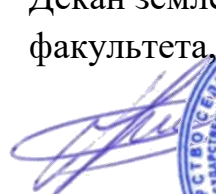


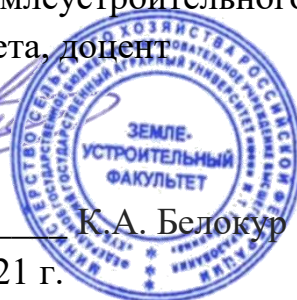
МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ И. Т. ТРУБИЛИНА»**

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ФАКУЛЬТЕТ

УТВЕРЖДАЮ

Декан землеустроительного
факультета, доцент


_____ К.А. Белокур
14.06.2021 г.



Рабочая программа дисциплины

Экономика недвижимости

Направление подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность
Управление земельными ресурсами

Уровень высшего образования
магистратура

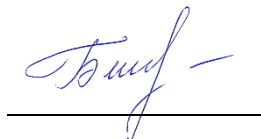
Форма обучения
Очная

**Краснодар
2021**

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

Автор:

канд. экон. наук, профессор

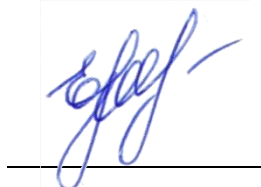


Г. Н. Барсукова

Рабочая программа обсуждена и рекомендована к утверждению решением кафедры землеустройства и земельного кадастра от 11.06.2021 г., протокол № 10

Заведующий кафедрой

канд. экон. наук, профессор



Е. В. Яроцкая

Рабочая программа одобрена на заседании методической комиссии землеустроительного факультета, протокол № 10 от 14.06.2021 г.

Председатель

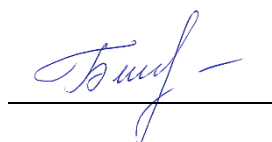
методической комиссии,
канд. с.-х. наук, доцент



С. К. Пшидатов

Руководитель

основной профессиональной
образовательной программы
канд. экон. наук, профессор



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:

ПКС-3 Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПКС-4 Способен при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определять возможность установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости

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

Трудовые действия:

- Выбор подходов и методов оценки;
- Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

ТФ: Рассмотрение отчетов об оценке рыночной стоимости объектов не-

движимости и определение возможности установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости

Трудовые действия:

- Проверка достоверности сведений об объектах недвижимости, приведенных в отчетах об определении рыночной стоимости объектов недвижимости;
- Проверка отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

3 Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

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

4 Объем дисциплины (108 часов, 3 зачетных единиц)

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	81
в том числе:	
– курсовая работа (проект)	–
– прочие виды самостоятельной работы	81
Итого по дисциплине	108

5 Содержание дисциплины

По итогам изучаемой дисциплины обучающиеся сдают зачет.

Дисциплина изучается на 2 курсе, в 3 семестре по учебному плану 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	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки *	Самостоятельная работа
1	1 Понятие, сущность, правовые основы недвижимости 1.1 Появление термина «недвижимое имущество» в истории экономики России 1.2 Понятие и признаки недвижимости 1.3 Правовые основы государственной регистрации прав на недвижимость 1.4 Рыночные и командно-административные рычаги регулирования правоотношений на рынке недвижимости	ПКС-3, ПКС-4	3	2		2				10
2	2 Виды, типы, классификация недвижимости. 2.1 Особенности недвижимости как товара. 2.2 Классификация недвижимости 2.3 Понятие и стадии жизненного цикла объектов недвижимости 2.4 Имущественный комплекс как сложный объект недвижимости	ПКС-3, ПКС-4	3	2		2				10

