

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное образовательное учреждение
высшего образования
«Казанский государственный аграрный университет»

Институт экономики

Кафедра экономики и информационных технологий

Практикум
по дисциплине «Экономика недвижимости»

Казань - 2021

УДК 332.6 (332.85)
ББК 65.22

Авторы:

к.э.н., доцент Г.П. Захарова, к.э.н., доцент И.Н. Сафиуллин,
к.э.н., доцент Э.Ф. Амирова

Рецензенты:

кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики Казанского филиала ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия» Л.Г. Ибрагимов;

доктор экономических наук, профессор кафедры организации сельскохозяйственного производства ФГБОУ ВО «Казанский ГАУ» Ф.Н. Мухаметгалиев.

Практикум по дисциплине «Экономика недвижимости». - Казань: КГАУ, 2021. - 24 с.

Данное учебно-методическое пособие предназначается для внутривузовского пользования как руководство студентам очного и заочного отделений агрономического факультета, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры.

Содержание практикума соответствует требованиям ФГОС ВО.

Практикум рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики и информационных технологий 22 апреля 2021 года (протокол №13) и методической комиссии Института экономики КГАУ 26 апреля 2021 года (протокол №12).

УДК 332.6 (332.85)
ББК 65.22

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

«Экономика недвижимости» - это дисциплина, знание которой совершенно необходимо при подготовке современных специалистов различных направлений, так как любой профессионал в настоящее время сталкивается в своей практической деятельности с процессами, происходящими на рынке недвижимости.

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений и при любом общественном устройстве, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во всех сферах. Сегодня именно объекты недвижимости представляются центральным звеном всей системы рыночной экономики страны. И это понятно - объект недвижимости не только особый товар, но одновременно и капитал, приносящий доход, и основание для оказания услуг с целью ведения эффективной предпринимательской деятельности. Однако владение недвижимостью - это не только и не столько право на обладание благом, сколько обязанность его эффективного использования и сохранения, сопряженная подчас с немалыми затратами. В связи с этим возрастает потребность в системе профессиональных знаний, которые охватывают все этапы жизненного цикла объектов недвижимости.

Цель изучения дисциплины «Экономика недвижимости» - получение студентами необходимых теоретических знаний о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости в экономике России, а также практических навыков в области осуществления основных операций с объектами недвижимости. В этой связи, основная цель практикума - не только дать студентам - будущим специалистам систематизированные знания об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами, действующими на рынке недвижимости (физическими и юридическими лицами), методах и средствах, обеспечивающих эффективность всех видов деятельности на нем, но и сформировать предметную компетенцию, что интегративно способствует формированию образовательной компетенции будущего бакалавра.

Основные задачи дисциплины:

- сформулировать понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости;
- раскрыть основной смысл, показать сущность и основные признаки объектов недвижимости;
- раскрыть основные характеристики объектов недвижимости и дать их классификацию;

- объяснить сущность рынка недвижимости и происходящих на нем процессов;
- рассмотреть вопросы, связанные с государственным регулированием рынка недвижимости;
- отразить основные особенности наиболее распространенных видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;
- рассмотреть основные подходы и методы оценки объектов недвижимости;
- показать основные виды и формы описания результатов оценки объектов недвижимости;
- определить принципы и формы инвестирования и финансирования объектов недвижимости.

Практикум содержит планы занятий, задачи различной степени сложности, примерную тематику рефератов и эссе, тесты и вопросы для самоконтроля, а также список основной и дополнительной литературы. Для полноценного усвоения материала в ходе индивидуальной работы практикум имеет задания для самостоятельной работы. Решение задач по отдельным темам, предлагает всестороннее изучение данного курса.

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к обязательной части (к части, формируемой участниками образовательных отношений) блока 1 «Дисциплины». Изучается в 4 семестре на 2 курсе очной и заочной формах обучения.

Дисциплина «Экономика недвижимости» предполагает предварительное освоение следующей дисциплины учебного плана - «Экономика».

