

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ И. Т. ТРУБИЛИНА»**

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ФАКУЛЬТЕТ

УТВЕРЖДАЮ

Декан землеустроительного
факультета, доцент



24.04.2023 г.

Рабочая программа дисциплины

Экономика недвижимости

Направление подготовки

21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность

Управление земельными ресурсами

Уровень высшего образования

магистратура

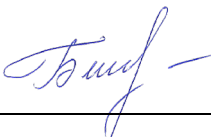
Форма обучения

Очная

**Краснодар
2023**


Рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости» разработана на основе ФГОС ВО по направлению 21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры), утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования РФ от 11 августа 2020 г. № 945

Автор:
к.э.н., профессор


Г. Н. Барсукова

Рабочая программа обсуждена и рекомендована к утверждению решением кафедры землеустройства и земельного кадастра от 17.04.2023 г., протокол №10.

Заведующий кафедрой


Е. В. Яроцкая

Рабочая программа одобрена на заседании методической комиссии землеустроительного факультета, протокол № 8 от 24.04.2023 г.

Председатель
методической комиссии


С. К. Пшидаток

Руководитель
основной профессиональной
образовательной программы


Г. Н. Барсукова

1 Цель и задачи освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование комплекса знаний о нормативно-правовых и теоретико-методологических основах экономики недвижимости, о стратегии и тактике управления недвижимостью.

Задачи дисциплины

- изучить теоретические основы формирования недвижимости;
- изучить сущность, виды, классификацию недвижимости;
- изучить современное законодательство, нормативно-правовые документы и методические материалы по работе с недвижимостью;
- изучить методы оценки недвижимости;
- изучить основные положения формирования рынка недвижимости и управления недвижимостью;
- научиться получать и обрабатывать информацию из различных источников, используя современные информационные технологии и критически ее осмысливать.

2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения ОПОП ВО

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

ПК-3 – способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В результате изучения дисциплины «Экономика недвижимости» обучающийся готовится к освоению трудовых функций и выполнению трудовых действий:

Профессиональный стандарт «Специалист по определению кадастровой стоимости»

ОТФ: «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»

ТФ: Определение (пересчет) кадастровой стоимости методами массовой оценки Е/01.7

Трудовые действия:

- Выбор подходов и методов оценки, разработка моделей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках сформированных расчетных групп и подгрупп
- Анализ качества статистических моделей оценки, проведение расчетов

ТФ: Рассмотрение отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и определение возможности установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости Е/04.7.

Трудовые действия:

– Проверка методов, подходов и расчетов рыночной стоимости объектов недвижимости

3 Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

«Экономика недвижимости» является дисциплиной вариативной части ОПОП ВО подготовки обучающихся по направлению 21.04.02 Землеустройство и кадастры, направленность «Управление земельными ресурсами».

4 Объем дисциплины (72 часа, 2 зачетных единицы)

| Виды учебной работы | Объем, часов |
|---------------------------------------|--------------|
| Контактная работа | 27 |
| в том числе: | |
| – аудиторная по видам учебных занятий | 26 |
| – лекции | 14 |
| – практические | 12 |
| – лабораторные | – |
| – внеаудиторная | 1 |
| – зачет | 1 |
| – экзамен | – |
| – защита курсовых работ (проектов) | – |
| Самостоятельная работа | 45 |
| в том числе: | |
| – курсовая работа (проект) | – |
| – прочие виды самостоятельной работы | 45 |
| Итого по дисциплине | 72 |

5 Содержание дисциплины

По итогам изучаемой дисциплины обучающиеся сдают зачет.
Дисциплина изучается на 2 курсе, в 3 семестре очной формы обучения.

