

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о подписи

ФИО: Минцаев Магомед Шавалович

Должность: Ректор

Дата подписания: 22.11.2023 16:06:53

Уникальный программный ключ:

236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

имени академика М.Д. Миллионщикова

УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор

И.Г. Гайрабеков



2020 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«Экономика недвижимости»

Направление подготовки

21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Направленность (профиль)

«Кадастр недвижимости»

Квалификация

Магистр

Грозный 2020

1. Цели и задачи дисциплины

Цель освоения дисциплины направлена на изучение теоретико-методологических основ Экономики недвижимости; основных характеристик, категорий и факторов недвижимости, особенностей рынка недвижимости; принципов и методов оценки и получения дохода от недвижимости, формирование современного представления о стратегии и тактике управления недвижимостью организации в современной рыночной экономике.

Задачи дисциплины:

- изучить теоретические основы формирования недвижимости;
- изучить сущность, функции и основные принципы экономики недвижимости;
- изучить современное законодательство, нормативные документы и методические материалы экономики недвижимости;
- изучить методы оценки недвижимости;
- изучить основные направления деятельности в области управления недвижимостью организаций.

2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «**Экономика недвижимости**» относится к профессиональному циклу, вариативная часть в плане обучения магистрантов по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры».

Дисциплина «**Экономика недвижимости**» взаимосвязана со следующими дисциплинами «Кадастровая оценка объектов недвижимости», «Государственная регистрация и учет земель и объектов недвижимости», «Современные методы прогнозирования, планирования и использования земель и объектов недвижимости», и другими дисциплинами профильной направленности.

3. Требования к результатам освоения дисциплины

Выпускник должен обладать следующими компетенциями:

ПК-4 – способность владеть приемами и методами работы с персоналом, методами оценки качества и результативности труда персонала;

ПК-5 – способность оценивать затраты и результаты деятельности организации;

ПК-13 – способность ставить задачи и выбирать методы исследования, интерпретировать и представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений.

В результате освоения дисциплины «**Экономика недвижимости**» обучающийся должен:

Знать:

- основные принципы, приемы, функции, методы работы с персоналом в сфере управления земельными ресурсами ;
- методику оценки затрат и результатов деятельности организации;
- схемы взаимодействия структурных подразделений организаций при управлении земельными ресурсами ;
- методы научного исследования; формы представления результатов научных исследований .

Уметь:

- применять принципы, приемы, функции, методы работы с персоналом в сфере управления земельными ресурсами ;

- работать с большими объемами информации;
- применять методику оценки затрат и результатов деятельности организации при территориальном планировании ;
- организовать взаимодействия структурных подразделений организаций при управлении земельными ресурсами ;
- ставить задачи, выбирать методы научного исследования и интерпретировать результаты научных исследований ;
- представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений .

Владеть

- работой с персоналом в сфере управления земельными ресурсами ;
- методами повышения эффективности землеустройства ;
- оценкой затрат и результатов деятельности организации при территориальном планировании ;
- организацией взаимодействия структурных подразделений организаций при управлении земельными ресурсами ;
- навыками постановки задач ;
- навыками выбора методов научного исследования .

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1

Вид учебной работы	Всего часов/ зач.ед.		Семестры	
	ОФО	ЗФО (ОЗФО)	3	3
			ОФО	ЗФО (ОЗФО)
Контактная работа (всего)	44/1,2	14/0,4	44/1,2	14/0,4
В том числе:				
Лекции	22/0,6	6/0,2	22/0,6	6/0,2
Практические занятия	22/0,6	8/0,2	22/0,6	8/0,2
Семинары				
Лабораторные работы				
Самостоятельная работа (всего)	64/1,8	94/2,6	64/1,8	94/2,6
В том числе:				
Курсовая работа (проект)				
Расчетно-графические работы				
ИТР				
Рефераты				
Доклады	18/0,5	22/0,6	18/0,5	22/0,6
Презентации				
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>				
Подготовка к лабораторным работам				
Подготовка к практическим занятиям	10/0,3	36/1	10/0,3	36/1
Подготовка к зачету				
Подготовка к экзамену	36/1,0	36/1	36/1,0	36/1
Вид отчетности	экзамен	экзамен	экзамен.	экзамен.
Общая трудоемкость дисциплины	ВСЕГО в часах	108	108	108
	ВСЕГО в зач. единицах	3	3	3

5. Содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 2

№ п/п	Наименование раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы лабораторных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
3 семестр					
1.	Виды, типы, классификация недвижимости	2	2		4
2.	Классификация рынков недвижимости	2	2		4
3.	Аренда недвижимости и рынок прав аренды	2	2		4
4.	Особенности земельного рынка	2	2		4
5.	Методика оценки недвижимости	4	6		10
6.	Экономические и правовые основы залога недвижимости	2	2		4
7	Механизмы государственного регулирования рынка недвижимости	4	2		6
8	Инвестиции в недвижимость и их эффективность	4	4		8
		22	22		44

5.2. Лекционные занятия

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Виды, типы, классификация недвижимости	Особенности недвижимости как товара. Характеристика объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости.
2	Классификация рынков недвижимости	Понятие рынка, рыночной экономики. Виды рынков недвижимости. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости.
3	Аренда недвижимости и рынок прав аренды	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом. Договор как правовая форма сделок. Понятие, виды и формы аренды недвижимости. Виды и формы арендных платежей.
4	Особенности земельного рынка	Особенности земельного участка как объекта недвижимости. Покупка-продажа земельных участков разных форм собственности в РФ. Прогноз развития земельного рынка.

5	Методика оценки недвижимости	Понятие стоимостной оценки объектов недвижимости. Принципы и основные методы оценки стоимости недвижимости. Стоимостная оценка земельных участков.
6	Экономические и правовые основы залога недвижимости	Понятие и виды залога. Особенности залога земельных участков. Понятие ипотечного кредитования под залог недвижимости.
7	Механизмы государственного регулирования рынка недвижимости	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним . Объекты государственной регистрации. Органы государственной регистрации. Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН).
8	Инвестиции в недвижимость и их эффективность	Понятие инвестиций. Особенность инвестирования в объекты недвижимости. Эффективность инвестиций в объекты недвижимости.
	Итого	

5.3. Лабораторные занятия (не предусмотрены)

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Наименование лабораторных работ
1.		
2.		

5.4 Практические (семинарские) занятия

Таблица 5

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Виды, типы, классификация недвижимости	Рассмотрение вопросов, связанные с сущностью, признаками, классификацией недвижимости, ее местом в рыночной системе, жизненные циклы и порядок износа. Шесть функций сложного процента: будущая и текущая стоимость денежной единицы, накопление денежной единицы за период и текущая стоимость единичного аннуитета, фактор фонда возмещения и взнос на амортизацию денежной единицы.
2.	Классификация рынков недвижимости	Определение емкости рынка недвижимости различного функционального назначения
3.	Аренда недвижимости и рынок прав аренды	Рассмотрение вопросов, связанные с особенностями проведения сделок с различными объектами недвижимости. Методы расчета арендной платы.

4.	Особенности земельного рынка	Оценка стоимости земли по оценочным законам РФ.
5.	Методика оценки недвижимости	Задачи по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости с применением основных подходов и методов оценки: Доходный подход к оценке недвижимости. Метод прямой капитализации. Определение потенциального валового дохода, действительного валового дохода, чистого операционного дохода. Доходный подход к оценке недвижимости: определение ставки капитализации. Затратный подход к оценке недвижимости: определение величины физического износа. Затратный подход к оценке недвижимости: определение величины функционального устаревания и внешнего износа. Затратный подход к оценке недвижимости: определение стоимости объекта недвижимости с учетом совокупного износа. Сравнительный подход к оценке недвижимости: метод сравнения продаж, метод валового рентного мультипликатора.
6.	Экономические и правовые основы залога недвижимости	Основные этапы и модели ипотечного кредитования.
7.	Механизмы государственного регулирования рынка недвижимости	Рассмотрение вопросов по управлению недвижимостью.
8.	Инвестиции в недвижимость и их эффективность	Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа. Методы определения ставок дисконтирования и капитализации денежных потоков.

6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине

6.1 Способы организации самостоятельной работы студентов

Самостоятельная работа студентов включает самостоятельный поиск и анализ информации по выбранной теме, и подготовку рефератов и докладов и последующую их презентацию. Доклад – это развернутое устное сообщение на какую-либо тему, сделанное публично. Доклад должен состоять из вступления (название темы, перечисление источников, связь с предыдущими докладами), основной части и заключения (выводы, значение рассмотренного вопроса).

На выступление каждому докладчику выделяется не более 15 минут. Во время доклада студент может использовать наглядный материал (таблицы, графики, иллюстрации и т.д.). Студент должен проанализировать его, выделить наиболее важные факты, обобщить и написать текст доклада, выдержанный в научном стиле.

По окончании доклада присутствующие на семинаре могут задать докладчику вопросы, обсудить некоторые моменты сообщения.