Дисциплина является основополагающей, при изучении следующей дисциплины учебного плана: «Экономико-математические методы моделирования».

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Приступая к изучению дисциплины, необходимо в первую очередь ознакомиться с содержанием рабочей программы дисциплины.

При изучении и проработке теоретического материала студентам необходимо:

- повторить законспектированный на лекционном занятии материал и дополнить его с учетом рекомендованной литературы;
- при самостоятельном изучении теоретической темы сделать конспект, используя рекомендованные литературные источники;
- ответить на контрольные вопросы по теме, представленные в учебно-методическом пособии;
- при подготовке к текущему контролю использовать материалы фонда оценочных средств.

Практические занятия проводятся с целью углубления и закрепления знаний, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной работы над нормативными документами, учебной и научной литературой.

При подготовке к практическому занятию для студентов очной формы обучения необходимо:

- изучить, повторить теоретический материал по заданной теме;
- изучить материалы пособия по заданной теме, уделяя особое внимание расчетным формулам;
- при выполнении домашних расчетных заданий, изучить, повторить типовые задания, выполняемые в аудитории.

3. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

ТЕМА 1. НЕДВИЖИМОСТЬ И ЕЁ МЕСТО В РЫНОЧНОЙ СИСТЕМЕ.

План занятия

1. Предмет и методы изучения курса «Экономика недвижимости».
2. Основные характеристики недвижимости.
3. Недвижимость как товар.

Ключевые термины и понятия

Цель курса, предмет и объект изучения, общенаучные и специальные методы исследования, недвижимость, право пользования, право владения, право распоряжения, родовые и видовые признаки, свойства недвижимости.

Вопросы для самоконтроля

1. Как определяет «недвижимость» статья 130 Гражданского кодекса РФ?
2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, являются....
3. Какие объекты, подлежащие государственной регистрации, приравнены к недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом РФ?
4. Что не характерно для понятия «недвижимая вещь», определенного Гражданским кодексом РФ?
5. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» под «объектом недвижимости» понимается...
6. Какие основные элементы включает в себя объект недвижимого имущества?
7. Под улучшениями понимается....
8. Какое свойство не характерно недвижимости, как товару?
9. Что понимается под ликвидностью?
10. Свойство полезности недвижимости как товара означает, что....
11. Свойство фундаментальности недвижимости как товара означает, что....
12. Свойство долговечности недвижимости как товара означает, что....
13. Свойство неповторимости (уникальности) недвижимости как товара означает, что....
14. Свойство управляемости недвижимости как товара означает, что....
15. Ограниченность числа покупателей, сложность процесса передачи прав на недвижимость обуславливают...
16. В общественном устройстве недвижимое имущество выполняет функцию...

17. Перечислите свойства недвижимости.
18. Собственнику имущества принадлежат правомочия...
19. Правомочие собственника «право владения» подразумевает.....
20. Какой является ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами?

Темы рефератов и эссе

1. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике
2. Эволюция недвижимости.
3. Анализ рынков недвижимости в зарубежных странах.
4. Недвижимое имущество и его виды.
5. Особенности недвижимости как товара.

ТЕМА 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ.

План занятия

1. Сущность, функции и особенности рынка недвижимости.
2. Субъекты рынка недвижимости.
3. Структура рынка недвижимости.

Ключевые термины и понятия

Рынок недвижимости, функции рынка недвижимости, специфика рынка, институциональные и неинституциональные участники рынка, девелоперы, редевелоперы, секторы рынка недвижимости, первичный и вторичный рынки.

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте определение понятию «рынок недвижимости».
2. Назовите функции рынка недвижимости.
3. Какая функция рынка недвижимости является одной из главных?
4. В чем суть санирующей функции рынка недвижимости?
5. Рост трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других объектов недвижимости отражает суть функции.
6. Перечислите особенности рынка недвижимости.
7. Назовите субъектов рынка недвижимости.
8. Каков состав профессиональных участников рынка недвижимости?
9. Кто относится к институциональным участникам рынка недвижимости?
10. Кто относится к неинституциональным участникам рынка недвижимости?