Содержание и структура дисциплины по очной форме обучения

| № п/п | Тема. Основные вопросы | Формируемые компетенции | Семестр | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах) | | | |
|-------|-----------------------------------|-------------------------|---------|--|----------------------|----------------------|------------------------|
| | | | | Лекции | Практические занятия | Лабораторные занятия | Самостоятельная работа |
| 1 | 1 Понятие, сущность, правовые ос- | ПК-3 | 3 | 2 | 2 | – | 7 |

| № п/п | Тема. Основные вопросы | Формируемые компетенции | Семестр | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах) | | | |
|----------|--|-------------------------|---------|--|----------------------|----------------------|------------------------|
| | | | | Лекции | Практические занятия | Лабораторные занятия | Самостоятельная работа |
| | <p>новы недвижимости</p> <p>1.1 Появление термина «недвижимое имущество» в истории экономики России</p> <p>1.2 Понятие и признаки недвижимости</p> <p>1.3 Правовые основы государственной регистрации прав на недвижимость</p> <p>1.4 Рыночные и командно-административные рычаги регулирования правоотношений на рынке недвижимости</p> | | | | | | |
| 2 | <p>2 Виды, типы, классификация недвижимости.</p> <p>2.1 Особенности недвижимости как товара.</p> <p>2.2 Классификация недвижимости</p> <p>2.3 Понятие и стадии жизненного цикла объектов недвижимости</p> <p>2.4 Имущественный комплекс как сложный объект недвижимости</p> | ПК-3 | 3 | 2 | 2 | | 7 |
| 3 | <p>3 Классификация рынков недвижимости</p> <p>3.1 Понятие и функции рынка недвижимости</p> <p>3.2 Виды рынков недвижимости</p> <p>3.3 Особенности и инфраструктура зе-</p> | ПК-3 | 3 | 2 | 2 | – | 7 |

| № п/п | Тема. Основные вопросы | Формируемые компетенции | Семестр | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах) | | | |
|----------|---|----------------------------|---------|--|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| | | | | Лекции | Практиче- ские заня- тия | Лабора- торные занятия | Самосто- ятельная работа |
| | мельного рынка 3.4 Развитие рынка недвижимости в РФ и Краснодарском крае | | | | | | |
| 4 | 4 Аренда и залог недвижимости 4.1 Понятие сделки и виды сделок с недвижимым имуществом 4.2 Правовые основы аренды недвижимости 4.3 Основные положения аренды земельных участков 4.4 Экономические и правовые основы залога недвижимости | ПК-3 | 3 | 2 | 1 | – | 6 |
| 5 | 5 Оценка объектов недвижимости 5.1 Виды стоимости, определяемые в различных целях оценки 5.2 Нормативно-правовая база оценочной деятельности 5.3 Принципы оценки объектов недвижимости 5.4 Подходы и методы оценки недвижимости | ПК-3 | 3 | 2 | 2 | – | 6 |
| 6 | 6 Доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке недвижимости 6.1 Понятие доходного подхода 6.2 Метод капитали- | ПК-3 | 3 | 2 | 2 | – | 6 |

| № п/п | Тема. Основные вопросы | Формируемые компетенции | Семестр | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах) | | | |
|----------|---|----------------------------|---------|--|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| | | | | Лекции | Практиче- ские заня- тия | Лабора- торные занятия | Самосто- ятельная работа |
| | зации дохода 6.3 Сравнительный подход к оценке не- движимости 6.4 Особенности затратного подхо- да к оценке не- движимости. 6.5 Особенности оценки земельных участков | | | | | | |
| 7 | 7 Инвестиции в не- движимость и их эффективность 7.1 Понятие инве- стиций в недвижи- мость 7.2 Правовое регу- лирование инвести- ционной деятельно- сти 7.3 Оценка эффек- тивности инвести- ций в недвижимость 7.4 Инвестиционные проекты по освое- нию и использова- нию земельных участков | ПК-3 | 3 | 2 | 1 | – | 6 |
| Итого | | | | 14 | 12 | – | 45 |

6 Перечень учебно-методического обеспечения для само- стоятельной работы обучающихся по дисциплине

1. Барсукова Г. Н. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Г. Н. Барсукова. – Краснодар : КубГАУ, 2019. – 112 с. Режим доступа: https://edu.kubsau.ru/file.php/111/ENkonomika_nedvizhimosti_495160_v1_.PDF

2. Экономика недвижимости : метод. рекомендации для организации контактной и самостоятельной работы / сост. Г. Н. Барсукова. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 98 с. – [Электронный ресурс]: Режим доступа: https://edu.kubsau.ru/file.php/111/ENkonomika_nedvizhimosti_metod._dlja_SRS_Magistry.pdf

3. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Б. Денисенко. – Электрон. текстовые данные. – Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), 2016. – 77 с. – 978-5-7795-0785-1. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>

4. Жулькова Ю.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. – Электрон. текстовые данные. – Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 115 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80846.html>. – ЭБС «IPRbooks»

5. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс]: практикум/ Кожухар В.М. – Электрон. текстовые данные. – М.: Дашков и К, 2015. – 199 с. –Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10950>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

6. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А Артамонов. – 3-е изд. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 591 с. – ISBN 978-5-238-02633-6. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/81607.html>

7. Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости : учебное пособие / Н. И. Трухина, В. Н. Баринов, И. И. Чернышихина. — Москва : Ай Пи Ар Медиа, 2021. — 188 с. — ISBN 978-5-4497-1054-3. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/108357.html>

8. Храпова, Е. В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости : учебное пособие / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, С. В. Тарута. — Омск : Омский государственный технический университет, 2020. — 149 с. — ISBN 978-5-8149-3112-2. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115439.html>

7 Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации

7.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП ВО

| Номер семестра* | Этапы формирования и проверки уровня сформированности компетенций по дисциплинам, практикам в процессе освоения ОПОП ВО |
|---|---|
| ПК-3 – способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости | |
| 1 | Современные методы статистического анализа кадастровых данных |
| 1, 2 | Кадастр недвижимости |
| 3 | Экономика землепользования |

| | |
|------|--|
| 3 | <i>Экономика недвижимости</i> |
| 3 | Кадастровая оценка недвижимости |
| 2, 4 | Производственная практика |
| 4 | Преддипломная практика |
| 4 | Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы |

* номер семестра соответствует этапу формирования компетенции

7.2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкалы оценивания

| Планируемые результаты освоения компетенции (индикаторы достижения компетенции) | Уровень освоения | | | | Оценочное средство |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| | неудовлетворительно (минимальный) | удовлетворительно (пороговый) | хорошо (средний) | отлично (высокий) | |

| ПК-3 – способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости | | | | | |
|---|--|--|---|--|---------------------------------|
| ПК-3.3 – Анализирует рынок объектов оценки для выявления ценообразующих факторов, а также проверяет рыночную информацию на непротиворечивость, обоснованность, достаточность и репрезентативность | Уровень знаний ниже минимальных требований, имели место грубые ошибки При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения, имели место грубые ошибки, не продемонстрированы базовые навыки | Минимально допустимый уровень знаний, допущено много негрубых ошибок. Продемонстрированы основные умения, решены типовые задачи. Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами | Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, допущено несколько негрубых ошибок. Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с негрубыми ошибками, продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач | Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок. Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными незначительными недочетами, Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач | Тест, реферат, вопросы к зачету |

7.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения ОПОП ВО

Вопросы и задания для проведения текущего контроля

Оценочные средства по компетенции ПК-3 – способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Тестовые задания (пример)

1. В соответствии с ГК РФ имущество бывает:

- а) движимое и недвижимое;
- б) только движимое;
- в) только недвижимое;
- г) частично движимое;

2. В соответствии с российским законодательством к недвижимому имуществу относятся:

- а) имущество, состоящее из земли, зданий и сооружений;
- б) земельная и материальная собственность;
- в) земля, дома, заводы, фабрики, строения и железные дороги;
- г) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

3. Значение понятия *estate*:

- а) поместье, имение;
- б) собственность, право собственности;
- в) действительный, реальный, настоящий, натуральный;
- г) недвижимый.

4. Значение понятия *property*:

- а) имущество, состояние, собственность;
- б) право собственности, свойство, качество;
- в) действительный, реальный, настоящий;
- г) недвижимый, натуральный.

5. Значение понятия *real*:

- а) собственность, право собственности;
- б) свойство, качество;
- в) действительный, реальный, настоящий, натуральный;
- г) недвижимый.

6. Значение понятия *realestate*:

- а) правовые отношения, связанные с недвижимостью;
- б) недвижимость;
- в) объект недвижимости;
- г) земельный участок.

7. Свойства, характеризующие недвижимость как физический объект:

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда;

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, и иные права;

в) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невозполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества;

г) объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы.

8. Не предусмотрен российским законодательством элемент пучка прав собственности:

а) Право пользования;

б) Право извлечения доходов;

в) Право распоряжения;

г) Право владения.

9. Объектом капитального строительства является:

а) Здание, строение, сооружение, машино-место, помещение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)

б) Строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки

в) Здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

10. В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок это:

а) часть земной поверхности, имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

б) часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом;

в) часть земной поверхности, предоставленная в пользование какому-либо лицу.

