

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцаев Матрёнин Николай

Должность: Ректор

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Грозненский государственный нефтяной технический университет

Уникальный программный ключ:

имени академика М.Д. Миллионщикова

236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление подготовки

38.03.01 Экономика

Профиль

«Экономика предприятий и организаций
(в нефтяной и газовой промышленности)»

Квалификация

Бакалавр

Грозный – 2020

1. Цели и задачи дисциплины

Целью преподавания дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование у студентов личного научно-практического мировоззрения в сфере недвижимости, изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости, как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, а также способностью у экономистов принимать правильное решение профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

- дать представление о формировании рынка недвижимости в России и происходящих в нем процессов;
- обучить методам оценки недвижимости и использованию их на практике;
- рассмотреть вопросы, связанные с государственной регистрацией прав и сделок с недвижимостью;
- дать представление о нормах оценщиков недвижимости, изучение в логической последовательности базовых понятий, системы знаний о недвижимости и её среде;
- возможности использования имеющихся и проектируемых объектов для решения профессиональных проблем;
- оказание помощи студентам в получении навыков и установок на активный самостоятельный поиск эффективных решений на рынке недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Учебная дисциплина «Экономика недвижимости» относится к дисциплине по выбору. Для изучения курса требуется знание: микроэкономика, макроэкономика, управление проектами. В свою очередь, данный курс, помимо самостоятельного значения, является предшествующей дисциплиной для основы оценки стоимости предприятия, экономическая оценка инвестиций.

3. Требования к результатам освоения дисциплины

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Профессиональные компетенции обучающегося формируемые в результате освоения дисциплины:

- способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности (ОК-6);
- способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач (ОПК-2);
- способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами (ПК-3).

В результате освоения дисциплины студент должен:

знать:

- экономическое и юридическое содержание и сущность понятий «объект недвижимости», «недвижимость» и «недвижимое имущество»;
- сущность и основные классификации недвижимости, организацию рынка недвижимости и его особенности;
- особенности предприятия как имущественного комплекса;
- основы государственного регулирования рынка недвижимости;
- основные схемы кредитования недвижимости;

уметь:

- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки;
- дать характеристику жилой недвижимости;
- определять и объяснять сущность объекта недвижимости как блага или как источника дохода при определенных условиях;
- определять состав имущества предприятия как особого объекта недвижимости для целей залога;
- объяснить, в чем состоят особенности рынка недвижимости;
- правильно оформить договор на осуществление любой сделки с недвижимостью, составить акт приемки-передачи объекта недвижимости;
- выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;
- разбираться в основных схемах кредитования недвижимости;

владеть:

- специальной экономической терминологией и лексикой данной дисциплины;
- законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости;
- знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости;
- навыками выполнения государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы**Таблица 1**

Вид учебной работы	Всего		Семестры	
	часов/ зач.ед.		6	6
	ОФО	ЗФО	ОФО	ЗФО
Контактная работа (всего)	64/1,8	16/0,4	64	16
В том числе:				
Лекции	32/0,9	8/0,2	32	8
Практические занятия	32/0,9	8/0,2	32	8
Самостоятельная работа (всего)	80/2,2	128/3,6	80	128
В том числе:				
Рефераты	20/0,5	56/1,6	20	56
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>				
Подготовка к практическим занятиям	24/0,7	36/1	24	36
Подготовка к зачету	36/1	36/1	36	36
Вид отчетности	-	-	зачет	зачет
Общая трудоемкость дисциплины	ВСЕГО в часах	144	144	144
	ВСЕГО в зач. единицах	4	4	4

5. Содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 2

№ п/п	Наименование раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений	4/1	4/1	8/2
2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	4/1	4/1	8/2
3.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	4/1	4/1	8/2
4.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	4/1	4/1	8/2
5.	Экономика объекта недвижимости	4/1	4/1	8/2
6.	Экономические основы развития недвижимости	4/1	4/1	8/2
7.	Основы оценки стоимости имущества	4/1	4/1	8/2
8.	Государственное регулирование сферы недвижимости	4/1	4/1	8/2
Всего		32/8	32/8	64/16

5.2. Лекционные занятия

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	2	3
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений	Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Понятие недвижимости. Краткая классификация объектов недвижимости. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество. Экономический оборот недвижимости и его особенности. Срок жизни искусственного объекта недвижимости. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.