11. Дайте определение девелоперов.
12. На какие секторы делится рынок недвижимости?
13. В чем назначение сектора развития недвижимости?
14. Для чего необходим сектор оборота недвижимости?
15. На какие виды делится рынок недвижимости по способу совершения сделок?
16. Что понимают под первичным рынком недвижимости?
17. Какие операции совершают на вторичном рынке?
18. Охарактеризуйте предложение на первичном рынке недвижимости.
19. Что отличает вторичный рынок недвижимости?
20. В чем назначение сектора управления и эксплуатации недвижимости?

Темы рефератов и эссе

1. Рынок недвижимости и его влияние на экономику страны (отдельного региона).
2. Повышение конкурентоспособности на рынке недвижимости.
3. Информационные технологии в управлении рынком недвижимости.
4. Маркетинговые исследования на рынке недвижимости.
5. Специфические особенности девелопмента недвижимости.
6. Сервейинг.
7. Российские девелоперские компании.

ТЕМА 3. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ НЕДВИЖИМОСТИ.

План занятия

1. Правовые аспекты недвижимости.
2. Сделки с недвижимостью.

Ключевые термины и понятия

Гражданские правоотношения, вещное право, аренда, залог, траст, право полного хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитут, майорат, односторонняя сделка, многосторонняя сделка, обмен, дарение, наследование, рента, ипотека, лизинг.

Тесты для самоконтроля

1. Собственнику имущества принадлежат правомочия...
 - а) владения, аренды, залога;
 - б) владения, пользования, распоряжения;
 - в) владения, пользования, залога;
 - г) владения, пользования, аренды.

2. Перечислите основания, формирующие возникновение права собственности.

- а) переход имущества между гражданами в порядке наследования;
- б) договор купли-продажи;
- в) договор о приватизации;
- г) все вышеперечисленные.

3. Правомочие собственника «право владения» подразумевает.....

- а) возможность физического контроля над объектом, обладания недвижимостью;
- б) использование собственности любым законным путем, не причиняя при этом ущерба другим объектам, а также здоровью, жизни и безопасности людей;
- в) совершение любых допускаемых законом сделок с недвижимостью;
- г) ограниченное пользование чужим объектом недвижимого имущества.

4. Правомочие собственника «право пользования» подразумевает...

- а) основанную на законе возможность жилищного, хозяйственного, коммерческого либо иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления;
- б) беспрепятственный доступ к собственности и контроль над ней в пределах, допустимых законом;
- в) совершение любых допускаемых законом сделок с недвижимостью;
- г) ограниченное пользование чужим объектом недвижимого имущества.

5. Правомочие собственника «право распоряжения» подразумевает...

- а) беспрепятственный доступ к собственности и контроль над ней в пределах, допустимых законом;
- б) использование собственности любым законным путем, не причиняя при этом ущерба другим объектам, а также здоровью, жизни и безопасности людей;
- в) совершение любых допускаемых законом сделок с недвижимостью;
- г) ограниченное пользование чужим объектом недвижимого имущества.

6. На какие виды делятся гражданские правоотношения?

- а) обязательные;
- б) имущественные;
- в) неимущественные;
- г) вещные.

7. Что из ниже перечисленного можно отнести к обязательным правоотношениям?

- а) наследование;
- б) дарение;
- в) аренда;
- г) залог.

8. Сервитут – это...

- а) отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить и работать;

б) искусственный объект недвижимости (постройка);
в) передача недвижимости в государственную собственность в случае, если после смерти владельца нет наследников и не оставлено завещание о порядке использования недвижимости;

4) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества.

9. Право полного хозяйственного ведения распространяется напредприятия.

- а) государственные унитарные; б) частные;
в) муниципальные унитарные; г) казенные.

10. Какие возможности имеет собственником или уполномоченным лицом в условиях полного хозяйственного ведения?

