

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Горский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Горский ГАУ)

Факультет [экономики и менеджмента](#)

Кафедра [экономики и экономической безопасности](#)

Учебный год 2023-2024

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

[ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ](#)

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ -

ПРОГРАММА БАКАЛАВРИАТА

Наименование направления подготовки	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль)	Земельный кадастр
Реквизиты федерального государственного образовательного стандарта высшего образования	Приказ Минобрнауки России от 12 августа 2020 г. № 978
Год начала подготовки	2021
Очная форма обучения - учебные планы по годам приема	2021, 2022, 2023
Заочная форма обучения - учебные планы по годам приема	2021, 2022, 2023
Очно-заочная форма обучения - учебные планы по годам приема	не предусмотрена
Номер по реестру ОП ВО ФГБОУ ВО Горский ГАУ	Б-210302-2021
Реквизиты решения ученого совета ФГБОУ ВО Горский ГАУ об утверждении ОП ВО	Протокол от 11 апреля 2023 г. №6
Реквизиты приказа ректора или уполномоченного лица об утверждении ОП ВО	Приказ врио ректора от 11 апреля 2023 г. № 85/06
Место дисциплины в структуре учебного плана	Обязательная часть
Количество зачетных единиц	2

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

№	Планируемые результаты освоения образовательной программы		Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
	Наименование категории (группы) компетенций	Код и наименование компетенции		
1.	Проектирование	ОПК-2. Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений.	ОПК-2.2. Знает экономические и социальные ограничения при выполнении проектных работ в области землеустройства и кадастров.	Знает содержание, технологию проектных работ в области землеустройства и кадастров.
				Умеет учитывать экономические, социальные и другие ограничения при выполнении проектных работ в области землеустройства и кадастров.
				Владеет навыками применения экономических знаний при выполнении проектных работ в области землеустройства и кадастров.
2.	Принятие решений	ОПК-6. Способен принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности, выбирать эффективные методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ.	ОПК-6.2. Применяет критерии эффективности решений в профессиональной деятельности в области землеустройства и кадастров.	Знает критерии эффективности решений в профессиональной деятельности в области землеустройства и кадастров.
				Умеет использовать критерии эффективности решений в профессиональной деятельности в области землеустройства и кадастров.
				Владеет навыками определения эффективности решений в профессиональной деятельности в области землеустройства и кадастров.

2. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Трудоемкость дисциплины по видам учебной деятельности и формам обучения:

Виды учебной деятельности	Всего часов <u>72</u> , в том числе часов:	
	Очная форма обучения	Заочная форма обучения
Лекционные занятия	14	4
Практические занятия	14	4
Самостоятельная работа	44	64
Форма промежуточной аттестации	Зачет	Зачет

2.2. Трудоемкость дисциплины по (разделам) темам:

№	Наименование разделов, тем	Всего часов					
		Очная форма обучения			Заочная форма обучения		
		Лекции	Практические занятия	СРС	Лекции	Практические занятия	СРС
1	Основы экономики недвижимости	6	6	20	2	2	30
2	Управление недвижимым имуществом	8	8	24	2	2	34

3. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО РАЗДЕЛАМ (ТЕМАМ)

Раздел 1. Основы экономики недвижимости

Лекции:

Недвижимое имущество и его виды:

- цель и задачи дисциплины «Экономика недвижимости»;
- понятие и признаки недвижимости;
- методы классификации объектов недвижимости;
- право собственности на недвижимость.

Основные элементы рынка недвижимости:

- система рынка недвижимости;
- основные факторы спроса на землю;
- функции и субъекты рынка недвижимости;
- собственники, владельцы и пользователи объектов недвижимости;
- виды рынков недвижимости;
- признаки сегментирования земельного рынка.

Приватизация государственного недвижимого имущества:

- цели и принципы приватизации государственного имущества;
- модели приватизации государственного имущества;
- продажа государственного имущества на аукционе;
- алгоритм проведения аукциона;
- операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах;
- основные этапы коммерческого конкурса;
- социальные и инвестиционные условия коммерческого конкурса.