11. Очерченные границы, размер, площадь, объем, качественные параметры – это:

а) правовая категория;

- б) материальная (физическая) категория;
- в) экономическая категория;
- г) политическая категория.

12. К основным сведениям об объекте недвижимости относится:

а) Ранее присвоенный государственный учетный номер; номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место; материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

б) Категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок; назначение здания, если объектом недвижимости является здание; адрес объекта недвижимости;

в) Назначение помещения, если объектом недвижимости является помещение; сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок; вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения.

13. Полный, точный и правильный состав предприятия как имущественного комплекса включает в себя:

а) Земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания);

б) Земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором;

в) Земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором

14. Отдельными объектами, приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации являются:

а) земельные участки;

б) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, иные предметы, наделённые статусом недвижимости по закону;

в) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

г) леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

15. Муниципальная собственность является в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- а) разновидностью государственной собственности;
- б) отдельным видом собственности;
- в) разновидностью частной собственности;
- г) собственностью юридического лица.

Темы рефератов

1. Место недвижимости в рыночной экономике.
2. Особенности недвижимости как товара.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.
5. Потребительские свойства земельных участков.
6. История зарождения недвижимости в России.
7. Предприятие как имущественный комплекс.
8. Особенности земельных участков как объектов недвижимости.
9. Имущественный комплекс как сложный объект недвижимости.
10. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.
11. Особенности функционирования рынка недвижимости в РФ.
12. Проблемы стоимостной оценки земельных участков.
13. Виды рынков недвижимости.
14. Риски на рынке недвижимости.
15. Экономический механизм аренды недвижимости.
16. Аренда земельных участков в Краснодарском крае.
17. Факторы внешней и внутренней среды, их влияние на стоимость недвижимости.
18. Сделки с землями сельскохозяйственного назначения.
19. Особенности развития земельного рынка в РФ.
20. Прогноз развития земельного рынка в РФ и Краснодарском крае.
21. Развитие оценочной деятельности в России.
22. Зарубежный опыт оценки недвижимости.
23. Метод капитализации дохода и проблемы его применения при оценке недвижимости.
24. Сравнительная характеристика методов, применяемых для оценки земельных участков.
25. Тенденция развития рынка недвижимости России.
26. Проблемы ипотечного кредитования в России.
27. Факторы, сдерживающие развитие ипотеки под залог земельных участков.
28. История развития ипотечного кредитования в России
29. Обоснование государственного регулирования рынка недвижимости.

30. Приватизация государственного и муниципального имущества в РФ.

31. Зарубежный опыт приватизации государственного имущества.

32. Зарубежный опыт управления недвижимостью.

33. Земельный участок как объект для инвестиционной деятельности.

34. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость.

35. Доходность от операций с недвижимостью.

Вопросы и задания для проведения промежуточного контроля – зачета.

Компетенции:

Способность получать и обрабатывать информацию из различных источников, используя современные информационные технологии и критически ее осмысливать (ПК-9).

Вопросы к зачету

1. Понятие, сущность, правовые основы недвижимости.
2. Понятие объекта недвижимости и его существенные характеристики.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Виды, типы объектов недвижимости.
5. Классификация объектов недвижимости по материально-вещественным признакам.
6. Классификация объектов недвижимости по формам собственности.
7. Жизненный цикл объекта недвижимости.
8. Стадии жизненного цикла объекта недвижимости
9. Стадии жизненного цикла имущественного комплекса.
10. Особенности недвижимости как товара.
11. Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости: понятия, характеристика, особенность как объекта купли-продажи.
12. Правовые основы государственной регистрации недвижимости.
13. Рынок недвижимости: понятие, характеристика, особенности.
14. Функции рынка недвижимости.
15. Классификация рынков недвижимости по признакам и видам.
16. Сегментация рынка недвижимости.
17. Виды сделок с недвижимым имуществом на рынке недвижимости.
18. Тенденция развития рынка недвижимости в РФ.
19. Тенденция развития рынка недвижимости в Краснодарском крае
20. Единый государственный реестр объектов недвижимости.
21. Аренда недвижимости и рынок прав аренды.
22. Понятие и виды сделок с недвижимостью.
23. Классификация сделок с недвижимостью.
24. Условия заключения сделок с объектами недвижимости.
25. Порядок заключения сделок с недвижимостью.
26. Государственная регистрация сделок.