а) проводить реорганизацию и ликвидацию предприятия с согласия трудового коллектива;

б) проводить периодические ревизии и проверку финансово-хозяйственной деятельности;

в) получать часть прибыли от использования, переданного предприятию имущества;

г) все вышеперечисленные.

11. Какими статьями Гражданского кодекса регулируется право оперативного управления?

- а) ст.297; б) ст.296; в) ст.295; г) ст.294.

12. Допускается ли в соответствии с законом принудительное изъятие земельного участка для государственных нужд?

- а) да; б) нет; в) в соответствии с решением суда.

13. При каком правителе в России возник майорат?

- а) при Иване Грозном; б) при Павле 1;
в) при Петре 1; г) при Екатерине Великой.

14. Какое ограничение имеет лицо, которому земельный участок предоставлен на правах постоянного (бессрочного) пользования?

а) не имеет права застраивать участок сооружениями, предназначенными для собственного пользования;

б) не имеет право использовать участок с целью извлечения дохода;

в) не имеет права владения и пользования этим участком в пределах, установленных законом;

г) нет правильного ответа.

15. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости...

- а) в пользование; б) в распоряжение;

- в) в дар; г) в наследование.

16. Что может выступать в качестве предмета залога?

- а) земельные участки; б) здания и сооружения;
в) ценные бумаги; г) все вышеперечисленное.

17. Сделки с недвижимостью могут осуществляться в следующих формах:

- а) подлежащей государственной регистрации;
б) устной;
в) нотариально удостоверенной;
г) только в письменной.

18. Когда покупатель недвижимости приобретает право собственности на купленное имущество?

- а) с момента оплаты;
б) после заключения договора;
в) после регистрации сделки и прав на недвижимость.

19. Договор купли-продажи недвижимости производится...

- а) в устной форме;
б) в письменной форме;
в) с обязательной государственной регистрацией;
г) можно не регистрировать сделку.

20. При сделке дарения недвижимости...

- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
б) проведенная сделка не имеет обратной силы.

Темы рефератов и эссе

1. Лизинг объектов недвижимости.
2. Доверительное управление объектами недвижимости.
3. Зарубежный опыт развития ипотеки недвижимости.
4. Виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ.
5. Основные направления правового обеспечения управления земельными ресурсами.
6. Рента и пожизненное содержание с иждивением.

ТЕМА 4. ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

План занятия

1. Понятие и принципы оценки недвижимости.

2. Стоимость объектов недвижимости.
3. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.

Ключевые термины и понятия

Оценка недвижимости, принципы, связанные с рыночной средой, принципы, основанные на представлениях пользователя, принципы, связанные с землей и ее улучшениями, принцип наиболее эффективного использования, цена объекта недвижимости, рыночная стоимость, потребительская стоимость, восстановительная стоимость, стоимость замещения, инвестиционная стоимость, страховая стоимость, залоговая стоимость, первоначальная стоимость, ликвидационная стоимость, остаточная стоимость, макроэкономические факторы, микроэкономические факторы, физические факторы.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое оценка недвижимости?
2. В каких случаях необходимо проводить оценку недвижимости?
3. Какие три элемента составляют основу оценки недвижимости?
4. Дайте определение принципов оценки недвижимости.
5. Что относится к числу принципов, связанных с рыночной средой?
6. В чем суть принципа соответствия?
7. Что относится к числу принципов, основанных на представлениях пользователя?
8. Что следует понимать под полезностью?
9. Что лежит в основе принципа ожидания?
10. Раскройте суть принципа остаточной продуктивности.
11. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи гласит....
12. Что представляет собой принцип наиболее эффективного использования?
13. Дайте определение цены объекта недвижимости.
14. Исходя из какого принципа определяется рыночная стоимость объекта недвижимости?
15. Чем выражается восстановительная стоимость объекта недвижимости?
16. Как производится расчёт инвестиционной стоимости?
17. Для чего необходима страховая стоимость?
18. Как рассчитывается остаточная стоимость объекта недвижимости?
19. Перечислите объективные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
20. Что можно отнести к числу физических факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости?

