. — Б.м.: Б.и., 2006-2016 гг.

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

- <http://www.nlr.ru> (Российская национальная библиотека);
- <http://www.viniti.ru> (Реферативный журнал);
- <http://www.library.ru> (Виртуальная справочная служба);
- <http://dic.academic.ru> (Словари и энциклопедии);
- <http://geo.web.ru> (Информационные Интернет-ресурсы Геологического факультета МГУ);
- <http://elibrary.ru> (Научная электронная библиотека);
- <http://www.ribk.net> (Российский информационно-библиотечный консорциум);
- <http://www.consultant.ru> (Законодательство РФ, кодексы, законы, приказы и другие документы);
- <http://www.garant.ru> (Законодательство РФ, кодексы, законы, приказы и др. документы);
- <http://www.guz.ru> (Электронная библиотека ГУЗа);
- <http://www.roscadastre.ru> (Сайт некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры»);
- <http://www.gisa.ru> (Геоинформационный портал);
- <http://www.economy.gov.ru> (Министерство экономического развития РФ).

Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
2. Атаманов С.А., Григорьев С.А. Кадастр недвижимости. Учебно-справочное пособие для кадастровых инженеров.- М.: Букстрим, 2012. - 324 с.
3. Землеустройство и кадастр недвижимости: учеб. пособие/ [С.Н. Волков, А.А. Варламов, С.А. Гальченко и др.]; Гос. ун-т по землеустройству; Ин-т повышения квалификации "Информкадастр". -М., 2010. - 336 с.

8. Перечень информационных технологий

Microsoft Open License (Windows XP, 7, 8, 10, Server, Office 2003-2016), лицензия 66975477 от 03.06.2016 (бессрочно).

Обучающимся обеспечен доступ к ЭБС «Юрайт», ЭБС «IPRbooks», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, а также доступ к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

9. Материально-техническая база

Необходимый для реализации бакалаврской программы перечень материально-технического обеспечения включает в себя (уч. корпус № 1, ауд. 43, 10а):

- беспроводной интерактивный планшет;
- ноутбук HP;
- мультимедийный проектор BenQ

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 6314D932A1EC8352F4BBFDEFD0AA3F30
Владелец: Артеменков Михаил Николаевич
Действителен: с 21.09.2022 до 15.12.2023