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 земельного рынка</p> <p>3.4 Развитие рынка недвижимости в РФ и Краснодарском крае</p>	ПКС-3, ПКС-4	3	2		2				10
4	<p>4 Аренда и залог недвижимости</p> <p>4.1 Понятие сделки и виды сделок с недвижимым имуществом</p> <p>4.2 Правовые основы аренды недвижимости</p> <p>4.3 Основные положения аренды земельных участков</p> <p>4.4 Экономические и правовые основы залога недвижимости</p>	ПКС-3, ПКС-4	3	2		1				10
5	<p>5 Оценка объектов недвижимости</p> <p>5.1 Виды стоимости, определяемые в различных целях оценки</p> <p>5.2 Нормативно-правовая база оценочной деятельности</p> <p>5.3 Принципы оценки объектов недвижимости</p> <p>5.4 Подходы и методы оценки недвижимости</p> <p>5.5 Индексы рынка недвижимости при актуализации кадастровой стоимости</p>	ПКС-3, ПКС-4	3	2		2				10
6	<p>6 Доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке недвижимости</p> <p>6.1 Понятие доходного подхода</p> <p>6.2 Метод капитализации дохода</p>	ПКС-3, ПКС-4	3	2		2				10

	6.3 Сравнительный подход к оценке недвижимости 6.4 Особенности затратного подхода к оценке недвижимости. 6.5 Особенности оценки земельных участков								
7	7 Инвестиции в недвижимость и их эффективность 7.1 Понятие инвестиций в недвижимость 7.2 Правовое регулирование инвестиционной деятельности 7.3 Оценка эффективности инвестиций в недвижимость 7.4 Инвестиционные проекты по освоению и использованию земельных участков	ПКС-3, ПКС-4	3	2		1			21
Итого				14		12			81

6 Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

1. Барсукова Г.Н. Оценка недвижимости: метод. рекомендации для организации контактной и самостоятельной работы / Г. Н. Барсукова. – Краснодар: КубГАУ, 2020. – 52 с. – [Электронный ресурс]: Режим доступа: [https://edu.kubsau.ru/file.php/111/Ocenka_nedvizhimosti_metod. dlja SRS .pdf](https://edu.kubsau.ru/file.php/111/Ocenka_nedvizhimosti_metod_dlja_SRS.pdf)

2. Барсукова Г.Н. Экономика недвижимости: метод рекомендации для организации контактной и самостоятельной работы обучающихся /Г. Н. Барсукова. – Краснодар: КубГАУ, 2020. – 72 с. Режим доступа: [https://edu.kubsau.ru/file.php/111/Ekonomika_nedvizhimosti_metod. dlja SRS Magistry.pdf](https://edu.kubsau.ru/file.php/111/Ekonomika_nedvizhimosti_metod_dlja_SRS_Magistry.pdf)

3. Барсукова Г.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Г. Н. Барсукова. – Краснодар: КубГАУ, 2019. – 112 с. Режим доступа: <https://edu.kubsau.ru/mod/resource/view.php?id=6063>

4. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Б. Денисенко. – Электрон. текстовые данные. – Новоси-

бирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), 2016. – 77 с. – 978-5-7795-0785-1. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>

5. 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»

6. 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.

7. 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>

8. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие / Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин. – Электрон. текстовые данные. – Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 136 с. – 978-5-905908-65-1. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.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
ПКС-3 Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости	
1	Современные методы статистического анализа кадастровых данных
1,2	Кадастр недвижимости
3	Кадастровая оценка недвижимости
3	Экономика землепользования
3	<i>Экономика недвижимости</i>
4	Технологическая практика
4	Преддипломная практика
ПКС-4 Способен при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определять возможность установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости	
3	Кадастровая оценка недвижимости
3	Экономика землепользования