Темы рефератов и эссе

1. Технология оценки объектов недвижимости.
2. Международные стандарты оценки недвижимости.
3. Развитие оценочной деятельности в РФ.
4. Неопределенность и риск, как факторы влияния на стоимость объектов недвижимости.
5. Влияние городского пространства на рыночную стоимость объектов недвижимости.

ТЕМА 5. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

План занятия

1. Сравнительный (рыночный) подход.
2. Затратный подход.
3. Доходный подход.

Ключевые термины и понятия

Сравнительный подход, принципы, метод парных продаж, метод валового рентного мультипликатора (ВРМ), метод общего коэффициента капитализации (ОКК), затратный подход, метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, сметный метод, индексный метод, доходный подход, метод дисконтирования денежного потока, метод капитализации доходов.

Практические задания

Задача 1. Площадь помещения предназначенная для сдачи в аренду 500 кв.м, сдана в аренду по 300 д.е. за кв. м. в мес. Потери от недозагрузки и неплатежей составляют 10 %. Операционные расходы составляют 20 % от действительного валового дохода. Ставка капитализации 17 %. Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости.

Задача 2. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 кв. м. Из них 600 кв. м занято арендодателем, остальная площадь сдается в аренду по 800 д.е. за кв.м в месяц. Эксплуатационные расходы составляют 25% от ДВД. Определить величину ЧОД для целей оценки рыночной стоимости объекта и на основании этого рассчитать стоимость объекта недвижимости, если известно, что ставка капитализации для подобных объектов составляет 12 %.

Задача 3. Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь здания – 5 000 кв. м, стоимость воспроизводства 1 кв. м – 1 000 д.е. В результате осмотра

конструктивных элементов здания экспертно определена степень их износа (таблица 1):

Таблица 1 - Степень износа элементов здания

Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Износ, %
Фундамент	20	25
Стены	40	25
Кровля	15	90
Перекрытия	10	20
Дверные и оконные проемы	5	10
Инженерные системы	10	50

Задача 4. Оценить функциональное устаревание гостиницы, номера которой не оборудованы душевыми кабинами. Коэффициент капитализации –20 %. Чистый операционный доход оцениваемого объекта –800000 д.е. в год. Годовой чистый операционный доход аналогичной гостиницы, оснащенной душевыми кабинами, – 820 000 д.е.

Вопросы для самоконтроля

1. Сравнительный подход – это...
2. Какие условия должны быть обеспечены для применения сравнительного подхода?
3. На каких принципах базируется сравнительный подход?
4. В чем преимущества сравнительного подхода?
5. Перечислите недостатки сравнительного подхода.
6. Какие методы оценки недвижимости объединяет сравнительный подход?
7. В чём суть метода парных продаж?
8. Назовите алгоритм оценки стоимости объекта недвижимости методом парных продаж.
9. Что такое валовой рентный мультипликатор?
10. Какие недостатки имеет метод валового рентного мультипликатора?
11. Как рассчитывается общий коэффициент капитализации?
12. Дайте определение затратного подхода.
13. Какая информация необходима для применения затратного подхода?
14. Какие недостатки имеет затратный подход?
15. Назовите алгоритм затратного подхода.
16. Какие корректировки вносятся при определении стоимости методом сравнительной единицы?
17. Каким образом рассчитывают стоимость каждого компонента при использовании метода разбивки по компонентам?
18. В чём суть сметного метода оценки объекта недвижимости?

19. Что такое индексный метод оценки стоимости объекта недвижимости?
20. На чём основан доходный подход оценки стоимости объекта недвижимости?
21. Что предполагает метод дисконтированных денежных потоков?
22. В каких случаях применяется метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)?
23. Какие виды доход рассчитывают при оценке недвижимости методом ДДП?
24. Что представляет собой метод капитализации доходов?
25. В чём преимущества метода капитализации доходов?