Практические занятия:

- понятие и признаки недвижимости, классификация объектов недвижимости;
- право собственности на недвижимость;
- система и функции рынка недвижимости;
- субъекты рынка недвижимости, виды рынков недвижимости;
- продажа государственного имущества на аукционе;
- операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах.

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- недвижимость как экономический актив;
- экономический оборот недвижимости и его особенности;
- операции с недвижимым имуществом как вид экономической деятельности;
- особенности российского рынка недвижимости;
- ценообразование на рынке недвижимости, анализ рынка недвижимости;
- порядок проведения аукциона по продаже недвижимости, оценка стоимости.

Раздел 2. Управление недвижимым имуществом

Лекции:

Аренда недвижимости и рынок прав аренды:

- понятие и функции аренды;
- принципы и особенности организации аренды недвижимости;
- субъекты аренды недвижимости;
- экономический механизм аренды недвижимости;
- правовые основы аренды недвижимости.

Условия и порядок купли-продажи земельных участков:

- способы получения и прекращения частной собственности на землю;
- основания прекращения права собственности на землю;

- порядок получения свидетельства на право собственности на землю;
- купля-продажа земель различных категорий;
- купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения;
- технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями.

Экономические и правовые основы залога недвижимости:

- понятие и виды залога;
- случаи прекращения залога на недвижимость;
- классификация видов залога;
- обязательства и требования, обеспечиваемые по договору ипотеки;
- особенности залога земельных участков;
- правила ипотеки жилья.

Налог на недвижимое имущество и сделки с ним:

- понятия и общие положения о налогообложении недвижимости;
- принципы налогообложения;
- виды налогов и сборов на недвижимое имущество и сделки с ним;
- земельный налог;
- налог на объекты недвижимости;
- налоги на операции с недвижимостью.

Практические занятия:

- понятие и функции аренды, экономический механизм аренды недвижимости;
- правовые основы аренды недвижимости;
- способы получения и прекращения частной собственности на землю;
- купля-продажа земель различных категорий;
- технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями;
- понятие и виды залога, особенности залога земельных участков;
- правила ипотеки жилья;
- понятия и общие положения о налогообложении недвижимости;
- налог на объекты недвижимости операции с недвижимостью.

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- виды и формы аренды;
- виды и формы арендных платежей;
- методика определения цены выкупа земель под приватизированными предприятиями;
- особенности ипотеки жилых домов и квартир;
- ответственность за нарушение земельного законодательства.

4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Баянова, А. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / А. А. Баянова. – Иркутск: Иркутский ГАУ, 2017. – 113 с. – Текст : электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/133335>.

4.2. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Типология объектов недвижимости [Текст] : учебник для вузов / И. А. Синянский [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : Академия, 2014. - 320 с. - (Бакалавриат). – ISBN 978-5-4468-1297-4.
2. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. для вузов / В. А. Горемыкин. - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : Высшее образование, 2008. - 808 с.
3. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. для вузов / Н. Я. Коваленко, Г. А. Петранева, А. Н. Романов. - М. : КолосС, 2007. - 240 с.

4. Перцев, С. В. Экономика недвижимости : методические указания / С. В. Перцев. – Самара : СамГАУ, 2019. – 67 с. – Текст: электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/123623>. – Режим доступа: для авториз. пользователей.
5. Макоева, Л.С. Экономика недвижимости [Текст] : учебно-методическое пособие / под ред. Л.С. Макоевой. – Владикавказ: ФГБОУ ВО Горский ГАУ, 2021 – 56 с.