Продолжение таблицы 3

2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	Определение рынка недвижимости. Участники рынка недвижимости. Основные особенности недвижимости как товара. Основные особенности рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. История возникновения рынка недвижимости. Классификация субъектов приватизации. Ценообразование на рынке недвижимости. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.
3.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	Определение и функции девелопера. Деление на секторы недвижимого имущества. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными. Недействительные сделки с недвижимостью. Этапы проведения сделки с недвижимостью с участием риелторской фирмы. Виды деятельности риелторской фирмы. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним. Затраты работы риелторской фирмы.
4.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	Основные виды деятельности риэлтерской фирмы. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлтерской фирмы. Персонал риэлтерской фирмы. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
5.	Экономика объекта недвижимости	Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника. Основные принципы арендных отношений. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости. Структура и состав арендной платы. Операционные расходы.
6.	Экономические основы развития недвижимости	Три группы недвижимости, приносящий доход. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость. Источники финансирования недвижимости. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора. Ипотека.
7.	Основы оценки стоимости имущества	Процедура оценки стоимости объекта недвижимости. Виды и подвиды стоимости недвижимости. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Технология оценки стоимости недвижимости. Сравнительный метод оценки. Доходный метод оценки. Затратный метод оценки.

Продолжение таблицы 3

8.	Государственное регулирование сферы недвижимости	Государственное регулирование рынка недвижимости. Административные методы. Экономические методы. Налоги на недвижимое имущество. Основные положения налогообложения имущества предприятий. Основные положения платы за землю. Основные положения налогообложения имущества физических лиц. Налоги на операции с недвижимостью. Основные положения налогообложения физических лиц, совершающих сделки с недвижимостью.
-----------	--	---

5.3. Лабораторные занятия

Лабораторные занятия не предусмотрены

5.4. Практические (семинарские) занятия

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений	Опрос лекционного материала, тесты, решение задач
2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	Опрос лекционного материала, тесты, решение задач, упражнения
3.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	Опрос лекционного материала, тесты, решение задач, упражнения
4.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	Опрос лекционного материала, тесты, решение задач
5.	Экономика объекта недвижимости	Опрос лекционного материала, тесты, решение задач
6.	Экономические основы развития недвижимости	Опрос лекционного материала, тесты, решение задач, упражнения
6.	Основы оценки стоимости имущества	Опрос лекционного материала, тесты, упражнения Определение оценки объектов.
7.	Государственное регулирование сферы недвижимости	Устный опрос Тест по теме

6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине

6.1. Перечень тем для подготовки рефератов

1. Виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ
2. Регистрация прав на недвижимое имущество РФ: особенности и основные принципы
3. Социально-экономические особенности рынка недвижимости
4. Рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости
5. Ипотечное кредитование как вид залогового права
6. Рынок городского жилья
7. Рынок загородного жилья
8. Рынок нежилых помещений
9. Рынок промышленной недвижимости
10. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности
11. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности
12. Рыночный подход: основные принципы и особенности
13. Риэлтерские фирмы: структура и функции
14. Международные стандарты оценки недвижимости
15. Налогообложение недвижимости в РФ: основная направленность
16. Страхование недвижимости с России и за рубежом (сравнение принципов)
17. Основные характеристики городского пространства
18. Предприятие – как имущественный комплекс
19. Аренда объектов недвижимости
20. Земельные участки – как важнейший объект недвижимости

6.2. Образцы заданий на самостоятельную подготовку студентов

Задача №1

Здание имеет срок жизни 35 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 8% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.

Решение

Ставка доходности инвестиций – 8 %

Срок жизни здания – 35 лет

Ставка капитализации – ?

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (метод Ринга) = 100%/35 лет = 2,86%

Ставка капитализации = 8% + 2,86% = 10,86%

Вывод: коэффициент капитализации здания составил 10,86%

Задача №2

Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных средств не потребуется. Продажа права

аренды такого объекта занимает около 3 месяцев. Срок предполагаемого возврата капитала 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации.