Темы рефератов и эссе

1. Рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости.
2. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
3. Влияние государственных и иных ограничений на оценочную стоимость недвижимости.
4. Особенности оценки рыночной стоимости жилой недвижимости.
5. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.

ТЕМА 6. РЫНОК ЗЕМЛИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ.

План занятия

1. Земля как природный ресурс и как экономическая категория.
2. Землеустройство как инструмент формирования экономически обоснованного землепользования.
3. Земельный кадастр как экономико-правовая система функционирования объектов недвижимости.

Ключевые термины и понятия

Свойства земли, земельный участок, землепользование, местоположение участка, ценность земельного участка, балл бонитета, рыночная оценка, технологическая оценка, компенсационные платежи, землеустройство, земельный кадастр, государственная земельно-кадастровая книга, кадастровая оценка.

Вопросы для самоконтроля

1. Перечислите свойства земли.
2. Назовите уникальное свойство земли.
3. Что понимают под земельными отношениями?

4. Чем характеризуется местоположение земельного участка?
5. Какие факторы влияют на ценность земельного участка?
6. Экономическая характеристика земель отражает...
7. Что такое балл бонитета?
8. По каким критериям осуществляется рыночная оценка местоположения сельскохозяйственного предприятия как объекта недвижимости?
9. Какие факторы оказывают влияние на технологическую оценку местоположения земельного участка?
10. В каком случае производятся компенсационные платежи?
11. Землеустройство - это
12. Какие задачи решает землеустройство?
13. Дайте определение понятию «земельный кадастр».
14. Какие сведения содержит земельный кадастр?
15. Где регистрируется земельная собственность?
16. Как ведётся количественный учет земель?
17. Что включает учёт качества земель?
18. Как производится кадастровая оценка земель?

Темы рефератов и эссе

1. Земельные участки как важнейший объект недвижимости.
2. Обременение земельных участков.
3. Специфические свойства земли как товара.
4. Состояние и проблемы государственного мониторинга земель.
5. Формирование информационной базы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения.

ТЕМА 7. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ.

План занятия

1. Теоретические основы оценки земельных ресурсов.
2. Методы анализа рынка земли.
3. Подходы к оценке земельных участков.
4. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые термины и понятия

Рынок земли, оценка земли, метод сравнения продаж (МСП), метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования, плодородие, валовой доход.

Практические задания

Задача 1. В три земельных участка осуществлены одинаковые капиталовложения по 2,5 млн.руб. Средняя норма прибыли составила 10 %. С первого участка получен урожай в 30 ц, со второго – 35 ц, с третьего – 40 ц. Рыночная цена 1 ц оказалась выше общественной цены производства на 2 000 руб. Необходимо рассчитать размер абсолютной и дифференциальной земельной ренты от каждого участка.

Задача 2. Рассчитать стоимость земельного участка при условии, что годовая процентная ставка составила 10 %, ежегодный доход от использования земли – 200 000 руб.

Задача 3. Себестоимость 1 т ячменя, выращиваемого на 1-м участке, составляет 17 000 руб., на 2-м - 24 000 руб., на 3-м - 35 000 руб. Цена 1 т ячменя - 35 000 руб. Определите дифференциальную ренту, получаемую на 1-м и 2-м участках при урожае в 60 т.

Тесты для самоконтроля

1. Назовите подходы, которые используются для оценки земли.
 - а) затратный, сравнительный, доходный;
 - б) затратный и сравнительный;
 - в) доходный и сравнительный;
 - г) затратный и доходный.

2. Особенностью рынка земли является:
 - а) нулевая эластичность предложения;
 - б) нулевая эластичность спроса;
 - в) отсутствие точки равновесия.

3. Основные принципы сравнительного подхода – это...
 - а) принципы полезности и ожидания;
 - б) принципы соотношения спроса и предложения, вклада и замещения;
 - в) принципы ожидания и замещения.

