

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"  
Институт экологии и природопользования



подписано электронно-цифровой подписью

**Программа дисциплины**  
**Экономика недвижимости Б1.В.1**

Направление подготовки: 120700.62 - Землеустройство и кадастры

Профиль подготовки: Землеустройство

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

**Автор(ы):**

Саубанов К.Р.

**Рецензент(ы):**

Багаутдинова Н.Г.

**СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий(ая) кафедрой: Галлямова Д. Х.

Протокол заседания кафедры No \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Учебно-методическая комиссия Института экологии и природопользования:

Протокол заседания УМК No \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Регистрационный No 24015

Казань

2014

## Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. Саубанов К.Р. кафедра территориальной экономики Отделение развития территорий , KRСаubanov@kpfu.ru

### **1. Цели освоения дисциплины**

□ изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, экономических процессов, связанных с недвижимым имуществом физических и юридических лиц, методов управления недвижимостью;

□ приобретение студентами различных компетенций, связанных с овладением экономики, расширение и углубление теоретических и практических знаний, умений и навыков, использование их в профессиональной деятельности по направлению подготовки - землеустройство и кадастры.

Задачами дисциплины "Экономика недвижимости" являются:

□ знать определение основных понятий и признаков недвижимости, классификации объектов недвижимости, качественные и количественные характеристики недвижимости;

□ знать функции рынка недвижимости, виды рынков недвижимости, основные характеристики (особенности) рынка недвижимости, субъекты и объекты рынка недвижимости;

□ знать правовые основы операций с недвижимостью, понятие и виды сделок с недвижимым имуществом, основные операции (сделки) с недвижимостью, систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

□ знать и уметь применять на практике принципы оценки стоимости недвижимости, факторы, влияющие на уровень стоимости, виды стоимости объектов недвижимости, технологию проведения оценки;

□ уметь использовать основные подходы к оценке объектов недвижимости: затратный, рыночный подход, доходный;

□ знать инструменты инвестирования в недвижимость, в том числе коммерческую;

□ знать определение понятия ипотека, виды ипотечного кредитования;

□ уметь провести анализ эффективности ипотечного кредитования недвижимости.

### **2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования**

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б1.В.1 Гуманитарный, социальный и экономический" основной образовательной программы 120700.62 Землеустройство и кадастры и относится к вариативной части. Осваивается на 2 курсе, 4 семестр.

Дисциплина экономика недвижимости относится к вариативной части профессионального цикла (Б.1) ООП. Курс экономики недвижимости имеет непосредственную связь с дисциплинами "Экономика", "Статистика", "Математические методы и модели" и осваивается студентами в логической и содержательно-методической связи с ними. Освоение данной дисциплины необходимо для последующего изучения основных профессиональных дисциплин.

Дисциплина "Экономика недвижимости" является одной из дисциплин, посвященных изучению вопросов теории и практики обращения и оценки собственности. Она формирует личное научно-практическое мировоззрение в сфере недвижимости, а также развитие у студентов способности принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости. Дисциплина формулирует понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости; раскрывает сущность рынка недвижимости и процессов, происходящих в нем; раскрывает основной смысл, показывает сущность и основные признаки недвижимого имущества; раскрывает основные характеристики классификацию объектов недвижимости; раскрывает сущность сделок с недвижимостью; излагает вопросы, связанные с оформлением форм государственной регистрации прав и сделок по недвижимости; раскрывает основные аспекты риэлтерской деятельности.

### **3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля**

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ок-10	способностью использовать основные законы естественнонаучных дисциплин в профессиональной деятельности, применять методы математического анализа и моделирования, теоретического и экспериментального исследования
ок-9	способностью использовать основные положения и методы социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач, способностью анализировать социально значимые проблемы и процессы, ориентироваться в базовых положениях экономической теории, особенностях рыночной экономики
пк-1	способностью применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования земель, экологической и экономической экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории;
пк-2	способностью использовать знания о земельных ресурсах страны и мира, мероприятиях по снижению антропогенного воздействия на территорию в пределах конкретного землепользования, муниципального образования, субъекта Федерации, региона;
пк-3	способностью применять знание законов страны в части правовых вопросов регулирования земельно-имущественных отношений, разрешения имущественных и земельных споров, государственного контроля за использованием земель и недвижимости;
пк-4	способностью использовать знание принципов управления земельными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами;
пк-5	способностью использовать знания о едином объекте недвижимости для разработки управленческих решений.

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

- нормативные документы, регулирующие рынок недвижимости;
- принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости;
- технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости;

2. должен уметь:

- определять показатели эффективности инвестиционных и инновационных проектов;
- использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта;
- работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений;

выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области землеустройства, территориального планирования, прогнозирования использования земельных ресурсов.