3	Экономика недвижимости
4	Технологическая практика
4	Преддипломная практика

* 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 не достигнут)	удовлетворительно (минимальный, пороговый)	хорошо (средний)	отлично (высокий)	
ПКС-3 Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости					
ПКС-3.1 – Знает законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности, государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, налогового законодательства и применяет их при определении (пересчете) кадастровой стоимости объектов недвижимости ПКС-3.2 – Применяет методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости для отдельных групп и подгрупп объектов недвижимости методами массовой оценки ПКС-3.6 – Анализирует, контролирует результаты и процессы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	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 несущественными недочетами, Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач	Тесты, реферат, вопросы и задания к зачету
ПКС-4 Способен при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определять возможность установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости					
ПКС-4.1 – Знает законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности, государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, налогового законодательства и применяет их при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и определении возможности установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости	Уровень знаний ниже минимальных требований, имели место грубые ошибки При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения, имели место грубые ошибки, не	Минимально допустимый уровень знаний, допущено много негрубых ошибок. Продемонстрированы основные умения, решены типовые задачи. Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, допущено несколько негрубых ошибок. Продемонстрированы все основные умения, решены все основные	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок. Продемонстрированы все основные умения, решены все основные	Тесты, реферат, вопросы и задания к зачету

Планируемые результаты освоения компетенции (индикаторы достижения компетенции)	Уровень освоения				Оценочное средство
	неудовлетворительно (минимальный не достигнут)	удовлетворительно (минимальный, пороговый)	хорошо (средний)	отлично (высокий)	
<p>ПКС-4.2 – Проверяет достоверность сведений об объектах недвижимости, правильность применения методов и подходов определения рыночной стоимости объектов недвижимости, расчеты и величины рыночной стоимости объектов недвижимости</p> <p>ПКС-4.3 – Анализирует отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, выявляя ошибки и искажения в характеристиках, сведениях об объектах недвижимости и в расчётах их стоимости</p>	продемонстрированы базовые навыки	задачи с некоторыми недочетами	задачи с негрубыми ошибками, продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач	задачи с отдельными несущественными недочетами, Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач	

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

Компетенции:

Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости (ПКС-3)

Способен при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определять возможность установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (ПКС-4)

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 относится:

- 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.

16. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

- а) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;
- б) укрупненный расчет сметы;
- в) определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом;
- г) все выше перечисленные.

17. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

- а) объекта незавершенного строительства;
- б) страхуемого объекта;
- в) реконструируемого объекта;
- г) объекта сдаваемого в аренду;
- д) уникальных объектов.

18. Методы массовой стоимостной оценки используются при определении:

- а) кадастровой стоимости;
- б) рыночной стоимости;
- в) инвестиционной стоимости;
- г) ликвидационной стоимости.

19. В состав мероприятий по проведению массовой стоимостной оценки земельных участков включается:

- а) сбор рыночной информации о ценах сделок (предложений);
- б) оценочное зонирование территории проведения государственной кадастровой оценки;
- в) построение модели оценки кадастровой стоимости;
- г) все вышеперечисленное.

20. При проведении массовой стоимостной оценки земельных участков стоимость оцениваемых объектов с применением сравнительного подхода может быть определена методом:

- а) моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости;
- б) типового (эталонного) объекта оценки;
- в) статистического (регрессионного) моделирования;
- г) всеми вышеперечисленными.

21. В основе оценки рыночной стоимости земельного участка лежит:

- а) целевое назначение и разрешенное использование;
- б) анализ наиболее эффективного использования земельного участка;
- в) перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

г) текущее использование земельного участка.

22. При оценке рыночной стоимости земельного участка не учитывается:

- а) преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- б) ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- в) текущее использование земельного участка;
- г) влияние чрезвычайных обстоятельств.

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.

Оценочные средства для промежуточного контроля

Компетенции:

Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости (ПКС-3)

Способен при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости определять возможность установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (ПКС-4)

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

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

15. 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.

16. 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?

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

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

19. Рассчитать общий коэффициент капитализации инвестиций в недвижимость:

- а) офис оценен в 10 млн. руб. ($+N \cdot 0,1$);
- 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.

20. Приобретается земельный участок для строительства здания. На строительство здания формируются затраты (капитальные вложения)

Определить: Стоимость объекта недвижимости вместе с земельным участком затратным методом в соответствии со своим вариантом, используя информацию из таблицы.

