Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Минцаев Магомед Шавалович
Должность: Ректор
Дата подписания: 19.10.2023 10:44:10
Уникальный программный ключ:
236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

имени академика М.Д. Миллионщикова

«УТВЕРЖДАЮ»
Первый проректор
М.Д. Гайрабеков
_____
«02» 03 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление подготовки

38.03.01 Экономика

Направленность (профиль)

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

Квалификация

Бакалавр

Год начала подготовки: 2021

Грозный – 2021 г.

1.Цели и задачи дисциплины

Целью 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

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к Блоку 1 дисциплины основной образовательной программы по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Экономика предприятий и организаций (в нефтяной и газовой промышленности)» является обязательной к изучению. Для изучения курса требуется знание: «Экономика нефтегазовой отрасли», «Маркетинг». В свою очередь, данный курс является завершающим этапом учебы студента в восьмом семестре четвертого курса.

3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Таблица 1

Код по ФГОС	Индикаторы достижения	Планируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВ)
Профессиональные		
ПК-1. Способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы, рассчитывать и анализировать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	**ПК-1.3** Обосновывает необходимые методы и подходы для определения стоимости движимого (недвижимого) имущества и организаций, а также осуществляет необходимые расчеты для определения их стоимости.	**Знать:** - современное законодательство, регламентирующее операции на рынке недвижимости. **Уметь:** - использовать разные методики оценки объектов недвижимости, в том числе составлять отчет об оценке недвижимости. **Владеть:** - навыками выполнения государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 2

Вид учебной работы		Всего час/з.е.		Семестры	
				7	8
		ОФО	ОЗФО	ОФО	ОЗФО
Контактная работа (всего)		**68/1,9**	**32/0,9**	**68**	**32**
В том числе:					
Лекции		34/0,9	16/0,5	34	16
Практические занятия		34/0,9	16/0,5	34	16
Самостоятельная работа (всего)		**76/2,1**	**112/3,1**	**76**	**112**
В том числе:					
Рефераты		22/0,6	40/1,1	22	40
Подготовка к практическим занятиям		18/0,5	36/1	18	36
Подготовка к зачету		36/1	36/1	36	36
Вид промежуточной аттестации		**-**	**-**	**зачет**	**зачет**
Общая трудоемкость дисциплины:	**144**	**144**	**144**	**144**	**144**
	4	**4**	**4**	**4**	**4**

5. Содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 3

№ п/п	Наименование Раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений	4	4	8
2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	6	6	12
3.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	6	6	12
4.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	4	4	8
5.	Экономика объекта недвижимости	4	4	8
6.	Экономические основы развития недвижимости	4	4	8
7.	Основы оценки стоимости имущества	6	6	12
	Всего	**34**	**34**	**68**

5.2. Лекционные занятия

Таблица 4

№ 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.
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. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
4.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	Основные виды деятельности риэлтерской фирмы. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской 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.

Продолжение таблицы 4

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.

5.3. Лабораторные занятия

Лабораторные занятия не предусмотрены.

5.4. Практические (семинарские) занятия

Таблица 5

№ 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
7.	Основы оценки стоимости имущества	Опрос лекционного материала, тесты, определение оценки объектов недвижимости

6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине

6.1. Темы для самостоятельного изучения

№ п/п	Темы 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

Продолжение таблицы

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
21.	Законодательные и нормативные правовые акты регулирования недвижимости
22.	Оценка земельных участков
23.	История развития риэлторской деятельности в России

6.2. Задания на самостоятельную работу

Тема 3: «Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства»

Образец задания:

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 капитал 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: П = (Rб x L)/ Q, где:

П – премия за низкую ликвидность;

Rб – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году.

П = (8,4 x 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:

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

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 %.

Тема 6: «Экономические основы развития недвижимости»

Задача 1. 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:

$R = R_M$ x M x DCR = 0,18 x 0,75 x 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

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 %.

Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы студентов:

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. 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 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 билета первой рубежной аттестации

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства
Группа «ЭНГ-21» Семестр 7

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»
Дисциплина Экономика недвижимости

1 Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
2. Определение рынка недвижимости.
3. Участники рынка недвижимости.
4. Основные особенности недвижимости как товара.

Подпись преподавателя _____ Подпись зав. кафедрой _____

7.2. Вопросы 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.

Образец билета второй рубежной аттестации

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства
Группа «ЭНГ-21» Семестр 7

Кафедра «Экономика и управление на предприятии»
Дисциплина Экономика недвижимости

1. Персонал риэлтерской фирмы.
2. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
3. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
4. Основные принципы арендных отношений.

Подпись преподавателя _____ Подпись зав. кафедрой _____

7.1. Вопросы к зачету

21. Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств.
22. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
23. Понятие недвижимости.
24. Краткая классификация объектов недвижимости.
25. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество.
26. Экономический оборот недвижимости и его особенности.
27. Срок жизни искусственного объекта недвижимости.
28. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.
29. Определение рынка недвижимости.
30. Участники рынка недвижимости.
31. Основные особенности недвижимости как товара.
32. Основные особенности рынка недвижимости.
33. Сегментация рынка недвижимости.

34. История возникновения рынка недвижимости.
35. Классификация субъектов приватизации.
36. Ценообразование на рынке недвижимости.
37. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.
38. Определение и функции девелопера.
39. Деление на секторы недвижимого имущества.
40. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными.
41. Недействительные сделки с недвижимостью.
42. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
43. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
44. Персонал риэлтерской фирмы.
45. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
46. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
47. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
48. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
49. Основные принципы арендных отношений.
50. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
51. Структура и состав арендной платы.
52. Операционные расходы.
53. Три группы недвижимости, приносящий доход.
54. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.
55. Источники финансирования недвижимости.
56. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.
57. Ипотека.
58. Процедура оценки стоимости объекта недвижимости.
59. Виды и подвиды стоимости недвижимости.
60. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости.
61. Принципы оценки недвижимости.
62. Технология оценки стоимости недвижимости.
63. Сравнительный метод оценки.
64. Доходный метод оценки.
65. Затратный метод оценки.

Образец билета к зачету

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства

БИЛЕТ № 1

Дисциплина **Экономика недвижимости**

Кафедра **ЭУП** специальность **08.03.01** семестр **7**

1. Сегментация рынка недвижимости.
2. Три группы недвижимости, приносящий доход.
3. Затратный метод оценки.

Утверждаю:

Зав. кафедрой _____ Якубов Т.В.

Составитель: _____ Тазбиева А.А.

7.2. Текущий контроль (тесты, контрольные задания)

Образец тестовых заданий

1. Что подразумевают под «риэлторской деятельностью»?
а) не профессиональная деятельность по оказанию для других лиц за вознаграждение услуг при совершении операций с объектами недвижимости;
б) профессиональная деятельность по оказанию для других лиц за вознаграждение услуг при совершении операций с объектами недвижимости;
в) профессиональная деятельность по оказанию для других лиц без вознаграждения услуг при совершении операций с объектами недвижимости;
г) нет правильного ответа.

2. Кто может быть потребителем риэлторских услуг?
а) только юридические лица;
б) физические и юридические лица;
в) только физические лица;
г) нет правильного ответа.

3. Риэлтор это:
а) специалист по сделкам с недвижимым имуществом;
б) любой гражданин РФ с высшим образованием;
в) это зарегистрированная торговая марка, это специалист, являющийся членом Российской Гильдии Риэлторов;
г) нет правильного ответа.

4. Как риэлторские фирмы дифференцируются по численности сотрудников?
а) большие, малые;
б) средние, малые;
в) крупные, средние, малые;
г) нет правильного ответа.

5. Когда обязательна оценка недвижимого имущества?
а) при аренде квартиры физическим лицом;
б) при кредитовании, залоге, страховании и пр.;
в) при дарении недвижимого имущества;
г) нет правильного ответа.