4. При реализации метода сравнения продаж к элементам сравнения земельных участков не относят..
 - а) права собственности; б) дату продажи;
 - в) местоположение; г) наличие/отсутствие движимого имущества.

5. Установите последовательность этапов реализации метода выделения стоимости участка.
 - а) расчет стоимости замещения/воспроизводства улучшений оцениваемого участка земли;

б) определение стоимости воспроизводства/замещения улучшений, соответствующих НЭИ оцениваемого участка земли;

в) определение чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, по формуле "Стоимость воспроизводства/замещения улучшений объекта, умноженная на соответствующий коэффициент капитализации для улучшений объекта";

г) определение чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;

д) определение величины ренты по формуле "Разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода от улучшений объекта".

Темы рефератов и эссе

1. Состояние и проблемы формирования земельного законодательства.
2. Приоритеты и перспективы развития земельно-имущественных отношений.
3. Состояние и проблемы государственного мониторинга земель.
4. Современные подходы к содержанию информации о состоянии и использовании земель.
5. Формирование системы планирования развития сельских территорий.

ТЕМА 8. ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

План занятия

1. Инвестирование в объекты недвижимости.
2. Источники финансирования недвижимости.
3. Долгосрочное финансирование.

Ключевые термины и понятия

Инвестирование, реальные инвестиции, портфельные инвестиции, дивиденды, частные инвестиции, государственные инвестиции, иностранные инвестиции, совместные инвестиции, инвесторы, инвестиционный проект, реальные активы, финансовые активы, опосредованное инвестирование, собственный капитал, заемный капитал, смешанное финансирование, собственные средства, внешние источники финансирования, ипотека, закладная, долевое строительство.

Практические задания

Задача 1. Используя статистические данные об инвестиционной политике РФ, изучить и заполнить таблицу 1.

Таблица 1 – Динамика инвестиций в основной капитал в Российской Федерации за 2018-2020 годы

Показатели	Годы		
	2018	2019	2020
Инвестиции в основной капитал – всего, млрд.руб.			
В процентах к предыдущему году	х		
Валовой внутренний продукт, млрд.руб.			
Инвестиции в основной капитал, в % к ВВП			

На основании полученных результатов составить письменное заключение об инвестиционной политике РФ.

Задача 2. Предприятие направило свои инвестиционные ресурсы на внедрение новой технологии 250 тыс.руб., подготовку нового персонала взамен уволившихся – 140 тыс.руб., поглощение конкурирующих фирм – 400 тыс.руб., простое воспроизводство основных фондов – 150 тыс.руб., организацию выпуска товаров, пользующихся спросом – 250 тыс.руб. На основании приведенной информации определите инвестиционную политику предприятия, рассчитайте суммы пассивных и активных инвестиций.

Тесты для самоконтроля

- Средства, привлеченные в результате выпуска и продажи акций - это:
а) финансовые ресурсы; б) собственные источники финансирования;
в) внешние источники.
- К инвестициям, осуществляемым федеральными, региональными и местными органами власти, относятся:
а) частные инвестиции; б) иностранные инвестиции;
в) совместные инвестиции; г) государственные инвестиции.
- Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента..
а) его подписания; б) его составления;
в) его государственной регистрации; г) передачи его сторонам данного договора.
- На какие группы делятся инвестиции по формам собственности?
а) реальные и портфельные; б) частные и государственные;
в) собственные и заёмные; г) иностранные и совместные.
- Перечислите субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.

- а) застройщики; б) банковские организации;
в) организации социальной сферы; г) верны все ответы.

6. К институциональным инвесторам относят...

- а) паевые инвестиционные фонды; б) страховые компании;
в) фонды индивидуального жилищного строительства;
г) верны все ответы.

7. Какие инвестиции преобладают в отечественной экономике?

- а) финансовые; б) реальные;
в) частные; г) государственные.

8. Что понимается под опосредованным инвестированием?

