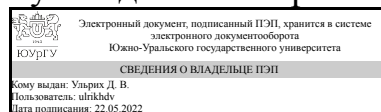


# ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УТВЕРЖДАЮ:  
Руководитель направления



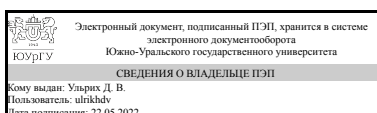
Д. В. Ульрих

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

**дисциплины 1.Ф.06 Экономика недвижимости**  
**для направления 21.03.02 Землеустройство и кадастры**  
**уровень Бакалавриат**  
**форма обучения очная**  
**кафедра-разработчик Градостроительство, инженерные сети и системы**

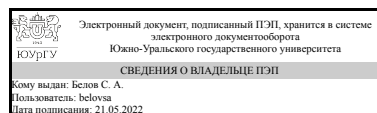
Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утверждённым приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 978

Зав.кафедрой разработчика,  
Д.техн.н., доц.



Д. В. Ульрих

Разработчик программы,  
к.геогр.н., доцент



С. А. Белов

## 1. Цели и задачи дисциплины

Цель дисциплины «Экономика недвижимости» - овладение студентами теоретическими и практическими знаниями и навыками в сфере экономики и управления на рынке недвижимости, что позволит им принимать обоснованные и экономически грамотные решения в сложной ситуации развивающегося рынка. Основные задачи изучаемой дисциплины: - сформулировать понятийный аппарат; - раскрыть основной смысл, показать сущность и основные признаки объектов недвижимости; - изложить сущность рынка недвижимости и происходящих в нем процессов. - рассмотреть вопросы, связанные с государственной регистрацией прав и сделок с недвижимостью; - определить принципы и формы инвестирования и финансирования объектов недвижимости.

## Краткое содержание дисциплины

Экономика недвижимости представляет собой систему отношений, возникающих в процессе операций с недвижимым имуществом. Предметом экономики недвижимости является изучение теории и практики проведения операций с недвижимостью, изучение организации и функционирования хозяйственного механизма в данной области. Экономика недвижимости является системой экономических, организационных и правовых отношений, основанная на действующих законодательных и нормативных актах, регулирующих управление различными объектами недвижимости и совершение с ними гражданско-правовых сделок.

## 2. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

| Планируемые результаты освоения ОП ВО (компетенции)                                                                                                                                                                                                                                                                 | Планируемые результаты обучения по дисциплине                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ПК-2 Способен предоставлять сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости и в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним; способен определять кадастровую стоимость объектов недвижимости и сравнивать ее с рыночными механизмами ценообразования объектов недвижимости | Знает: содержание, составные части и принципы ведения земельного и многоцелевого кадастра; технологию ведения кадастровых работ; особенности развития рынка недвижимости; объекты, состав и категории недвижимости; законодательную и нормативную базу оценочной деятельности в России; методы стоимостной оценки недвижимости<br>Умеет: классифицировать кадастровые документы; давать оценку кадастровых мероприятий; подготавливать и обновлять кадастровые данные; проводить оценку недвижимости каждым из традиционных методов оценки<br>Имеет практический опыт: сбора кадастровых данных; работы с картографическими и геодезическими материалами необходимыми в кадастре; обработки кадастровой информации; оценки кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием специальной терминологии по экономике недвижимости |

### 3. Место дисциплины в структуре ОП ВО

| Перечень предшествующих дисциплин, видов работ учебного плана | Перечень последующих дисциплин, видов работ                     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Нет                                                           | Производственная практика, технологическая практика (8 семестр) |

Требования к «входным» знаниям, умениям, навыкам студента, необходимым при освоении данной дисциплины и приобретенным в результате освоения предшествующих дисциплин:

Нет

### 4. Объём и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 з.е., 108 ч., 54,25 ч. контактной работы

| Вид учебной работы                                                         | Всего часов | Распределение по семестрам в часах |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|
|                                                                            |             | Номер семестра                     |
|                                                                            |             | 6                                  |
| Общая трудоемкость дисциплины                                              | 108         | 108                                |
| <i>Аудиторные занятия:</i>                                                 | 48          | 48                                 |
| Лекции (Л)                                                                 | 32          | 32                                 |
| Практические занятия, семинары и (или) другие виды аудиторных занятий (ПЗ) | 16          | 16                                 |
| Лабораторные работы (ЛР)                                                   | 0           | 0                                  |
| <i>Самостоятельная работа (СРС)</i>                                        | 53,75       | 53,75                              |
| с применением дистанционных образовательных технологий                     | 0           |                                    |
| подготовка презентации                                                     | 22          | 22                                 |
| подготовка к зачету                                                        | 9,75        | 9.75                               |
| подготовка рефератов                                                       | 22          | 22                                 |
| Консультации и промежуточная аттестация                                    | 6,25        | 6,25                               |
| Вид контроля (зачет, диф.зачет, экзамен)                                   | -           | зачет                              |