№ п/п	Примерная тематика докладов	Кол-во часов	
		ОФО	ЗФО
1.	Место недвижимости в рыночной экономике.	1	1
2.	Особенности недвижимости как товара.	1	1
3.	Жизненный цикл объектов недвижимости.	1	1
4.	Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.	1	1
5.	Потребительские свойства земельных участков.	1	1
6.	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.	1	1
7.	Особенности функционирования рынка недвижимости в РФ.	1	1
8.	Проблемы стоимостной оценки земельных участков.	1	1
9.	Виды рынков недвижимости.	1	1
10.	Риски на рынке недвижимости.	1	1
11.	Экономический механизм аренды недвижимости	1	1
12.	Аренда земельных участков.	1	1
13.	Факторы внешней и внутренней среды и их влияние на стоимость недвижимости.	1	1
14.	Сделки с землями сельскохозяйственного назначения.	1	1
15.	Развитие оценочной деятельности в России.	1	1
16.	Зарубежный опыт оценки недвижимости.	1	1
17.	Проблемы ипотечного кредитования в России.	1	2
18.	Факторы, сдерживающие развитие ипотеки.	1	1
19.	Приватизация государственного и муниципального имущества.	-	2
20.	Зарубежный опыт приватизации государственного имущества.	-	1
Итого		18	22

1. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы

1. 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. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>. – ЭБС «IPRbooks»

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

3. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Жигалова В.Н. – Электрон. текстовые данные. – Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. – 164 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/13915.html>. – 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.html>. – ЭБС «IPRbooks»

5. Липсиц, И.А. Бизнес-план – основа успеха: Практическое пособие / И.А. Липсиц – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Дело, 2012. – 112 с.

6. Межов И.С. Инвестиции. Оценка эффективности и принятие решений [Электронный ресурс]: учебник/ Межов И.С., Межов С.И.– Электрон. текстовые данные. – 2014. – 383 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44922>. – ЭБС «IPRbooks», по паролю.

7. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Учебник. – М.: издательство «Юрайт», 2014. – 411 с.

8. Экономика и управление недвижимостью: учебник / под общ. ред. П.Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2012. – 848 с.

9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — Издательство М.: Кнорус, 2012. – 264с.

10. Киселёв Б.Г. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: обоснование и расчет стоимости недвижимости и оборудования. Учебное пособие/ Киселёв Б.Г.— Электрон. текстовые данные. – М.: Издательский Дом МИСиС, 2013. – 64 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/56624.html>. – ЭБС «IPRbooks»

11. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Чистякова Ю.А., Рясин В.И. – Электрон. текстовые данные. – Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 136 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>. – ЭБС «IPRbooks»

7. Оценочные средства

7.1 Вопросы на текущий контроль

1. Рассмотрение вопросов, связанных с сущностью, признаками, классификацией недвижимости, ее местом в рыночной системе, жизненные циклы и порядок износа.
2. Шесть функций сложного процента: будущая и текущая стоимость денежной единицы, \
3. Накопление денежной единицы за период и текущая стоимость единичного аннуитета,
4. Фактор фонда возмещения и взнос на амортизацию денежной единицы.
5. Определение емкости рынка недвижимости различного функционального назначения
6. Рассмотрение вопросов, связанных с особенностями проведения сделок с различными объектами недвижимости.
7. Методы расчета арендной платы.
8. Задачи по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости с применением основных подходов и методов оценки:
9. Доходный подход к оценке недвижимости. 7
10. Метод прямой капитализации.
Определение потенциального валового дохода, действительного валового дохода, чистого операционного дохода.
Доходный подход к оценке недвижимости: определение ставки капитализации.
Затратный подход к оценке недвижимости: определение величины физического износа.
Затратный подход к оценке недвижимости: определение величины функционального устаревания и внешнего износа.
Затратный подход к оценке недвижимости: определение стоимости объекта недвижимости с учетом совокупного износа.

Сравнительный подход к оценке недвижимости: метод сравнения продаж, метод валового рентного мультипликатора
Оценка стоимости земли по оценочным законам РФ.
Основные этапы и модели ипотечного кредитования
Рассмотрение вопросов по управлению недвижимостью.
Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.
Методы определения ставок дисконтирования и капитализации денежных потоков