27. Особенности земельного рынка.
28. Инфраструктура земельного рынка.
29. Тенденция развития рынка недвижимости в РФ и Краснодарском крае.
30. Система государственного регулирования рынка недвижимости.
31. Прогноз развития земельного рынка в РФ и Краснодарском крае.
32. Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения.
33. Правовые основы аренды недвижимости.
34. Виды арендной платы.
35. Права и обязанности арендатора.
36. Основные положения аренды земельных участков.
37. Особенности аренды земельных участков в РФ и Краснодарском крае.
38. Условия заключения сделок аренды земельных участков.
39. Субаренда. Реализация арендных земельных отношений.
40. Особенности земельного участка как объекта недвижимости.
41. Методы расчета арендной платы за земельные участки.
42. Залог недвижимости.
43. Понятие и виды залога недвижимости.
44. Экономические и правовые основы залога недвижимости.
45. Права залогодержателя и залогодателя.
46. Понятие ипотеки под залог недвижимости.
47. Основные этапы оформления залога земельных участков.
48. Факторы, сдерживающие развитие ипотеки под залог земельных участков.
49. Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, условия использования.
50. Цена объекта недвижимости: понятие, методы определения.
51. Подходы и методы оценки объекта недвижимости.
52. Нормативно-правовая база оценки объектов недвижимости.
53. Принципы оценки объектов недвижимости.
54. История развития ипотечного кредитования в России.
55. Механизмы государственного регулирования рынка недвижимости
56. Рыночные и командно-административные рычаги регулирования правоотношений на рынке недвижимости.
57. Понятие инвестиций в недвижимость.
58. Виды инвестиций в объекты недвижимости.
59. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость.
60. Инвестиционные проекты по освоению и использованию земельных участков.

Задачи и задания к зачету (пример)

1. Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности. Дайте возможные варианты решения этой проблемы с обоснованием.

2. По аналогии с жизненным циклом объекта недвижимости сформируйте и покажите схематично стадии жизненного цикла имущественного комплекса.

3. Используя Портал услуг Росреестра <https://portal.rosreestr.ru/> найти сведения о сделках с недвижимостью по следующим параметрам:

- район (выбирается по вариантам);
- тип сделки: договор аренды, договор купли-продажи, договор дарения, договор приватизации;
- вид объекта недвижимости: 1) земельный участок, 2) ОКС и т.д.
- тип обременения: сервитут и без обременения.

4. Определить основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости на основании данных кадастра недвижимости, как составной части ЕГРН. Сравнить полученные характеристики объекта недвижимости с информацией панорамных снимков (фотографий объекта) в системах Яндекс-карт и Google-карт.

5. Составьте схему межведомственного взаимодействия при предоставлении в аренду КФХ земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

9. Составьте схему, в которой отразите преимущества аренды объекта недвижимости.

10. Составьте схему, в которой отразите недостатки аренды объекта недвижимости.

11. Составьте схему, в которой отразите основные принципы аренды земельных участков.

12. Составьте схему с основными этапами предоставления земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в аренду.

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

14. Вы берете кредит под залог земельного участка. Опишите порядок проведения этой операции с перечнем документов по оформлению этой сделки.

15. Частное сельскохозяйственное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно земли для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями.

16. Вы уезжаете за границу на два года и сдаете свою квартиру в аренду за $15,0 + N \cdot 0,1$ тыс. рублей в месяц, идущих на Ваш счет авансовыми платежами под 9 % годовых. Определите текущую стоимость аренды.

17. Семья планирует совершить покупку объекта недвижимости стоимостью $3,0 + N \cdot 0,1$ млн. руб. Стоимость недвижимости увеличивается на 8%

в год. За сколько лет семья соберет необходимую сумму, если ежемесячные взносы в банк составят 20, тыс. руб., под 8% годовых?

18. Молодожены решили накопить деньги на квартиру стоимостью 4 000,0 млн. руб. За сколько лет они накопят необходимую сумму, если ставка годовых 9 %?

19. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить $2,60 + N_0 * 0,1$ млн. рублей на покупку квартиры?