### 5. Содержание дисциплины

| № раздела | Наименование разделов дисциплины                                                      | Объем аудиторных занятий по видам в часах |    |    |    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----|----|----|
|           |                                                                                       | Всего                                     | Л  | ПЗ | ЛР |
| 1         | Экономическое понятие недвижимости. Рынок недвижимости: содержание и основные понятия | 10                                        | 8  | 2  | 0  |
| 2         | Экономическая оценка недвижимости                                                     | 20                                        | 12 | 8  | 0  |
| 3         | Инфраструктура рынка недвижимости                                                     | 7                                         | 6  | 1  | 0  |
| 4         | Аренда недвижимости и рынок прав аренды                                               | 11                                        | 6  | 5  | 0  |

#### 5.1. Лекции

| № лекции | № раздела | Наименование или краткое содержание лекционного занятия                                                                                                                                                                                                                                                         | Кол-во часов |
|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1        | 1         | Сущность и общая классификация недвижимости. есто недвижимости в рыночной системе. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости.                                                                                                                                                   | 4            |
| 2        | 1         | Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости. Группировка и описание зданий и сооружений. Потребительские свойства земельных участков. Виды лесов и многолетних насаждений. Обособленные водные объекты. Участки недр                                                                     | 4            |
| 3        | 2         | Теория оценки недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4            |
| 4        | 2         | Принципы оценки объектов недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4            |
| 5        | 2         | Неопределенность, риск и доход. Проблемы оценки стоимости недвижимости                                                                                                                                                                                                                                          | 4            |
| 6        | 3         | Понятие инфраструктуры рынка недвижимости. Профессиональные объединения. Управление недвижимостью                                                                                                                                                                                                               | 4            |
| 7        | 3         | Риэлторская деятельность. Информация в сети Интернет. Услуги на рынке недвижимости. Международный рынок недвижимости                                                                                                                                                                                            | 2            |
| 8        | 4         | Основные операции (сделки) на рынке недвижимости. Виды сделок с недвижимостью. Сделки с жилыми помещениями государственной (муниципальной) собственности. Сделки с жилыми помещениями в частной собственности. Сделки с нежилыми помещениями (зданиями и сооружениями). Доверительное управление недвижимостью. | 2            |
| 9        | 4         | Государственное регулирование земельных отношений. Функции государственного регулирования. Защита прав собственника земли. Формы государственного регулирования рынка недвижимости                                                                                                                              | 4            |

## 5.2. Практические занятия, семинары

| № занятия | № раздела | Наименование или краткое содержание практического занятия, семинара                                                                                                                                          | Кол-во часов |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1         | 1         | Основные признаки недвижимости. Износ и амортизация недвижимости                                                                                                                                             | 1            |
| 2         | 1         | Право собственности на недвижимость. Субъекты и объекты собственности. Содержание права собственности на недвижимость. Виды и формы собственности на недвижимость. Право собственности и другие вещные права | 1            |
| 3         | 2         | Сбор и анализ информации для оценки недвижимости. Прогнозные, расчетные цены.                                                                                                                                | 1            |
| 4         | 2         | Затратный подход. Система определения стоимости нового строительства. Расчеты величин прибыли, исходного капитала, доходности на вложенный капитал. Виды стоимости объектов недвижимости.                    | 1            |
| 5         | 2         | Сравнительный подход к оценке жилой и коммерческой недвижимости (пример)                                                                                                                                     | 1            |
| 6         | 2         | Доходный подход к оценке коммерческой недвижимости (метод капитализации): офисное помещение                                                                                                                  | 1            |
| 7         | 2         | Шесть функций сложного процента: накопленная единица, текущая стоимость единицы, фактор возмещения, текущая стоимость аннуитета, амортизация единицы                                                         | 1            |
| 8         | 2         | Доходный подход к оценке коммерческой недвижимости (метод дисконтирования): пример-задача                                                                                                                    | 1            |
| 9         | 2         | Техники определения ставки капитализации: техника Элвуда, Ринга, Инвуда, Хоскольда                                                                                                                           | 1            |
| 10        | 2         | Ипотечно-инвестиционный анализ: оценка эффективности привлечения                                                                                                                                             | 1            |

|    |   |                                                                                                                                                                                      |   |
|----|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    |   | заемных средств (пример)                                                                                                                                                             |   |
| 11 | 3 | Риэлторская деятельность. Информация в сети Интернет. Услуги на рынке недвижимости.                                                                                                  | 1 |
| 12 | 4 | Основные показатели экономической, коммерческой и бюджетной эффективности проектов: общий экономический эффект.                                                                      | 1 |
| 13 | 4 | Сравнительная экономическая эффективность, чистая текущая стоимость, срок окупаемости, внутренняя норма рентабельности. Точка безубыточности. Факторы, влияющие на уровень стоимости | 2 |
| 14 | 4 | Налог на недвижимое имущество и сделки с ним.                                                                                                                                        | 2 |