4.3. СОСТАВ ЛИЦЕНЗИОННОГО И СВОБОДНО РАСПРОСТРАНЯЕМОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

1. Microsoft Windows 7 Pro
2. Office 2007 Standard
3. Moodle 3.8

4.4. СОВРЕМЕННЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ, ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПРАВОЧНЫЕ СИСТЕМЫ, ЭЛЕКТРОННЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

1. Система автоматизации библиотек ИРБИС64 <http://support.open4u.ru>
2. Электронная библиотечная система ООО «КноРус медиа» www.book.ru
3. Электронная библиотечная система издательства «Лань»; www.e.lanbook.ru
4. Национальная электронная библиотека (НЭБ) <http://нэб.рф>

5. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ, ОБОРУДОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА ОБУЧЕНИЯ

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, лабораторно-практических занятий, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной и итоговой аттестации. Каб. № 2.1.10. Общ. пл. - 57,1 кв.м., высота помещ. - 3,2 м., посадочных мест – 40, доска настенная, рабочее место преподавателя, портативный переносной мультимедийный проектор, наглядные пособия. Место расположения: корп. 2 (экфак), 1 эт.

Библиотека. Учебный корпус № 6. Читальные залы; электронно-информационный отдел библиотеки Горского ГАУ. Специализированная мебель; система комфортного кондиционирования с (подогревом) форм-фактор -сплит-система GREE; Книжный сканер ЭЛАР-ПланСкан АЗ-Ц; комплект компьютерной техники в сборе (10 единиц) с возможностью подключения к сети Интернет и обеспечения доступа в электронно-информационную образовательную среду Горского ГАУ.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

6.1 Перечень вопросов к зачету.

1. Сформулируйте экономические и юридические особенности недвижимости.
2. В чем состоит социальная роль недвижимого имущества?
3. Перечислите основные признаки недвижимости.
4. Укажите специфические свойства недвижимости как товара.
5. Представьте жизненный цикл объектов недвижимости.
6. Что такое кадастровый номер недвижимости?
7. Дайте понятие собственности и вещных прав на недвижимое имущество.
8. Перечислите субъекты и объекты собственности в системе недвижимости.
9. Каково содержание права собственности на недвижимость?
10. Дайте характеристику видов и форм собственности на недвижимость.
11. Раскройте систему гражданско-правовых способов защиты права собственности.

12. Каковы права и обязанности собственников земли?
13. Охарактеризуйте вещные права на земельные участки.
14. Каковы особенности государственной формы собственности на землю?
15. Дайте характеристику основных элементов рынка недвижимости.
16. Какие факторы формируют спрос на землю?
17. В чем заключаются особенности и функции рынка недвижимости?
18. Раскройте функции рынка недвижимости.
19. Приведите классификацию земельных рынков.
20. Дайте понятие сегмента рынка недвижимости.
21. Как сегментируется рынок жилья?
22. Каким образом формируется первичный рынок жилья?
23. Раскройте понятие дееспособности и правоспособности лиц на рынке недвижимости.
24. Определите понятие сделки с недвижимым имуществом.
25. Назовите распространенные формы противоправных сделок на рынке недвижимости.
26. В каком порядке проводится государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней?
27. Каковы способы получения и прекращения прав собственности на жилье в России?
28. Назовите правоустанавливающие документы на жилые помещения.
29. Назовите основания прекращения права пользования жилыми помещениями.
30. Как приватизировать муниципальное жилое помещение?
31. Как подарить и наследовать жилые помещения?
32. Как перевести жилое помещение в нежилой фонд?
33. Раскройте принципы и цели приватизации государственного недвижимого имущества.
34. Какие модели приватизации вы знаете и в чем их особенности?
35. Какие субъекты вступают в отношения собственности в процессе приватизации государственного имущества?
36. Дайте характеристику способов приватизации государственного имущества.
37. Что такое аукцион?
38. Перечислите мероприятия по подготовке аукциона по продаже государственных объектов.
39. Перечислите условия участия в аукционе по продаже государственного имущества.
40. Каковы особенности проведения аукциона, открытого по форме подачи предложений по цене имущества?
41. Какие условия ставятся при продаже недвижимости по конкурсу?
42. Охарактеризуйте порядок проведения конкурса.
43. Раскройте юридическое и экономическое понимание аренды недвижимости.
44. Какие функции выполняет аренда имущества в обществе?
45. В каких формах проявляются принципы арендных отношений?
46. Охарактеризуйте виды и формы аренды недвижимости.
47. Какие функции выполняет арендная плата?
48. Какие права имеет арендатор недвижимого имущества?
49. Перечислите обязанности арендатора недвижимости.
50. Охарактеризуйте порядок выкупа арендного предприятия.
51. Каковы права и обязанности арендатора земельных участков?
52. Дайте анализ действующего законодательства об использовании недр.
53. Перечислите особенности аренды участков лесного фонда.
54. Обоснуйте особенности рынка земельных участков.
55. Какие вы знаете способы получения земельных участков в частную собственность?
56. По каким основаниям возможно прекращение права собственности на землю?
57. Перечислите документы, удостоверяющие права на земельные участки.
58. Охарактеризуйте порядок оформления прав собственности на земельный участок под приватизированными предприятиями.

