ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**«ЛЕНИНГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ИМЕНИ А.С. ПУШКИНА»**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебно-методической

работе

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Большаков

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

**Б1.В.05.01 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность (профиль) **Кадастр недвижимости**

(год начала подготовки – 2022)

Санкт-Петербург

2022

**1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ:**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс компетенции | Содержание компетенции  (или ее части) | Индикаторы компетенций (код и содержание) |
| УК-10 | Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности | ИУК-10.1. Знает основные документы, регламентирующие экономическую деятельность; источники финансирования профессиональной деятельности; принципы планирования экономической деятельности.  ИУК-10.2. Умеет обосновывать принятие экономических решений, использовать методы экономического планирования для достижения поставленных целей.  ИУК-10.3. Владеет навыками применения экономических инструментов. |
| ПК-3 | Способен участвовать в управлении земельно-имущественным комплексом | ИПК-3.1. Знает основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории.  ИПК-3.2. Умеет выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений.  ИПК-3.3. Владеет навыками определения экономической эффективности системы управления земельно-имущественным комплексом. |

**2. Место дисциплины в структуре ОП:**

Цель дисциплины: рассмотрение теоретических аспектов и овладение практическими приемами и методами управления функционирования рынка недвижимости, изучение его составляющих и закономерности их взаимодействия.

Задачи дисциплины:

* усвоение основных понятий, связанных с экономикой недвижимости;
* усвоение особенностей функционирования рынка недвижимости;
* рассмотрение правовых и финансовых аспектов экономики недвижимости;
* изучение механизмов практического применения основных подходов к оценке недвижимости;
* изучение основных признаков недвижимости, классификации объектов недвижимости, качественные и количественные характеристики недвижимости;
* рассмотрение функции рынка недвижимости, виды рынков недвижимости, основные характеристики (особенности) рынка недвижимости, субъекты и объекты рынка недвижимости;
* изучение правовых основ операций с недвижимостью, понятий и видов сделок с недвижимым имуществом, основные операции (сделки) с недвижимостью, систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
* в производственно-технологической деятельности: изучение способов применения на практике принципов оценки стоимости недвижимости, факторов, влияющих на уровень стоимости, видов стоимости объектов недвижимости, технологии проведения оценки;
* формирование умений использования основных подходов к оценке объектов недвижимости: затратный, рыночный подход, доходный;
* изучение инструментов инвестирования в недвижимость, в том числе коммерческую;
* определение понятия ипотека, видов ипотечного кредитования;
* формирование умений проводить анализ эффективности ипотечного кредитования недвижимости.

Дисциплина относится к блоку 1. Дисциплины (модули) части, формируемой участниками образовательных отношений, модуль Экономика и управление недвижимостью.

Освоение дисциплины и сформированные при этом компетенции необходимы в последующей деятельности.

**3. Объем дисциплины и виды учебной работы:**

Общая трудоемкость освоения дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 академических часов *(1 зачетная единица соответствует 36 академическим часам).*

Очная форма обучения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Трудоемкость в акад.час | |
|  |  | Практическая подготовка |
| **Контактная работа (аудиторные занятия) (всего):** | 60 | |
| в том числе: |  | |
| Лекции | 20 | - |
| Лабораторные работы / Практические занятия (в т.ч. зачет) | -/40 | -/- |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 48 | |
| **Вид промежуточной аттестации (экзамен):** | - | |
| контактная работа | - | |
| самостоятельная работа по подготовке к экзамену | - | |
| **Общая трудоемкость дисциплины (в час. /з.е.)** | 108/3 | |

Заочная форма обучения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Трудоемкость в акад.час | |
|  |  | Практическая подготовка |
| **Контактная работа (аудиторные занятия) (всего):** | 12 | |
| в том числе: |  | |
| Лекции | 4 | - |
| Лабораторные работы/ Практические занятия | -/8 | -/- |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 92 | - |
| **Вид промежуточной аттестации (зачет):** | 4 | - |
| контактная работа | 0,25 | - |
| самостоятельная работа по подготовке к зачету | 3,75 | - |
| **Вид промежуточной аттестации (экзамен):** | - | |
| контактная работа | - | |
| самостоятельная работа по подготовке к экзамену | - | |
| **Общая трудоемкость дисциплины (в час. /з.е.)** | 108/3 | |

**4.СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ:**

При проведении учебных занятий обеспечивается развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей**).**