20. 1. Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

- а) офис оценен в 10 млн. руб. ($+N_0 * 0,1$);
- б) доходность по вкладам в сбербанке составляет 6% 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.

7.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков характеризующих этапы формирования компетенций

Контроль освоения дисциплины и оценка знаний обучающихся на зачете производится в соответствии с Пл КубГАУ 2.5.1 «Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация обучающихся».

Критерии оценки знаний при проведении тестирования

Оценка «отлично» выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем 85 % тестовых заданий.

Оценка «хорошо» выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем 70 % тестовых заданий.

Оценка «удовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа студента не менее 51 %.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа студента менее чем на 50 % тестовых заданий.

Критериями оценки реферата являются: новизна текста, обоснованность выбора источников литературы, степень раскрытия сущности вопроса, соблюдения требований к оформлению.

Оценка «отлично» – выполнены все требования к написанию реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность; сделан анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция; сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём; соблюдены требования к внешнему оформлению.

Оценка **«хорошо»** – основные требования к реферату выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении.

Оценка **«удовлетворительно»** – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата; отсутствуют выводы.

Оценка **«неудовлетворительно»** – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы или реферат не представлен вовсе.

Критерии оценки на зачете

Оценки **«зачтено»** и **«не зачтено»** выставляются по дисциплинам, формой заключительного контроля которых является зачет. При этом оценка **«зачтено»** должна соответствовать параметрам любой из положительных оценок (**«отлично»**, **«хорошо»**, **«удовлетворительно»**), а **«не зачтено»** – параметрам оценки **«неудовлетворительно»**.

Оценка **«отлично»** выставляется обучающемуся, который обладает всесторонними, систематизированными и глубокими знаниями материала учебной программы, умеет свободно выполнять задания, предусмотренные учебной программой, усвоил основную и ознакомился с дополнительной литературой.

Оценка **«хорошо»** выставляется обучающемуся, обнаружившему полное знание материала учебной программы, успешно выполняющему предусмотренные учебной программой задания, усвоившему материал основной литературы, рекомендованной учебной программой.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется обучающемуся, который показал знание основного материала учебной программы в объеме, достаточном и необходимым для дальнейшей учебы и предстоящей работы, справился с выполнением заданий, предусмотренных учебной программой, знаком с основной литературой, рекомендованной учебной программой.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется обучающемуся, не знающему основной части материала учебной программы, допускающему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных учебной программой заданий, неуверенно с большими затруднениями выполняющему практические работы.

Критерии оценки заданий

Оценка **«отлично»** – имеется полный ответ на поставленные вопросы задания, решены все задачи, контрольная работа или задание выполнено в срок и представлена на проверку.

Оценка **«хорошо»** – имеется не достаточно полный ответ на поставленные вопросы задания, решены все задачи, но допущены ошибки, контрольная работа или задание выполнено в срок и представлена на проверку.

Оценка «удовлетворительно» – имеется не достаточно полный ответ на поставленные вопросы задания, не решены все задачи или допущены существенные ошибки, контрольная работа или задание представлена на проверку позже указанного срока.

Оценка «неудовлетворительно» – контрольная работа или задание выполнены не по указанной теме, отсутствуют задачи или не представлены вовсе.

8 Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная учебная литература

1. Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости : учебное пособие / Н. И. Трухина, В. Н. Баринов, И. И. Чернышихина. — Москва : Ай Пи Ар Медиа, 2021. — 188 с. — ISBN 978-5-4497-1054-3. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/108357.html>

2. Жулькова Ю.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. – Электрон. текстовые данные. – Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 115 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80846.html>. – ЭБС «IPRbooks»

3. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Г. Н. Барсукова. – Краснодар: КубГАУ, 2019. – 112 с. Режим доступа: https://edu.kubsau.ru/-file.php/111/ENkonomika_nedvizhimosti_495160_v1_.PDF

Дополнительная учебная литература

1. Барсукова Г.Н. Развитие современного земельного рынка в монографии Агропродовольственный рынок региона: теория и практика (монография) Краснодар, КубГАУ. – 2016, с. 307-341. – Режим доступа: <https://kubsau.ru/upload/iblock/deb/deb1f04186459d8c5bed4e2deb7f63ec.pdf>

2. Барсукова Г.Н. Теоретические аспекты формирования земельного рынка / Г.Н. Барсукова // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ) [Электронный ресурс]. – Краснодар: КубГАУ, 2016. –

3. Барсукова Г.Н. Управление земельными ресурсами на основе прогноза развития рынка и использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации//АПК: Экономика, управление. 2016. – № 6. С. 43-53.

4. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Учебник. – М.: издательство «Юрайт», 2014. – 411 с.

5. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс]: практикум/ Кожухар В.М. – Электрон. текстовые данные. – М.: Дашков и К, 2015. – 199 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10950>.

– ЭБС «IPRbooks», по паролю.

6. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. – 3-е изд. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 591 с. – ISBN 978-5-238-02633-6. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/81607.html>

7. Храпова, Е. В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости : учебное пособие / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, С. В. Тарута. — Омск : Омский государственный технический университет, 2020. — 149 с. — ISBN 978-5-8149-3112-2. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115439.html>

9 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Перечень ЭБС

| № | Наименование | Тематика | Ссылка |
|----|-------------------------------|---------------|---|
| 1. | Znanium.com | Универсальная | https://znanium.com/ |
| 2. | IPRbook | Универсальная | http://www.iprbookshop.ru/ |
| 3. | Издательство «Лань» | Универсальная | http://e.lanbook.com/ |
| 4. | Образовательный портал КубГАУ | Универсальная | https://edu.kubsau.ru/ |

Перечень Интернет сайтов:

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>свободный. – Загл. с экрана

2. eLIBRARY.RU - научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://elibrary.ru>, свободный. – Загл. с экрана

3. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>свободный. – Загл. с экрана

10 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

1. Экономика недвижимости : метод. рекомендации для организации контактной и самостоятельной работы / сост. Г. Н. Барсукова. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 98 с. – [Электронный ресурс]: Режим доступа: https://edu.kubsau.ru/file.php/111/ENkonomika_nedvizhimosti_metod._dlja_SRS_Magistry.pdf

11 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине,

включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

Перечень лицензионного ПО

| № | Наименование | Краткое описание |
|---|---|--------------------------|
| 1 | Microsoft Windows | Операционная система |
| 2 | Microsoft Office (включает Word, Excel, PowerPoint) | Пакет офисных приложений |
| 3 | Система тестирования INDIGO | Тестирование |

12 Материально-техническое обеспечение для обучения по дисциплине

| № п/п | Наименование учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей), практики, иных видов учебной деятельности, предусмотренных учебным планом образовательной программы | Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий и используемого программного обеспечения | Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор) |
|-------|--|--|--|
| 1. | Экономика недвижимости | <p>Помещение № 402 ГД - учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации:</p> <ul style="list-style-type: none"> – посадочных мест – 60; – площадь – 68м²; – технические средства обучения: (компьютер персональный – 25 шт.); доступ к сети «Интернет»; – доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; – специализированная мебель (учебная доска, учебная мебель). | 350044, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Калинина, 13, здание учебного корпуса факультета гидромелиорации |
| 2. | | <p>Помещение № 403 ГД – учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации:</p> <ul style="list-style-type: none"> – посадочных мест – 15; | 350044, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Калинина, 13, здание учебного корпуса факультета гидромелиорации |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> – площадь – 62,8м²; – технические средства обучения (принтер – 2 шт.; экран – 1 шт.; проектор – 1 шт.; сетевое оборудование – 1 шт.; компьютер персональный – 17 шт.); – доступ к сети «Интернет»; – доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; – специализированная мебель (учебная доска, учебная мебель). | |
| 3. | | <p>Помещение № 411 ГД – учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа:</p> <ul style="list-style-type: none"> – посадочных мест – 78; – площадь – 74,3м² – специализированная мебель (учебная доска, учебная мебель); – технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); – программное обеспечение: Windows, Office. | 350044, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Калинина, 13, здание учебного корпуса факультета гидромелиорации |
| 4. | | <p>Помещение № 420 ГД – помещение для самостоятельной работы обучающихся.</p> <ul style="list-style-type: none"> – посадочных мест – 25; – площадь – 53,7м²; – технические средства обучения (компьютер персональный – 13 шт.); – доступ к сети «Интернет»; – доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; – специализированная мебель (учебная мебель). | 350044, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Калинина, 13, здание учебного корпуса факультета гидромелиорации |