59. Что понимается под залогом и ипотекой?
60. Когда возникает и прекращается право залога недвижимости?
61. Каковы особенности залога земельных участков?
62. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.
63. На основе каких принципов строится налогообложение недвижимости?
64. Как классифицируются налоги и сборы на рынке недвижимости?
65. Что понимается под налогом и налоговой базой?
66. В каких случаях прекращается обязанность по уплате налога с имущества физических лиц?
67. Имущество каких категорий налогоплательщиков освобождается от обложения налогом?
68. С какой целью введен земельный налог?
69. Что понимается под льготами по налогам и сборам?
71. Каковы цели и принципы управления недвижимым имуществом?
72. Формы государственного регулирования рынка недвижимости
73. Какие функции выполняет государство на рынке недвижимости?
74. Система государственного регулирования рынка недвижимости
75. Что является высшей формой управления рынком недвижимости?
76. Каковы функции Роснедвижимости?

6.3 Тестовые задания для диагностической работы.

1. Ликвидность предприятия определяет _____ свойства недвижимости:
 - а) управленческие;
 - б) правовые;
 - в) экономические;
 - г) финансовые.
2. Функциями рынка недвижимости являются:
 - а) стимулирующая;
 - б) инвестиционная;
 - в) регулирующая;
 - г) учетная.
3. Дополните: Социальная роль недвижимого имущества состоит в
 - а) совокупности публичных и частных прав на него;
 - б) противоречии частной собственности с общественными интересами;
 - в) регулировании владения и пользования;
 - г) удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных потребностей людей.
4. При свободном виде аренды недвижимости арендатор распоряжается имуществом исходя из:
 - а) договорных обязательств;
 - б) целей и задач арендодателя;
 - в) своих целей и задач;
 - г) ограничений в характере использования имущества.
5. Недвижимость имеет:
 - а) высокую ликвидность;
 - б) невысокую ликвидность;
 - в) умеренную ликвидность;
 - г) среднюю ликвидность.
6. К недвижимому имуществу не относятся:
 - а) обособленные водные объекты;
 - б) леса;
 - в) земельные участки;
 - г) участки недр.

7. К моделям приватизации государственного имущества относятся:
- а) инвестиционная;
 - б) коммерческая;
 - в) акционерная;
 - г) коллективистская.
8. Права собственности регулируются статьями:
- а) Земельного Кодекса;
 - б) Гражданского Кодекса;
 - в) Конституции;
 - г) Закона "О оценочной деятельности в РФ".
9. Дополните: Аукцион это – ...
10. Посредник между продавцами и покупателями недвижимости - это:
- а) брокер;
 - б) маклер;
 - в) девелопер;
 - г) дилер.
11. К экономическим особенностям недвижимости относятся:
- а) ликвидность;
 - б) необходимость менеджмента;
 - в) непотребляемость;
 - г) срок использования.
12. Элементами рынка недвижимости являются:
- а) спрос и предложение;
 - б) инфраструктура;
 - в) маркетинг;
 - г) категории земель;
 - д) цель организаций;
 - е) структура населения.
13. Регулирующая функция рынка недвижимости состоит в:
- а) перераспределении ресурсов с целью удовлетворения общественных интересов;
 - б) поиске новых возможностей эффективного управления капитальной собственностью;
 - в) сборе и распределении объективной информации;
 - г) реализации стоимости и получения прибыли.
14. Аукцион считается несостоявшимся, если ...
- а) ни один покупатель не поднял билет;
 - б) некоторые претенденты отозвали свои заявки;
 - в) не выполнены социальные и инвестиционные условия;
 - г) участие принял только один претендент.
15. Продажа или безвозмездная передача объектов государственной собственности в руки трудовых коллективов или частных лиц:
- а) инновация;
 - б) диверсификация;
 - в) приватизация;
 - г) национализация.
16. Рынок недвижимости состоит из _____ элементов:
- а) четырех;
 - б) восьми;
 - в) семи;
 - г) шести.
17. Сдача недвижимости в аренду означает реализацию права:

- а) дарения;
 - б) распоряжения;
 - в) пользования;
 - г) владения.
18. Недвижимость переходит в собственность победителя конкурса:
- а) после оплаты;
 - б) после подписания комиссией итогового протокола;
 - в) после выполнения социальных и инвестиционных условий;
 - г) после подписания договора купли-продажи.
19. К функциям аренды недвижимости относятся:
- а) возмещение и увеличение стоимости недвижимости;
 - б) способ реализации отношений собственности;
 - в) владение и пользование имуществом;
 - г) развитие конкурентных отношений.
20. Элементами собственности на земельный участок являются:
- а) аренда;
 - б) пользование;
 - в) отчуждение;
 - г) распоряжение;
 - д) владение.
21. В состав арендной платы входят:
- а) налог на имущество;
 - б) амортизационные отчисления;
 - в) банковский процент;
 - г) арендный процент;
 - д) средства на капитальный ремонт;
 - е) процент стоимости объекта аренды;
 - ж) налог на прибыль.
22. Особенность конкурса в виде аукционных торгов состоит в том, что:
- а) процесс торгов начинается с объявления начальной цены объекта;
 - б) торги начинаются после ознакомления с заявками и документами претендентов;
 - в) процесс торгов начинается после вскрытия конвертов с предложениями участников конкурса по цене;
 - г) торги начинаются с сообщения о правилах и порядке проведения.
23. Восстановительная стоимость недвижимости - это:
- а) стоимость объекта в современных ценах;
 - б) стоимость объекта после капитального ремонта (восстановления);
 - в) первоначальная стоимость минус износ;
 - г) объективная стоимость, сложившаяся на основе спроса и предложения.
24. Право аренды является _____ характеристикой недвижимости:
- а) рыночной;
 - б) правовой;
 - в) социальной;
 - г) экономической.
25. Установите соответствие: Рынки недвижимости классифицируются по:

а) функциональному назначению	1. первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой
б) способу совершения сделок	2. производственных зданий, жилищный, не-производственных зданий и помещений
в) видам объекта	3. земельный, зданий, сооружений

26. Договор аренды недвижимого имущества вступает в силу:
- а) после внесения арендной платы;
 - б) после подписания собственником;
 - в) после государственной регистрации;
 - г) после подписания сторонами.
27. Земля как место обитания людей отражает её _____ свойства:
- а) физические;
 - б) традиционные;
 - в) социальные;
 - г) материальные.
28. Основным источником гражданско-правового регулирования арендных отношений в сфере недвижимости является:
- а) Лесной кодекс РФ;
 - б) Жилищный кодекс РФ;
 - в) Гражданский кодекс РФ;
 - г) Земельный кодекс РФ.
29. К функциям арендной платы относятся:
- а) сохранение недвижимости;
 - б) возмещение стоимости недвижимости;
 - в) реализация прав собственности;
 - г) накопление капитала.
30. Сегмент рынка недвижимости- это:
- а) выделенная часть вида его, имеющая одинаковые формы собственности;
 - б) участки с большим денежным потоком и управлением;
 - в) выделенная часть вида его, имеющая определенные единые признаки.