Решение

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала

Ставка доходности = Безрисковая ставка + Надбавка за риск инвестирования +

Надбавка за низкую ликвидность

Безрисковая ставка = 8,4%

Надбавка за риск инвестирования = 5%

Надбавка за низкую ликвидность = 2,1% (расчет ниже)

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

$$\Pi = (R_b \times L) / Q, \text{ где:}$$

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = (8,4 \times 3) / 12 = 2,1\%$$

Ставка доходности инвестиций = 8,4% + 5% + 2,1% = 15,5%

Норма возврата капитала (метод Ринга) = 100% / 10 лет = 10%

Ставка капитализации = 15,5% + 10% = 25,5%

Вывод: т.о., коэффициент капитализации составляет 25,5%

Задача №3

При проведении оценки используется сравниваемый объект, имеющий 70%-ное отношение заемных средств к стоимости объекта. Ставка дисконта для заемных средств составляет 16%. Объект является типичным для данного рынка, общие ставки дисконта на котором составляют 18%. Определите ставку дисконта для собственных средств.

Решение

Общую ставку капитализации также можно определить по формуле:

$$R = M \times R_m + (1 - M) \times R_E, \text{ где:}$$

R – общая ставка капитализации;

M – доля заемных средств в стоимости;

R_m – коэффициент капитализации для заемного капитала;

R_E – коэффициент капитализации для собственного капитала.

$$\text{Отсюда } R_E = (R - M \times R_m) / (1 - M) = (0,18 - 0,70 \times 0,16) / (1 - 0,70) = 0,227$$

Вывод: таким образом, ставка дисконта для собственных средств равна 22,7 %.

Задача №4

Банк выдает кредиты под покупку недвижимости на следующих условиях:

- ипотечная постоянная – 18%

- коэффициент покрытия долга – 1,25

- отношение величины кредита к стоимости – 75%

Какова общая ставка капитализации? Какова ставка капитализации для собственных средств?

Решение

Коэффициент капитализации для заемного капитала (ипотечная постоянная) = 18%

Доля заемных средств в стоимости = 75%

Коэффициент капитализации для собственного капитала – ?

Общая ставка капитализации – ?

Техника коэффициента покрытия долга предполагает определение общей ставки капитализации с учетом требуемого покрытия долга по формуле:

$$R = R_M \times M \times DCR = 0,18 \times 0,75 \times 1,25 = 0,169 = 16,9 \%$$

где: R – общий коэффициент капитализации

M – доля величины заемного капитала

DCR – коэффициент покрытия долга

R_M – коэффициента капитализации для заемного капитала

Общую ставку капитализации также можно определить по формуле:

$$R = M \times R_m + (1 - M) \times R_E$$

где: M – доля заемных средств в стоимости;

R_m – коэффициент капитализации для заемного капитала.

R_E – коэффициент капитализации для собственного капитала

$$\text{Отсюда } R_E = (R - M \times R_m) / (1 - M) = (0,169 - 0,75 \times 0,18) / (1 - 0,75) = 0,136 = 13,6\%$$

Вывод: таким образом, общая ставка капитализации составляет 16,9%, а ставка капитализации для собственных средств равна 13,6 %.

6.4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов / [и др.]. – Электрон. текстовые данные. – СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014. – 432 с. – 978-5-91460-044-7. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html> – ЭБС «IPRbooks»

2. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Б. Денисенко. – Электрон. текстовые данные. – Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016. – 77 с. – 978-5-7795-0785-1. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html> – ЭБС «IPRbooks»

3. Коланьков С.В. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Коланьков С.В.– Электрон. текстовые данные. – М.: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013. – 480 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/26846>. – ЭБС «IPRbooks»

4. Сперанский С.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Сперанский С.Н., Горькова А.Г., Кукушкин С.В.— Электрон. текстовые данные.– Иваново: Ивановская государственная текстильная академия, ЭБС АСВ, 2012. – 76 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/25500>. – ЭБС «IPRbooks»

5. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. – Электрон. текстовые данные.– Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 189 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30845>. – ЭБС «IPRbooks»

7. Оценочные средства

7.1. Вопросы к первой рубежной аттестации

1. Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств.

2. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.

3. Понятие недвижимости.

4. Краткая классификация объектов недвижимости.

5. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество.

6. Экономический оборот недвижимости и его особенности.
7. Срок жизни искусственного объекта недвижимости.
8. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
9. Определение рынка недвижимости.
10. Участники рынка недвижимости.
11. Основные особенности недвижимости как товара.
12. Основные особенности рынка недвижимости.
13. Сегментация рынка недвижимости.
14. История возникновения рынка недвижимости.
15. Классификация субъектов приватизации.
16. Ценообразование на рынке недвижимости.
17. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.
18. Определение и функции девелопера.
19. Деление на секторы недвижимого имущества.
20. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными.
21. Недействительные сделки с недвижимостью.
22. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
23. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
24. Персонал риэлтерской фирмы.
25. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.

Образец аттестационного билета к первой рубежной аттестации

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТИЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»

ст. гр. _____

Лектор _____

(Группа, Ф.И.О)

(Подпись)

Ф.И.О.

1. История возникновения рынка недвижимости.
2. Виды деятельности риелторской фирмы.

Регламент: За полный ответ одного вопроса студенту проставляется 10 баллов

7.2. Вопросы ко второй рубежной аттестации

1. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
2. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
3. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
4. Основные принципы арендных отношений.
5. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
6. Структура и состав арендной платы.
7. Операционные расходы.
8. Три группы недвижимости, приносящий доход.
9. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.

10. Источники финансирования недвижимости.
11. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.
12. Ипотека.
13. Процедура оценки стоимости объекта недвижимости.
14. Виды и подвиды стоимости недвижимости.
15. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости.
16. Принципы оценки недвижимости.
17. Технология оценки стоимости недвижимости.
18. Сравнительный метод оценки.
19. Доходный метод оценки.
20. Затратный метод оценки.
21. Государственное регулирование рынка недвижимости.
22. Административные методы.
23. Экономические методы.
24. Налоги на недвижимое имущество.
25. Основные положения налогообложения имущества предприятий.
26. Основные положения платы за землю.
27. Основные положения налогообложения имущества физических лиц.
28. Налоги на операции с недвижимостью.
29. Основные положения налогообложения физических лиц, совершающих сделки с недвижимостью.

Образец аттестационного билета ко второй рубежной аттестации

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»

ст. гр. _____

Лектор _____

(Группа, Ф.И.О) _____

(Подпись)

(Ф.И.О.)

1. Сравнительный метод оценки
2. Налоги на недвижимое имущество.

Регламент: За полный ответ одного вопроса студенту присваивается 10 баллов

7.3. Вопросы к зачету

1. Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств.
2. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
3. Понятие недвижимости.
4. Краткая классификация объектов недвижимости.
5. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество.
6. Экономический оборот недвижимости и его особенности.
7. Срок жизни искусственного объекта недвижимости.
8. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
9. Определение рынка недвижимости.
10. Участники рынка недвижимости.
11. Основные особенности недвижимости как товара.

12. Основные особенности рынка недвижимости.
13. Сегментация рынка недвижимости.
14. История возникновения рынка недвижимости.
15. Классификация субъектов приватизации.
16. Ценообразование на рынке недвижимости.
17. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.
18. Определение и функции девелопера.
19. Деление на секторы недвижимого имущества.
20. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными.
21. Недействительные сделки с недвижимостью.
22. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
23. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
24. Персонал риэлтерской фирмы.
25. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
26. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
27. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
28. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
29. Основные принципы арендных отношений.
30. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
31. Структура и состав арендной платы.
32. Операционные расходы.
33. Три группы недвижимости, приносящий доход.
34. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.
35. Источники финансирования недвижимости.
36. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.
37. Ипотека.
38. Процедура оценки стоимости объекта недвижимости.
39. Виды и подвиды стоимости недвижимости.
40. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости.
41. Принципы оценки недвижимости.
42. Технология оценки стоимости недвижимости.
43. Сравнительный метод оценки.
44. Доходный метод оценки.
45. Затратный метод оценки.
46. Государственное регулирование рынка недвижимости.
47. Административные методы.
48. Экономические методы.
49. Налоги на недвижимое имущество.
50. Основные положения налогообложения имущества предприятий.
51. Основные положения платы за землю.
52. Основные положения налогообложения имущества физических лиц.
53. Налоги на операции с недвижимостью.
54. Основные положения налогообложения физических лиц, совершающих сделки с недвижимостью.