### 5.3. Лабораторные работы

Не предусмотрены

### 5.4. Самостоятельная работа студента

| Выполнение СРС         |                                                                            |         |              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|
| Подвид СРС             | Список литературы (с указанием разделов, глав, страниц) / ссылка на ресурс | Семестр | Кол-во часов |
| подготовка презентации | вся основная и дополнительная литература                                   | 6       | 22           |
| подготовка к зачету    | вся основная и дополнительная литература                                   | 6       | 9,75         |
| подготовка рефератов   | вся основная и дополнительная литература                                   | 6       | 22           |

## 6. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации

Контроль качества освоения образовательной программы осуществляется в соответствии с Положением о балльно-рейтинговой системе оценивания результатов учебной деятельности обучающихся.

### 6.1. Контрольные мероприятия (КМ)

| № КМ | Се-мestr | Вид контроля     | Название контрольного мероприятия | Вес | Макс. балл | Порядок начисления баллов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Учитывается в ПА |
|------|----------|------------------|-----------------------------------|-----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1    | 6        | Текущий контроль | подготовка реферата               | 2   | 5          | Преподаватель не менее чем за 1 месяц выдает учебной группе темы рефератов. Объем реферата должен быть не менее 20 страниц. Защита реферата проходит в форме устного доклада, желательно с применением мультимедийного оборудования или дистанционных технологий. Студенты предупреждаются о защите реферата за 5-7 дней. На защиту реферата с применением презентации отводится 7-10 минут. После чего студенту преподаватель, а также студенты учебной группы задают вопросы, на которые докладчик дает довольно краткий | зачет            |

|   |   |                  |                        |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
|---|---|------------------|------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|   |   |                  |                        |   | <p>но развернутый ответ. Максимальный балл - 5, весовой индекс - 2.</p> <p>5 баллов: правильно оформлен реферат, полностью раскрыт доклад по теме и даются правильные полные ответы на вопросы</p> <p>4 балла: правильно оформлен реферат, но есть ряд небольших неточностей, в презентации есть маленькие технические замечания или имеется некоторая не полнота раскрытия отдельных вопросов, правильные ответы на вопросы, но приводятся не все примеры</p> <p>3 балла: реферат оформлен на удовлетворительном уровне, имеют много неточностей и не раскрытых детали темы, или в презентации есть существенные технические замечания, в ответах на вопросы приведены с ошибками отдельные примеры без выводов, пояснений</p> <p>2 балла: реферат и его презентация выполнены на неудовлетворительном уровне, почти не раскрыты даже основные идеи темы, в ответах на вопросы очень много неточностей или ответ отсутствует</p> <p>1 балл: реферат и его презентация выполнены на неудовлетворительном уровне, не раскрыты даже основные идеи темы, ответы на вопросы отсутствуют</p> <p>0 баллов: реферат и его презентация не выполнены</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
| 2 | 6 | Текущий контроль | подготовка презентации | 2 | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Преподаватель не менее чем за 1,5 месяца выдает учебной группе темы докладов. Защита презентации проходит в форме устного доклада с применением мультимедийного оборудования или дистанционных технологий. Студенты предупреждаются о защите презентации за 5-7 дней. На доклад с применением презентации отводится 7-10 минут. После чего студенту преподаватель, а также студенты учебной группы задают вопросы, на которые докладчик дает довольно краткий но развернутый ответ. Максимальный балл - 5, весовой индекс - 2.</p> <p>5 баллов: правильно составленная презентация, полностью раскрытый доклад по теме и правильные полные ответы на вопросы</p> <p>4 балла: доклад и презентация выполнены на достойном уровне, но есть ряд небольших замечаний к техническим моментам презентации или к некоторой не полноте раскрытия отдельных вопросов, правильные ответы на вопросы, но приводятся не все примеры</p> <p>3 балла: доклад и презентация выполнены на</p> | зачет |