Образец контрольных заданий

Задача 1. Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:
а) отличия не имеют взаимного влияния;
б) отличия оказывают взаимное влияние.

Решение
а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят: +50 000 - 70 000 - 40 000 - 20 000 + 100 000 = = +20 000 руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить: 1,05 · 0,93 · 0,96 · 0,98 · 1,10= 1,0106. Следовательно, общая корректировка составить +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

Задача 2. Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.
Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Решение
Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. (+ 1 000 000 · 0,25 = 250 000).
Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.
Корректировка на площадь - 400 000 руб. (- 8 000 · 50 = - 400 000).
Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.
Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.

7.3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах и формирования, описание шкалы оценивания

Таблица 6

Планируемые результаты освоения компетенции	**Критерии оценивания результатов обучения**		**Наименование оценочного средства**
	не зачтено	**зачтено**	
ПК-1.3 Обосновывает необходимые методы и подходы для определения стоимости движимого (недвижимого) имущества и организаций, а также осуществляет необходимые расчеты для определения их стоимости.			
Знать: - современное законодательство, регламентирующее операции на рынке недвижимости.	Фрагментарные знания	Сформированные систематические знания	*Решение практических заданий, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов*
Уметь: - использовать разные методики оценки объектов недвижимости, в том числе составлять отчет об оценке недвижимости.	Частичные умения	Сформированные умения	
Владеть: - навыками выполнения государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости.	Частичное владение навыками	Успешное и систематическое применение навыков	

8. Особенности реализации дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Для осуществления процедур текущего контроля успеваемости обучающихся созданы фонды оценочных средств, адаптированные для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья и позволяющие оценить достижение ими запланированных в основной образовательной программе результатов обучения и уровень сформированности всех компетенций, заявленных в образовательной программе. Форма проведения текущей аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.). При тестировании для слабовидящих студентов используются фонды оценочных средств с укрупненным шрифтом. На экзамен приглашается сопровождающий, который обеспечивает техническое сопровождение студенту. При необходимости студенту-инвалиду предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на экзамене (или зачете). Обучающиеся с ограниченными возможностями здоровья, и обучающиеся инвалиды обеспечиваются печатными и электронными образовательными ресурсами (программы, учебные пособия для самостоятельной работы и т.д.) в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

1) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению:

- для слепых: задания для выполнения на семинарах и практических занятиях оформляются рельефно-точечным шрифтом Брайля или в виде электронного документа, доступного с помощью компьютера со специализированным программным обеспечением для слепых, либо зачитываются ассистентом; письменные задания выполняются на бумаге рельефно-точечным шрифтом Брайля или на компьютере со специализированным программным обеспечением для слепых либо надиктовываются ассистенту; обучающимся для выполнения задания при необходимости предоставляется комплект письменных принадлежностей и бумага для письма рельефно-точечным шрифтом Брайля, компьютер со специализированным программным обеспечением для слепых;
- для слабовидящих: обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс; обучающимся для выполнения задания при необходимости предоставляется увеличивающее устройство; возможно также использование собственных увеличивающих устройств; задания для выполнения заданий оформляются увеличенным шрифтом;

2) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху:

- для глухих и слабослышащих: обеспечивается наличие звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования, при необходимости обучающимся предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования; предоставляются услуги сурдопереводчика;
- для слепоглухих допускается присутствие ассистента, оказывающего услуги тифлосурдопереводчика (помимо требований, выполняемых соответственно для слепых и глухих);

3) для лиц с тяжелыми нарушениями речи, глухих, слабослышащих лекции и семинары, проводимые в устной форме, проводятся в письменной форме;

4) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата:

- для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата, нарушениями двигательных функций верхних конечностей или отсутствием верхних конечностей: письменные задания выполняются на компьютере со специализированным программным обеспечением или надиктовываются ассистенту; выполнение заданий (тестов, контрольных

работ), проводимые в письменной форме, проводятся в устной форме путем опроса, беседы с обучающимся.

9. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

9.1. 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. 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»

9.2. Методические указания для освоения дисциплины (Приложение)

10. Материально-техническое обеспечение дисциплины

10.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Аудиторные занятия проводятся в аудиториях института цифровой экономики и технологического предпринимательства с мультимедийным оборудованием, а также в других аудиториях университета согласно расписанию занятий. Мультимедиа-проектор необходим для демонстрации электронных презентаций по разделам дисциплины.

10.2. Помещения для самостоятельной работы

Учебная аудитория для самостоятельной работы – 5-02, стационарные компьютеры, проектор (Главный учебный корпус ФГБОУ ВО «Грозненский государственный нефтяной технический университет», 364902, Чеченская республика, г. Грозный, проспект им. Х.А. Исаева, 100).

Приложение

Методические указания по освоению дисциплины «Экономика недвижимости»

1. Методические указания для обучающихся по планированию и организации времени, необходимого для освоения дисциплины

Изучение рекомендуется начать с ознакомления с рабочей программой дисциплины, ее структурой и содержанием разделов (модулей), фондом оценочных средств, ознакомиться с учебно-методическим и информационным обеспечением дисциплины.

Дисциплина **«Экономика недвижимости»** состоит из 7 связанных между собою тем, обеспечивающих последовательное изучение материала.

Обучение по дисциплине **«Экономика недвижимости»** осуществляется в следующих формах:

1. Аудиторные занятия (лекции, практические занятия).
2. Самостоятельная работа студента (подготовка к лекциям, практическим занятиям, тестам, индивидуальная консультация с преподавателем).

Учебный материал структурирован и изучение дисциплины производится в тематической последовательности. Каждому практическому занятию и самостоятельному изучению материала предшествует лекция по данной теме. Обучающиеся самостоятельно проводят предварительную подготовку к занятию, принимают активное и творческое участие в обсуждении теоретических вопросов, разборе проблемных ситуаций и поисков путей их решения.

Описание последовательности действий обучающегося

При изучении курса следует внимательно слушать и конспектировать материал, излагаемый на аудиторных занятиях. Для его понимания и качественного усвоения рекомендуется следующая последовательность действий:

1. После окончания учебных занятий для закрепления материала просмотреть и обдумать текст лекции, прослушанной сегодня, разобрать рассмотренные примеры (10 - 15 минут).
2. При подготовке к лекции следующего дня повторить текст предыдущей лекции, подумать о том, какая может быть следующая тема (10 - 15 минут).
3. В течение недели выбрать время для работы с литературой в библиотеке (по 1 часу).
4. При подготовке к практическому занятию повторить основные понятия по теме, методические основы, разобрать рассмотренные примеры. Решая конкретное задание, – предварительно понять, какой теоретический материал нужно использовать.

2. Методические указания по работе обучающихся во время проведения лекций

Лекции по дисциплине **«Экономика недвижимости»** излагаются в традиционном стиле. Конечной целью освоения курса является формирование у обучающихся аналитического, творческого мышления путем освоения теоретических и организационно-методических основ экономического анализа и диагностики производственно-экономической деятельности предприятий.

Лекции дают обучающимся систематизированные знания по дисциплине, концентрируют их внимание на наиболее сложных и важных вопросах. Во время лекционных занятий рекомендуется вести конспектирование учебного материала, обращать

внимание на формулировки и категории, раскрывающие суть того или иного явления, или процессов, выводы и практические рекомендации.

Конспект лекции лучше подразделять на пункты, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать вопросы плана лекции, предложенные преподавателям. Следует обращать внимание на акценты, преподаватель, отмечая наиболее важные моменты в лекционном материале замечаниями «важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек, подчеркивая термины и определения.

Целесообразно разработать собственную систему сокращений, аббревиатур и символов. Однако при дальнейшей работе с конспектом символы лучше заменить обычными словами для быстрого зрительного восприятия текста.