а) вложения в жилищные ценные бумаги, обеспеченные объектами недвижимости или ипотечными кредитами (закладными);

б) вложения в создание (развитие) объектов недвижимости, реконструкцию или техническое перевооружение предприятий (имущественных комплексов);

в) вложения на приобретение имущественных прав и прав владения (оцениваемых денежным эквивалентом) земельными участками, зданиями, имущественным комплексом; сертификатов и лицензий, патентов на изобретения, свидетельств на новые технологии, полезные модели, товарные знаки, фирменные наименования;

г) вложение средств гражданами в акции, облигации и другие ценные бумаги, а также инвестиции предприятий и организаций с негосударственной формой собственности.

9. Какова доля собственных средств в общем объеме инвестирования в недвижимость?

- а) 70%; б) 93%; в) 85%; г) 80,0%.

10. Типы инвестиций в недвижимость:

- а) реальные; б) портфельные;
в) инвестиции в материальные активы; г) верны все ответы.

Темы рефератов и эссе

1. Источники финансирования инвестиционной деятельности.
2. Методы финансирования инвестиционной деятельности.
3. Государственное регулирование инвестирования в недвижимость в России.
4. Финансирование в коммерческую недвижимость.
5. Влияние кризиса на инвестирование в недвижимость.

4. СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Основная учебная литература:

1. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: ИНФРА-М, 2019. - 352 с. - (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-107799-3. - Текст: электронный. - URL: <https://new.znaniy.com/catalog/product/1026054>.
2. Оценка недвижимого имущества. Практикум: учебно-методическое пособие / составитель И. В. Землянухина. - Санкт-Петербург: Лань, 2020. - 104 с. - ISBN 978-5-8114-4271-3. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/138164>.
3. Сулин, М. А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель: учебное пособие / М. А. Сулин, Е. Н. Быкова, В. А. Павлова; под общей редакцией М. А. Сулина. — 4-е изд., стер. - Санкт-Петербург: Лань, 2020. - 368 с. - ISBN 978-5-8114-4970-5. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/129233>.

Дополнительная учебная литература:

1. Плотников, А. Н. Оценка приносящей доход недвижимости / Плотников А.Н. - Москва: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 80 с.: ISBN 978-5-16-105471-0 (online). - Текст: электронный. - URL: <https://new.znaniy.com/catalog/product/754386>.
2. Сизов, А. П. Классические методы оценки недвижимости: Лекция / Сизов А.П. - Москва: РГУП, 2017. - 40 с.: ISBN 978-5-93916-647-8. - Текст: электронный. - URL: <https://new.znaniy.com/catalog/product/1007032>.

ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. www.mcsx.ru/ Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.
2. www.economy.gov.ru Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации.
3. www.rosreestr.ru/ Официальный сайт Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии.
4. www.mgi.ru/ Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом Российской Федерации.
5. <http://www.mzio.tatarstan.ru> Официальный сайт Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.
6. [http:// osenchik.ru](http://osenchik.ru) / Информация для потребителей услуг и специалистов оценки всех форм собственности.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ.....	3
2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....	5
3. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	6
ТЕМА 1. НЕДВИЖИМОСТЬ И ЕЁ МЕСТО В РЫНОЧНОЙ СИСТЕМЕ	6
ТЕМА 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ.....	7
ТЕМА 3. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
ТЕМА 4. ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
ТЕМА 5. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ..	13
ТЕМА 6. РЫНОК ЗЕМЛИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ.....	15
ТЕМА 7. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ.....	16
ТЕМА 8. ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.	19
4. СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	22

Учебное издание

Практикум
по дисциплине «Экономика недвижимости»

Составители:

Захарова Галина Петровна
Сафиуллин Ильнур Наилевич
Амирова Эльмира Фаиловна

Компьютерный набор

Формат А 460х84/16. Подписано в печать

Усл. печ.л. 1,50.

Тираж 50 экз. Заказ № 167 ФГБОУ ВО Казанский ГАУ
420015, г. Казань, ул. К.Маркса, 65