7.4. Образец билета к проведению зачета

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

БИЛЕТ №1

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»

Институт ЦЭ и ТП специальность ЭНГ Семестр 6 Зачет

1. Правовые документы регулирования государственной и муниципальной собственности.
2. Главный экономический субъект рынка недвижимости. Его характеристика.
3. Административные методы.

Доцент кафедры «ЭУП»

Тазбиева А.А.

(подпись)

УТВЕРЖДАЮ

«____» 20__ г

зав. каф. Якубова Т.В.

(подпись)

7.5. Образец задания к текущему контролю

Задание к 1 текущей аттестации

Задача №1

Инвестиционно-строительная компания строит дома. Величина постоянных затрат для данной серии Зпост.=20 000 000 руб. максимально возможный объем готовой продукции составляет N_{max} =10 000m² общей площади.

Цена единицы(1m²) жилой площади Р =7500 руб., переменные затраты составляют V=2500 руб. на единицу продукции.

Определить количество (m²) выпущенной готовой строительной продукции.

Решение

1.Необходимый выпуск готовой строительной продукции составляет

$$N=Зпост./ (P-V) = 20 000 000 / (7500 - 2500) = 4000 \text{ м}^2$$

При N= 4000m² компания не теряет убытки, но не имеет прибыли.

2.Постоянные затраты на единицу продукции составляет

$$V_{пост} = 20 000 000 / 10 000 = 2000 \text{ тыс. руб.}$$

$$3.\text{Общие затраты } V_{общ.} = 2000 + 2500 = 4500 \text{ тыс. руб.}$$

Задача №2

Ипотечная ссуда при покупке недвижимости составляет 75% от необходимого капитала: банк-ссудодатель предполагает получить прибыль в размере 12% на вложенный капитал: инвесторы, вкладывающие собственный капитал предполагают получить прибыль в размере 15%.

Необходимо рассчитать норму прибыли на капитальные вложения методом объединения инвестиций: Е = ?.

Решение

1. Взвешенная ставка прибыли от использования ипотечной ссуды равна:

$$E_1 = 75\% : 100\% \times 12\% : 100\% = 0,09$$

2. Взвешенная ставка прибыли на собственный капитал:

$$E_2 = (100\% - 75\%) : 100\% \times 15\% : 100\% = 0,0375$$

3. Ставка дисконта (Е) для всего объекта недвижимости равняется:

$$E = E_1 + E_2 = 0,09 + 0,0375 = 0,13 \text{ или } 13\%$$

Задание ко 2 текущей аттестации

Задача №1

Стоимость активов предприятия составляет 12000 руб., срок их жизни – 5 лет, остаточная стоимость – 2000 руб. Дополнительные затраты на инвентарь которые будут полностью возмещены в конце срока жизни активов, составляют 1000 руб.. Ожидается, что активы дадут увеличение прибыли до 5000 руб.год, хотя это потребует постоянных затрат на амортизацию в размере 2000 руб.год.

Какова норма прибыли активов? Используйте для определения НП два возможных варианта.

Решение

1. Прибыль до налогообложения, полученная этими активами в течение 5 лет, равна :
 $5000 - 2000 = 3000 \text{ руб.}$

2. Для определения нормы прибыли используется два различных подхода:

а) Первоначальный вложенный капитал:

$$(12\ 000 \text{ руб.} + 1000 \text{ руб.}) = 13\ 000 \text{ руб.}$$

$$\text{НП} = 3000 \text{ руб.} / 13\ 000 \text{ руб.} = 0,23 \text{ или } 23\%$$

б) Средний вложенный капитал:

(первоначальный капитал + конечный капитал)/2=[13 000 руб. + (2000 руб.+ 1000 руб.)] / 2 = 8000 руб.

$$(\text{Норма прибыли}) \text{ НП} = 3000 \text{ руб.} / 8000 \text{ руб.} = 0,375 \text{ или } 37,5\%$$

Задача №2

Строительная фирма ведет строительство жилого многоэтажного дома, который частично финансируется за счет средств городского бюджета.