Работая над конспектом лекций, необходимо использовать не только основную литературу, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал преподаватель. Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит овладеть теоретическим материалом.

Тематика лекций дается в рабочей программе дисциплины.

3. Методические указания обучающимся по подготовке к практическим занятиям

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к практическому занятию:

1. Ознакомиться с планом практического занятия
2. Проработать конспект лекций, необходимый для освоения теоретических и организационно-методических вопросов по предложенной теме;
3. Прочитать рекомендуемую литературу.

В процессе подготовки к практическим занятиям, необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной литературы. При всей полноте конспектирования лекции в ней невозможно изложить весь материал из-за лимита аудиторных часов. Поэтому самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной литературой, материалами периодических изданий и Интернета является наиболее эффективным методом получения дополнительных знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала. Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса;

4. Ответить на вопросы, рекомендованные для проверки и закрепления знаний по предложенной теме;
5. Проработать тестовые задания и задачи;
6. При затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю.

Результат такой работы должен проявиться в способности студента свободно ответить на теоретические вопросы практикума, выступать и участвовать в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильно выполнять практические задания и иные задания, которые даются в фонде оценочных средств дисциплины.

4. Методические указания обучающимся по организации самостоятельной работы

Цель организации самостоятельной работы по дисциплине **«Экономика недвижимости»** – это углубление и расширение знаний в области микроэкономики; формирование навыка и интереса к самостоятельной познавательной деятельности.

Самостоятельная работа обучающихся является важнейшим видом освоения содержания дисциплины, подготовки к практическим занятиям и к контрольной работе.

Сюда же относятся и самостоятельное углубленное изучение тем дисциплины. Самостоятельная работа представляет собой постоянно действующую систему, основу образовательного процесса и носит исследовательский характер, что послужит в будущем основанием для написания выпускной квалификационной работы, практического применения полученных знаний.

Организация самостоятельной работы обучающихся ориентируется на активные методы овладения знаниями, развитие творческих способностей, переход от поточного к индивидуализированному обучению, с учетом потребностей и возможностей личности.

Правильная организация самостоятельных учебных занятий, их систематичность, целесообразное планирование рабочего времени позволяет обучающимся развивать умения и навыки в усвоении и систематизации приобретаемых знаний, обеспечивать высокий уровень успеваемости в период обучения, получить навыки повышения профессионального уровня.

Подготовка к практическому занятию включает, кроме проработки конспекта и выполнения индивидуальных заданий, поиск литературы (по рекомендованным спискам и самостоятельно) для более углубленного освоения вопросов по теме исследования. Практическая работа, прежде всего, предполагает в процессе занятия вырабатывать практические умения в форме вычислений, расчетов, использования аналитических таблиц, и т.д.

При подготовке к контрольным заданиям обучающийся должен повторять пройденный материал в строгом соответствии с учебной программой, используя конспект лекций и литературу, рекомендованную преподавателем. При необходимости можно обратиться за консультацией и методической помощью к преподавателю.

Самостоятельная работа реализуется:

- непосредственно в процессе аудиторных занятий – на лекциях, практических занятиях;
- в контакте с преподавателем вне рамок расписания – на консультациях по учебным вопросам, в ходе творческих контактов, при ликвидации задолженностей, при выполнении индивидуальных заданий и т.д.
- в библиотеке, дома, на кафедре при выполнении обучающимся учебных и практических задач.

Темы для самостоятельной работы к практическим занятиям прописаны в рабочей программе дисциплины.

Эффективным средством осуществления обучающимся самостоятельной работы является электронная информационно-образовательная среда университета, которая обеспечивает доступ к учебным планам, рабочим программам дисциплин (модулей), практик, к изданиям электронных библиотечных систем.

Составитель:

Доцент кафедры «ЭУП» /А.А. Тазбиева /

СОГЛАСОВАНО

Зав. каф. «ЭУП» /Т.В. Якубов/

Директор ДУМР /М.А. Магомаева/