**4.1 Блоки (разделы) дисциплины.**

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование блока (раздела) дисциплины |
| 1 | Особенности недвижимости как товара. Правовое обеспечение собственности на недвижимость. |
| 2 | Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике. |
| 3 | Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. |
| 4 | Основные операции на рынке недвижимости. |
| 5 | Основы анализа рынка недвижимости. |
| 6 | Формирование рынка недвижимости в России. |
| 7 | Стоимость и цена недвижимости. Методы и способы их определения. |
| 8 | Брокерская деятельность на рынке недвижимости. |
| 9 | Финансирование недвижимости. |
| 10 | Ипотечное кредитование и его организация. |
| 11 | Регулирование рынка недвижимости |

**4.2. Примерная тематика курсовых работ (проектов):**

Курсовая работа по дисциплине не предусмотрена учебным планом.

**4.3. Перечень занятий, проводимых в активной и интерактивной формах, обеспечивающих развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств. Практическая подготовка\*.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование блока (раздела) дисциплины** | **Занятия, проводимые в активной и интерактивной формах** | | **Практическая подготовка\*** |
| **Форма проведения занятия** | **Наименование видов занятий** |
| 1. | Особенности недвижимости как товара. Правовое обеспечение собственности на недвижимость. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 2. | Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 3. | Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 4. | Основные операции на рынке недвижимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 5. | Основы анализа рынка недвижимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 6. | Формирование рынка недвижимости в России. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 7. | Стоимость и цена недвижимости. Методы и способы их определения. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 8. | Брокерская деятельность на рынке недвижимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 9. | Финансирование недвижимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 10. | Ипотечное кредитование и его организация. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |
| 11. | Регулирование рынка недвижимости | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  тренинг |  |

**\***Практическая подготовка при реализации учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей) организуется путем проведения практических занятий, практикумов, лабораторных работ и иных аналогичных видов учебной деятельности, **предусматривающих участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.**

**5. Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине:**

**5.1. Темы конспектов:**

1.Особенности недвижимости как товара. Правовое обеспечение собственности на недвижимость

2. Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике

3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка

4. Основные операции на рынке недвижимости

5. Основы анализа рынка недвижимости

6. Формирование рынка недвижимости в России

7.Стоимость и цена недвижимости. Методы и способы их определения

8. Брокерская деятельность на рынке недвижимости

9. Финансирование недвижимости

10. Ипотечное кредитование и его организация

11. Регулирование рынка недвижимости

**5.2. Вопросы для устного опроса:**

1. Что такое недвижимость согласно Гражданскому кодексу РФ?
2. Какие признаки, характерные для объектов недвижимости, вы знаете?
3. Какую недвижимость называют недвижимостью «по природе», а какую – недвижимостью «по закону»?
4. На какие категории земель разделен земельный фонд в России?
5. Что такое земельный кадастр?
6. Какими особенностями обладает индустриальную недвижимость?
7. Как можно классифицировать жилую недвижимости?
8. Какие объекты недвижимости относятся к коммерческой недвижимости?
9. Что такое рынок недвижимости?
10. Какие функции осуществляются на рынке недвижимости?
11. Какими особенностями обладает рынок недвижимости?
12. Какие субъекты осуществляют свою деятельность на рынке не-движимости?
13. Какие функции осуществляют государственные органы на рын-ке недвижимости?
14. Кто такой девелопер?
15. Какие функции осуществляет девелопер на рынке недвижимости?
16. Как можно дифференцировать рынок недвижимости?
17. Как можно классифицировать рынок недвижимости по видам сделок?
18. Как можно классифицировать рынок недвижимости по функциональному назначению недвижимости?
19. Какие права устанавливаются законом на недвижимость?
20. Что из себя представляют имущественные правоотношения?
21. Как можно охарактеризовать вещные и обязательные правоотношения?
22. Что есть право полного хозяйственного ведения?
23. Что есть право оперативного управления имуществом?
24. Что такое сервитут?
25. Что есть право бессрочного пользования земельным участком?
26. Что есть право пожизненного наследуемого владения земельным участком?
27. Какие правоотношения относятся к обязательственным?
28. Что из себя представляет договор имущественного найма?
29. Что такое залог?
30. Что такое траст?
31. Какие сделки с недвижимостью относятся к основным видам сделок?
32. Стоимость недвижимости и цена недвижимости – это одно и то же?
33. Что такое стоимость обмена?
34. Что такое стоимость использования?
35. Что такое рыночная стоимость недвижимости, чем она определяется?
36. Что из себя представляет ликвидационная стоимость?
37. Чем отличаются стоимость воспроизводства и стоимость замещения?
38. С какой целью определяют инвестиционную стоимость? Чем определяется инвестиционная стоимость?
39. Как определяется стоимость для налогообложения?
40. Как определяется залоговая стоимость объекта недвижимости?
41. Что такое полная восстановительная стоимость?
42. Почему стоимость объекта недвижимости зависит от месторасположения?
43. Как неудовлетворенный спрос влияет на стоимость объекта недвижимости?
44. Влияют ли потребности населения, уровень образования и культуры на стоимость недвижимости в данном регионе?
45. Как формулируется принцип полезности?
46. В каких случаях реализуется принцип замещения?
47. Что представляет из себя принцип предельной продуктивности?
48. Как формулируется принцип сбалансированности?
49. Что означает принцип разделения?
50. Какие принципы относятся к принципам, связанным с рыночной средой?
51. Как формулируется принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
52. Какие принципы относятся к принципам, основанным на представлениях пользователя?
53. Какие принципы относятся к принципам, связанным с объектами недвижимости?
54. Что означает принцип спроса и предложения?
55. С чего начинается оценка недвижимости?
56. Из каких этапов состоит процесс оценки?
57. На каком этапе устанавливается вознаграждение оценщику?
58. Зачем определяется наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости?
59. Какая информация может быть использована для оценки недвижимости?
60. Что представляет из себя отчет об оценке?
61. Какие подходы используют при оценке недвижимости?
62. Какие мероприятия осуществляют на этапе составления плана работ?
63. На каком этапе определяется цель оценки объекта недвижимости?
64. На каком этапе определяется проверка полноты и достоверности собранных данных?
65. В чем сущность доходного подхода в оценке недвижимости?
66. Когда используется метод прямой капитализации?
67. Как определяется потенциальный валовый доход?
68. Как определяется действительный доход?
69. Как определяется чистый операционный доход?
70. Какие расходы, возникающие при эксплуатации недвижимости, являются постоянными, а какие переменные?
71. Что такое реверсия?
72. Как определяется ставка капитализации?
73. В чем сущность методов инвестиционной группы и ипотечно-инвестиционного анализа?
74. Когда используется метод дисконтированных денежных потоков?
75. Какие достоинства присущи методу дисконтированных денежных потоков? А какие недостатки?
76. Что из себя представляет рыночный подход в оценке недвижи-мости?
77. В каких случаях применяют метод сравнительного анализа продаж?
78. На каких принципах основан метод сравнительного анализа продаж?
79. Какова последовательность определения стоимости недвижимо-сти методом сравнительного анализа продаж?
80. По каким критериям выбирают объекты-аналоги?
81. Что такое поправочные корректировки?
82. По каким элементам проводятся корректировки?
83. Как формулируется правило корректировки?
84. Что из себя представляют процентные поправки?
85. Какие существуют методы определения поправок в денежном выражении?
86. В чем заключаются достоинства и недостатки метода сравнительно-го анализа продаж?
87. Что из себя представляет затратный подход в оценке недвижимости?
88. В каких случаях применяют затратный метод?
89. Какова последовательность определения стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж?
90. Какие существуют методы определения восстановительной стоимости?
91. С помощью каких методов можно определить накопленный износ?
92. Что такое внешний износ объекта недвижимости?
93. Что такое функциональный износ объекта недвижимости?
94. Что такое эффективный возраст и хронологический возраст здания?
95. В чем заключаются достоинства и недостатки затратного метода?

**6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости**

**6.1. Текущий контроль**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | № и наименование блока (раздела) дисциплины | Форма текущего контроля |
| 1 | Темы 1-11 | Проверка конспектов |
| 2 | Темы 1-11 | Устный опрос, тест |

**6.2. Примеры оценочных средств для текущего контроля успеваемости**

***Темы конспектов.***

Представлены в п. 5.1.

***Вопросы для устного опроса.***

Представлены в п. 5.2.

***Примеры тестовых заданий.***

**1**. Недвижимость - это:

а) здания и сооружения;

б) земельные участки и все, что прочно с ними связано и не может быть перемещено без нанесения им ущерба.