Таблица – Расчет стоимости объекта недвижимости

Показатели	Величина затрат, млн. руб.	Варианты
1. Затраты на приобретение земельного участка	3,5	$+ N \cdot 0,1$
2. Затраты на строительство	40,2	$+ N \cdot 0,2$
3. Затраты на вознаграждение застройщику	10,0	$+ N \cdot 0,1$
4. Итого затрат на создание объекта недвижимости	53,7	
5. Физический износ	2,0	$+ N \cdot 0,1$
6. Стоимость объекта	51,7	

*№ -Номер по списку

21. Определить стоимость объекта недвижимости (земельного участка) доходным методом, используя информацию из таблицы.

Таблица 5 – Расчетные показатели

Показатели	Величина затрат, млн. руб.	Варианты
1. Годовая арендная плата за 1 м ² помещения, млн. руб.	5,0	Номер по списку + N*0,1
2. Операционные расходы в расчете на 1 м ² , млн. руб.	1,0	Номер по списку + N*0,1
3. Площадь помещения, м ²	400,0	Номер по списку + N*0,1
4. Стоимость здания, млн. руб.	10000,0	Номер по списку + N*0,1
5. Коэффициент капитализации, %	12,0	Номер по списку + N*0,1
6. Земельная рента, млн. руб.		Номер по списку + N*0,1
7. Стоимость земельного участка, млн. руб.		–

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 во все.

8 Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная учебная литература

1. 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>

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-ENekonomika_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. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. –

Электрон. текстовые данные. – Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 189 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30845>. – ЭБС «IPRbooks», по паролю.

7. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие / Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин. – Электрон. текстовые данные. – Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 136 с. – 978-5-905908-65-1. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>

8. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов / А.Н. Асаул [и др.]. – Электрон. текстовые данные. – СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014. – 432 с. – 978-5-91460-044-7. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>

9. 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>

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

2. Барсукова Г.Н. Оценка недвижимости: метод. рекомендации для организации контактной и самостоятельной работы / Г. Н. Барсукова. – Краснодар: КубГАУ, 2020. – 52 с. – [Электронный ресурс]: Режим доступа: https://edu.kubsau.ru/file.php/111/Ocenka_nedvizhimosti_metod._dlja_SRS_.pdf

11 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

Информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, позволяют:

- обеспечить взаимодействие между участниками образовательного процесса, в том числе синхронное и (или) асинхронное взаимодействие посредством сети "Интернет";
- фиксировать ход образовательного процесса, результатов промежуточной аттестации по дисциплине и результатов освоения образовательной программы;
- организовать процесс образования путем визуализации изучаемой информации посредством использования презентаций, учебных фильмов;
- контролировать результаты обучения на основе компьютерного тестирования.

Перечень лицензионного программного обеспечения

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

Перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем

№	Наименование	Тематика	Электронный адрес
1	Научная электронная библиотека eLibrary	Универсальная	https://elibrary.ru/
2	Гарант	Правовая	https://www.garant.ru/
3	КонсультантПлюс	Правовая	https://www.consultant.ru/

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: посадочных мест — 60; площадь — 68 кв.м; технические средства обучения: (компьютер персональный — 25 шт.); доступ к сети «Интернет»; доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; программное обеспечение: Windows, Office; специализированная мебель (учебная доска, учебная мебель).</p> <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: посадочных мест — 15; площадь — 62,8 кв.м; 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; программное обеспечение: Windows, Office; специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель).</p> <p>Помещение № 411 ГД – учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа: посадочных мест — 78; площадь — 74,3м специализированная мебель (учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p>	350044, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Калинина, 13

		<p>Помещение № 420 ГД – помещение для самостоятельной работы. посадочных мест — 25; площадь — 53,7 кв.м; технические средства обучения (компьютер персональный — 13 шт.); доступ к сети «Интернет»; доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; специализированная мебель (учебная мебель). Программное обеспечение: Windows, Office, специализированное лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, предусмотренное в рабочей программе</p>	
--	--	--	--