Общая стоимость работ – 432 млн.руб. стоимость работ за январь - июнь отчетного года составила 216 млн.руб., которые распределились следующим образом: январь – 45 млн.руб.; февраль – 25 млн.руб.; март – 15 млн.руб.; апрель – 50 млн.руб.; май – 60 млн.руб.; июнь – 21 млн.руб. Распределение финансирования из бюджета в отчетном периоде: январь – 23 млн.руб., февраль – 13 млн.руб., март – 10 млн.руб., апрель – 20 млн.руб., май - 40 млн.руб., июнь – 12 млн.руб. Определить , в какие налоговые периоды ей будет предоставляться льгота по НДС?

Решение

1. Необходимо произвести расчет доли бюджетного финансирования нарастающим итогом:

Январь: $23 / 45 = 0,51 \times 100\% = 51\% > 50\%$ предоставляется

Январь - Февраль: $(23 + 13) / (45 + 25) = 0,51 \times 100\% = 51\% > 50\%$ предоставляется

Январь - март: $(36 + 10) / (70 + 15) = 0,54 \times 100\% = 54\% > 50\%$ предоставляется

Январь - апрель: $(46 + 20) / (85 + 50) = 0,49 \times 100\% = 49\% < 50\%$ не предоставляется

Январь - май: $(66 + 40) / (135 + 60) = 54\% > 50\%$ предоставляется

Январь - июнь: $(106 + 12) / (195 + 21) = 55\% > 50\%$ предоставляется

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов / А.Н. Асаул [и др.]. – Электрон. текстовые данные. – СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014. – 432 с. – 978-5-91460-044-7. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html> – ЭБС «IPRbooks»
2. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Б. Денисенко. – Электрон. текстовые данные. – Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016. – 77 с. – 978-5-7795-0785-1. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html> – ЭБС «IPRbooks»
3. Жулькова Ю.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Ю.Н. Жулькова, О.В. Степанова. – Электрон. текстовые данные. – Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 115 с. – 978-5-528-00169-2. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80846.html> – ЭБС «IPRbooks»
4. Коланьков С.В. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Коланьков С.В. – Электрон. текстовые данные. – М.: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013. – 480 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/26846>. – ЭБС «IPRbooks»
5. Сперанский С.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Сперанский С.Н., Горькова А.Г., Кукушкин С.В. – Электрон. текстовые данные. – Иваново: Ивановская государственная текстильная академия, ЭБС АСВ, 2012. – 76 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/25500>. – ЭБС «IPRbooks»
6. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И.– Электрон. текстовые данные.– Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 189 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30845>.– ЭБС «IPRbooks»

б) дополнительная литература

1. Газман В.Д. Лизинг недвижимости: учебник / Газман В.Д. – Москва: Издательский дом Высшей школы экономики, 2018. – 441 с. – ISBN 978-5-7598-1602-7. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/89583.html>
2. Киселёв Б.Г. Экономика недвижимости: обоснование и расчет стоимости недвижимости и оборудования. Учебное пособие / Киселёв Б.Г. – Москва: Издательский Дом МИСиС, 2013. – 64 с. – ISBN 2227-8397. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/56624.html>
3. Смагин В.Н., Кисилева В.А., Экономика недвижимости: учебное пособие. – М.: Эксмо, 2007. – 240 с. <http://metodichka.x-pdf.ru/15bezopasnost/269729-5-u92ya7-s50-smagin-kiseleva-ekonomika-nedvizhimosti-uchebnoe-posobie-chelyabinsk-izdatelstvo-yuurgu-bbk-u92-56ya7-h6231ya.php>
4. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Тепман Л.Н. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 461 с. – ISBN 978-5-238-01152-3. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>

в) Интернет-ресурсы

1. Правовая система: Гарант
2. Правовая система: Консультант Плюс

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. Аудитории, оборудованные мультимедийными проекторами.
2. Для самостоятельной работы студентов организован индивидуальный доступ к персональным компьютерам с выходом в интернет.

Составитель

Доцент кафедры «Экономика

и управление на предприятии»

А. А. Тазбиева

СОГЛАСОВАНО

Зав. выпуск. каф. «Экономика

и управление на предприятии»

Т.В.Якубов

Директор ДУМР

М.А. Магомаева