|   |   |                          |       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |
|---|---|--------------------------|-------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|   |   |                          |       |   | <p>удовлетворительном уровне, имеют много неточностей и не раскрытых деталей темы, в ответах на вопросы приведены с ошибками отдельные примеры без выводов, пояснений</p> <p>2 балла: доклад и презентация выполнены на неудовлетворительном уровне, почти не раскрыты даже основные идеи темы, в ответах на вопросы очень много неточностей или ответ отсутствует</p> <p>1 балл: доклад и презентация выполнены на неудовлетворительном уровне, не раскрыты даже основные идеи темы, ответы на вопросы отсутствуют</p> <p>0 баллов: доклад и презентация не выполнены</p>                                     |       |
| 3 | 6 | Промежуточная аттестация | зачет | - | 5 <p>проводится в форме индивидуальной устной беседы со студентами по средствам их ответов на вопросы билетов зачета. Максимальный балл - 5.</p> <p>5 баллов - правильное выполнение более 85% от общего числа заданий;</p> <p>4 балла - правильное выполнение 75-84,9% от общего числа заданий;</p> <p>3 балла - правильное выполнение 60-74,9% от общего числа заданий;</p> <p>2 балла - правильное выполнение менее 60% от общего числа заданий</p> <p>1 балл - не выполнение заданий зачета или выполнение менее 60% от числа заданий с очень большими ошибками</p> <p>0 баллов - отсутствие на зачете</p> | зачет |

## 6.2. Процедура проведения, критерии оценивания

| Вид промежуточной аттестации | Процедура проведения                                                                                                                                                                                                                                                                               | Критерии оценивания                     |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| зачет                        | зачет проходит в форме письменной работы с дальнейшей устной защитой. Студент после письменной подготовки дает краткий устный ответ на вопросы, предложенные преподавателем в билете. По окончании устного ответа преподаватель задает не более 7 вопросов. Время устной защиты не более 12 минут. | В соответствии с пп. 2.5, 2.6 Положения |

## 6.3. Паспорт фонда оценочных средств

| Компетенции | Результаты обучения                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | № КМ |   |   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---|
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1    | 2 | 3 |
| ПК-2        | Знает: содержание, составные части и принципы ведения земельного и многоцелевого кадастра; технологию ведения кадастровых работ; особенности развития рынка недвижимости; объекты, состав и категории недвижимости; законодательную и нормативную базу оценочной деятельности в России; методы стоимостной оценки недвижимости | +    | + | + |
| ПК-2        | Умеет: классифицировать кадастровые документы; давать оценку кадастровых                                                                                                                                                                                                                                                       | +    | + | + |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
|      | мероприятий; подготавливать и обновлять кадастровые данные; проводить оценку недвижимости каждым из традиционных методов оценки                                                                                                                                                                         |   |   |   |
| ПК-2 | Имеет практический опыт: сбора кадастровых данных; работы с картографическими и геодезическими материалами необходимыми в кадастре; обработки кадастровой информации; оценки кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием специальной терминологии по экономике недвижимости | + | + | + |

Типовые контрольные задания по каждому мероприятию находятся в приложениях.

## 7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### Печатная учебно-методическая документация

#### а) основная литература:

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости Учеб. для вузов по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью" А. Н. Асаул. - 2-е изд., испр. - СПб.; М.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-стр, 2004

#### б) дополнительная литература:

1. Севостьянов, А. В. Экономика недвижимости [Текст] учеб. пособие для вузов по землестроит. специальностям А. В. Севостьянов ; ред. О. П. Степанова. - М.: КолосС, 2007. - 279 с.
2. Экономика недвижимости Учеб. пособие для экон. вузов и слушателей учеб. программ по экон. и упр. В. И. Ресин, В. В. Григорьев, В. З. Черняк и др.; Под ред. В. И. Ресина; Рос. экон. акад. им. Г. В. Плеханова; Акад. нар. хоз-ва при Правительстве Рос. Федерации. - М.: Дело, 2000. - 327 с.

#### в) отечественные и зарубежные журналы по дисциплине, имеющиеся в библиотеке:

Не предусмотрены

#### г) методические указания для студентов по освоению дисциплины:

1. Смагин, В.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.Н. Смагин, В.А. Киселева. – Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2009. – 194 с.

#### из них: учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента:

1. Смагин, В.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.Н. Смагин, В.А. Киселева. – Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2009. – 194 с.

### Электронная учебно-методическая документация

Нет

Перечень используемого программного обеспечения:

1. Microsoft-Windows(бессрочно)
2. Microsoft-Office(бессрочно)

Перечень используемых профессиональных баз данных и информационных справочных систем:



Нет

## 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины

| Вид занятий                     | № ауд.        | Основное оборудование, стенды, макеты, компьютерная техника, предустановленное программное обеспечение, используемое для различных видов занятий |
|---------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Практические занятия и семинары | 330<br>(Л.к.) | Microsoft-Windows(бессрочно); Microsoft-Office(бессрочно)                                                                                        |
| Лекции                          | 330<br>(Л.к.) | мультимедийное оборудование, Microsoft-Windows(бессрочно); Microsoft-Office(бессрочно)                                                           |