3. должен владеть:

- методами оценки недвижимости;
- основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости;
- основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты.
- терминологией принятой в сфере экономики;
- способностью ориентироваться в специальной литературе;

#### 4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных(ые) единиц(ы) 72 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 4 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

#### 4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

##### Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Компоненты и жизненный цикл объектов недвижимости	4	1	3	3	0	устный опрос дискуссия
2.	Тема 2. Рынок недвижимости	4	2	3	3	0	письменная работа
3.	Тема 3. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости	4	3	3	3	0	дискуссия
4.	Тема 4. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами	4	4	4	4	0	письменная работа
5.	Тема 5. Ипотечное кредитование	4	5	3	3	0	тестирование

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
	Тема . Итоговая форма контроля	4		0	0	0	зачет
	Итого			16	16	0	

## 4.2 Содержание дисциплины

### Тема 1. Компоненты и жизненный цикл объектов недвижимости

#### *лекционное занятие (3 часа(ов)):*

1.1 Определение понятия недвижимости 1.2 Жизненный цикл объекта недвижимости 1.3 Характеристики физической сущности объектов недвижимости и внешней среды 1.4 Характеристики юридической сущности объектов недвижимости и правовой среды 1.5. Экономическая и социальная сущность недвижимости

#### *практическое занятие (3 часа(ов)):*

Отнесение материальных объектов к недвижимым, признаки объектов недвижимости, особенности объектов недвижимости, жизненный цикл объектов недвижимости, износ объектов недвижимости

### Тема 2. Рынок недвижимости

#### *лекционное занятие (3 часа(ов)):*

2.1. Функции и особенности рынка недвижимости 2.2 Структура рынка недвижимости 2.3 Основные понятия рынка недвижимости 2.4 Сегментация рынка недвижимости

#### *практическое занятие (3 часа(ов)):*

Сущность рынка недвижимости, субъекты рынка недвижимости, рынок недвижимости как интегрированная категория, инфраструктура рынка недвижимости, развитие рынка недвижимости: отечественного и на международном уровне.

### Тема 3. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости

#### *лекционное занятие (3 часа(ов)):*

3.1 Системы учета и регистрации недвижимости. Сущность, необходимость, цели и задачи. 3.2 Государственная регистрация объекта недвижимости 3.3 Государственная регистрация прав на объект недвижимости и сделок с ним

#### *практическое занятие (3 часа(ов)):*

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

### Тема 4. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами

#### *лекционное занятие (4 часа(ов)):*

4.1 Виды стоимости объектов недвижимости 4.2 Принципы оценки объектов недвижимости 4.3 Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости 4.4 Основные подходы к оценке стоимости объектов недвижимости 4.5 Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости 4.6 Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости 4.7 Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости 4.8 Технология оценки недвижимости

#### *практическое занятие (4 часа(ов)):*

Оценка объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену, риски при операциях с недвижимостью, этапы оценки объектов недвижимости, методы оценки объектов недвижимого имущества

### Тема 5. Ипотечное кредитование

#### *лекционное занятие (3 часа(ов)):*

5.1 Сущность ипотечного кредитования 5.2 Постоянные ипотечные кредиты 5.3 Ипотечные кредиты с переменными выплатами

**практическое занятие (3 часа(ов)):**

Кредит, залог, закладная, ипотечный кредит, участники ипотечного кредитования, ипотечный рынок.

**4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)**

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Компоненты и жизненный цикл объектов недвижимости	4	1	подготовка к дискуссии	4	дискуссия
				подготовка к устному опросу	4	устный опрос
2.	Тема 2. Рынок недвижимости	4	2	подготовка к письменной работе	8	письменная работа
3.	Тема 3. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости	4	3	подготовка к дискуссии	8	дискуссия
4.	Тема 4. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами	4	4	подготовка к письменной работе	8	письменная работа
5.	Тема 5. Ипотечное кредитование	4	5	подготовка к тестированию	8	тестирование
	Итого				40	

**5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения**

Освоение курса "Экономика недвижимости" предполагает использование как традиционных, так и инновационных образовательных технологий, а также настоятельно требует рационального их сочетания.

Традиционные образовательные технологии подразумевают использование в учебном процессе таких методов работ, как лекция, практические занятия.

Новые информационные технологии в формировании компетентного подхода, комплексности знаний и умений, могут быть реализованы в курсе посредством использования мультимедийных программ, включающих фото-, аудио- и видеоматериалы, интернет ресурсов, использование современного специализированного программного обеспечения.

Использование новых технологий способствует формированию и развитию профессиональных навыков обучающихся.

**6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов**

**Тема 1. Компоненты и жизненный цикл объектов недвижимости**

дискуссия , примерные вопросы:

Проводится дискуссия по вопросам жизненного цикла объектов недвижимости, содержанию данного понятия.

устный опрос , примерные вопросы:

Устный опрос по следующим вопросам: "Как вы понимаете жизненный цикл недвижимости"?, "Что такое этапы жизненного цикла"?, "В чем сущность объекта недвижимости"?

## **Тема 2. Рынок недвижимости**

письменная работа , примерные вопросы:

Выполняется письменная работа по теме "Особенности развития рынка недвижимости в условиях кризиса экономики".