**2.** К недвижимости относятся транспортные средства (грузовые автомобили)

а) правильно;

б) неправильно.

**3.** Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:

а) леса;

б) обособленные водные объекты;

в) ювелирные изделия;

г) золотые прииски;

д) металлургический завод;

е) картина Рубенса.

**4.** Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:

а) всех объектов;

б) жилых домов, квартир, комнат;

в) морских воздушных судов.

**5.** Недвижимость в долгосрочном периоде

а) падает в цене;

б) растет в цене;

в) может расти, а может упасть.

**6.** Стоимость жилой недвижимости зависит от:

а) района города;

б) времени постройки;

г) правильно а, б, в.

**7.** С ростом доходов населения рынок недвижимости

а) оживляется;

б) замирает;

в) не зависит от доходов.

**8**. Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно

а) правильно;

б) неправильно.

**9.** Ипотека - это:

а) деятельность, которой занимается риэлтер;

б) форма выплаты % по кредиту;

в) кредит под залог недвижимости.

**10.** Ипотечный кредит - это:

а) долгосрочный кредит;

б) кредит с высшей степенью риска для кредитора;

в) краткосрочный кредит.

**11.** Ипотечный кредит составляет:

а) 50% от стоимости недвижимости;

б) 75-80% от стоимости недвижимости;

в) 90-95% от стоимости недвижимости.

**12.** Метод дисконтирования дает возможность рассчитать

а) валютные платежи в рублях;

б) величину будущих доходов на сегодняшний день;

в) общие тенденции в получении доходов от недвижимости.

**13.** Рыночный метод (метод сравнения продаж) используется при

а) активном рынке;

б) пассивном рынке;

в) независимо от активности рынка.

**14.** При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит т:

а) наличия лифта;

б) места расположения;

в) дохода покупателя.

**15.** Данные по стоимости строительства жилого дома используются при оценке недвижимости

а) методом капитализации;

б) затратным методом;

в) рыночным методом.

**7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Авторы | Место издания | Год издания | Наличие | |
| печатные издания | ЭБС (адрес в сети Интернет) |
| 1. | Оценка стоимости имущества: учебник | Мирзоян Н.В., Ванданимаева О.М., Ивлиева Н.Н. и др. | Москва: Университет Синергия | 2017 |  | <http://biblioclub.ru> |
| 2. | Использование информационных технологий в экономике недвижимости: учебное пособие | Волков Б.А., Федотов Г. В. | Москва; Берлин: Директ-Медиа | 2021 |  | <http://biblioclub.ru> |
| 3. | Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие | Павлова В.А., Лепихина О.Ю. | Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ) | 2017 |  | <http://biblioclub.ru> |

**8. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:**

1. «НЭБ». Национальная электронная библиотека. – Режим доступа: [http://нэб.рф/](http://www.biblioclub.ru/)

2. «eLibrary». Научная электронная библиотека. – Режим доступа: [https://elibrary.ru](https://elibrary.ru/)

3. «КиберЛенинка». Научная электронная библиотека. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/>

4. ЭБС «Университетская библиотека онлайн». – Режим доступа: [http://www.biblioclub.ru/](http://www.knigafund.ru/)

5. Российская государственная библиотека. – Режим доступа: <http://www.rsl.ru/>

**9. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ:**

В ходе осуществления образовательного процесса используются следующие информационные технологии:

- средства визуального отображения и представления информации (LibreOffice) для создания визуальных презентаций как преподавателем (при проведении занятий) так и обучаемым при подготовке докладов для семинарского занятия.

- средства телекоммуникационного общения (электронная почта и т.п.) преподавателя и обучаемого.

- использование обучаемым возможностей информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» при осуществлении самостоятельной работы.

**9.1. Требования к программному обеспечению учебного процесса**

Для успешного освоения дисциплины, обучающийся использует следующие программные средства:

* Windows 10 x64
* MicrosoftOffice 2016
* LibreOffice
* Firefox
* GIMP

**9.2. Информационно-справочные системы (при необходимости):**

Не используются

**10. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий.

Для изучения дисциплины используется следующее оборудование: аудитория, укомплектованная мебелью для обучающихся и преподавателя, доской, ПК с выходом в интернет, мультимедийным проектором и экраном.

Для самостоятельной работы обучающихся используется аудитория, укомплектованная специализированной мебелью и техническими средствами (ПК с выходом в интернет и обеспечением доступа в электронно-информационно-образовательную среду организации).