## **Тема 3. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости**

дискуссия , примерные вопросы:

Дискуссия на тему "Проблемы регистрации прав на объекты недвижимости в РФ и РТ".

## **Тема 4. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами**

письменная работа , примерные вопросы:

Выполняется письменная работа по теме "Методы оценки недвижимости: преимущества и недостатки".

## **Тема 5. Ипотечное кредитование**

тестирование , примерные вопросы:

Выполняется тестирование по всем темам курса, в том числе по особенностям ипотечного кредитования.

## **Тема . Итоговая форма контроля**

Примерные вопросы к зачету:

Примерные вопросы к зачету

1. Понятие объекта недвижимости и его существенные характеристики.
2. Классификация объектов недвижимости: необходимость, характеристики, признаки.
3. Экономико-правовые отношения на объект недвижимости и их влияние на развитие предприятия.
4. Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости: понятия, характеристика, особенность, как объекта купли-продажи.
5. Рынок недвижимости: понятие, характеристика, классификация.
6. Конъюнктура рынка недвижимости, особенности её изучения. Сегментация рынка недвижимости.
7. Тенденция развития рынка недвижимости России и факторы, определяющие эти тенденции.
8. Участники рынка недвижимости. Профессиональные субъекты рынка недвижимости.
9. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Условия заключения сделок.
10. Порядок заключения сделок с недвижимостью. Государственная регистрация сделок.
11. Особенности заключения сделок с имущественными комплексами.
12. Аренда недвижимости. Условия заключения сделок аренды помещений. Субаренда. Форма реализации арендных отношений.
13. Залог недвижимости и основные этапы оформления залога.
14. Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении (оперативном управлении).
15. Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, условия

использования.

16. Цена объекта недвижимости: понятие, методы определения.

17. Методы оценки недвижимости. Порядок определения базовой стоимости объекта недвижимости.

18. Оценка имущественных комплексов. Методы, порядок и подходы к оценке.

19. Содержание сертификата об оценке объекта недвижимости.

20. Методы расчета начальной цены арендной платы за объекты нежилого фонда.

21. Оценка инвестиций в недвижимость: методы, условия, порядок использования.

22. Система государственного регулирования рынка недвижимости.

23. Функции и задачи Бюро технической Инвентаризации: роль и место в сделках с недвижимостью.

24. Показатели рыночной активности в недвижимость и их характеристика.

25. Показатели субъектов рынка по операциям с недвижимостью.

26. Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения.

27. Эффективность от операций с недвижимостью и методы её определения.

28. Коэффициент капитализации и методы её расчета.

29. Траст как особая форма управления недвижимостью.

30. Трасты по инвестициям в недвижимость и их эффективность.

31. Страхование объектов и операций с недвижимостью.

32. Инвестиции в недвижимость, как фактор развития территорий.

33. Стратегии развития территорий и их взаимосвязь с развитием рынка недвижимого имущества.

### 7.1. Основная литература:

1. Управление недвижимостью / В.В. Иванов, О.К. Хан. - М.: ИНФРА-М, 2009. - 446 с.: <http://znanium.com/bookread.php?book=176004>

2. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - <http://znanium.com/bookread.php?book=374963>

3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Е.С. Болтанова, С.З. Женетль. - М.: ИЦ РИОР: ИНФРА-М, 2010. - 416 с. <http://znanium.com/bookread.php?book=182592>

### 7.2. Дополнительная литература:

1. Горемыкин, Виктор Андреевич. Экономика недвижимости : учебник для студентов, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям / В.А. Горемыкин .? 5-е изд., перераб. и доп. ? Москва : Высшее образование, 2008 .? 806 с.

2. Миронова, Н.Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / Н. Н. Миронова, С. А. Шутьков .? Ростов н/Д : Феникс, 2004 .? 160 с.

3. Экономика недвижимости: Учеб.пособие для студентов экон.вузов и слушателей учеб.прогр.по экономике и упр. / Под ред.В.И.Ресина; Рос.экон.акад..?М.: Дело, 1999.?327с.: табл..?Перед вых.дан.:Акад.нар.хоз-ва при Правительстве Рос.Федерации.?Библиогр.:с.327.?ISBN 5-7749-0104-1

### **7.3. Интернет-ресурсы:**

Госкомстат - [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

журнал "Казанская недвижимость" - <http://kazned.ru/>

Индикатор рынка недвижимости Казани - <http://irn-kzn.ru/>

Министерство экономики РТ - [www.mert.tatar.ru](http://www.mert.tatar.ru)

Татстат - [www.tatstat.ru](http://www.tatstat.ru)

### **8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)**

Освоение дисциплины "Экономика недвижимости" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Материально-техническое обеспечение дисциплины включает:

- лекционную аудиторию, оборудованную экраном для показа слайдов через проектор;
- специализированные классы, оснащенные персональными компьютерами с выходом в интернет.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 120700.62 "Землеустройство и кадастры" и профилю подготовки Землеустройство .

Автор(ы):

Саубанов К.Р. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Багаутдинова Н.Г. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.