7.2 Вопросы к экзамену

1. Понятие, сущность, правовые основы недвижимости.
2. Понятие объекта недвижимости и его существенные характеристики.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Виды, типы объектов недвижимости.
5. Жизненный цикл объекта недвижимости.
6. Особенности недвижимости как товара.
7. Имущественные комплексы как сложный объект недвижимости: понятия, характеристика, особенность как объекта купли-продажи.
8. Рынок недвижимости: понятие, характеристика, особенности.
9. Классификация рынков недвижимости.
10. Сегментация рынка недвижимости.
11. Тенденция развития рынка недвижимости в России.
12. Единый государственный реестр объектов недвижимости
13. Аренда недвижимости и рынок прав аренды.
14. Понятие и виды сделок с недвижимостью.
15. Условия заключения сделок с объектами недвижимости.
16. Порядок заключения сделок с недвижимостью.
17. Государственная регистрация сделок.
18. Аренда недвижимости.
19. Тенденция развития рынка недвижимости России.
20. Условия заключения сделок аренды земельных участков.
21. Субаренда. Реализация арендных земельных отношений.
22. Залог недвижимости.
23. Понятие ипотеки под залог недвижимости.
24. Основные этапы оформления залога земельных участков.
25. Особенности земельного рынка.
26. Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, условия использования.
27. Цена объекта недвижимости: понятие, методы определения.
28. Методы оценки недвижимости.
29. Методы расчета арендной платы за земельные участки.
30. Оценка инвестиций в недвижимость: методы, условия, порядок использования.
31. Система государственного регулирования рынка недвижимости.
32. Показатели рыночной активности в недвижимость и их характеристика.
33. Инфраструктура земельного рынка.
34. Доходность от операций с недвижимостью и источники её получения.
35. Экономические и правовые основы залога недвижимости.
36. Коэффициент капитализации и методы её расчета.
37. Механизмы государственного регулирования рынка недвижимости.
38. Инвестиции в недвижимость.
39. Эффективность инвестиций в объекты недвижимости.

7.3 Образец билета к проведению зачета

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ им. академика М.Д. Миллионщикова

БИЛЕТ №1

Дисциплина Экономика недвижимости

Факультет _____ строительный группа _____ семестр _____ 3 _____

1. Аренда недвижимости.
2. Эффективность инвестиций в объекты недвижимости.

УТВЕРЖДАЮ:

« _____ » _____ 20 _____ г.

Зав. кафедрой _____

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература:

7. 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. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>. – ЭБС «IPRbooks»

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

9. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Жигалова В.Н. – Электрон. текстовые данные. – Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. – 164 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/13915.html>. – ЭБС «IPRbooks»

10. 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.html>. – ЭБС «IPRbooks»

11. Липсиц, И.А. Бизнес-план – основа успеха: Практическое пособие / И.А. Липсиц – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Дело, 2012. – 112 с.

12. Межов И.С. Инвестиции. Оценка эффективности и принятие решений [Электронный ресурс]: учебник/ Межов И.С., Межов С.И. – Электрон. текстовые данные. – 2014. – 383 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/44922>. – ЭБС «IPRbooks», по паролю.

б) дополнительная литература:

1. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Учебник. – М.: издательство «Юрайт», 2014. – 411 с.

2. Экономика и управление недвижимостью: учебник / под общ. ред. П.Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2012. – 848 с.
3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — Издательство М.: Кнорус, 2012. – 264с.
4. Киселёв Б.Г. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: обоснование и расчет стоимости недвижимости и оборудования. Учебное пособие/ Киселёв Б.Г.— Электрон. текстовые данные. – М.: Издательский Дом МИСиС, 2013. – 64 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/56624.html>. – ЭБС «IPRbooks»
5. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Чистякова Ю.А., Рясин В.И. – Электрон. текстовые данные. – Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 136 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>. – ЭБС «IPRbooks»

в) Нормативная литература:

1. Градостроительный кодекс.
2. Гражданский кодекс.
3. Жилищный кодекс.
4. Земельный кодекс.
5. Налоговый кодекс.
6. Закон РФ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ
7. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. Утверждены Минэкономки РФ, Министерством Финансов РФ, Госстроем РФ от 21.06.1999 г.; М.: Экономика, 2000 г. 54
8. Указ Президента РФ от 28 февраля 1996 г. № 293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования», Российская газета, 1996 г., 24 марта
9. Федеральный Закон № 164-ФЗ от 29.10.98 (в редакции от 29.01.2002 г. № 10-ФЗ) «О лизинге».

г) программное обеспечение и Интернет-ресурсы:

Электронный конспект лекций

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. Лекционный кабинет, оборудованный интерактивной доской и проектором.
2. Раздаточный материал для проведения практических занятий

Составитель:

к.э.н., доцент кафедры «ЭУП»



Якубов Т.В.

СОГЛАСОВАНО:

зав. кафедрой «ЭУП»



Якубов Т.В.

зав. выпускающей каф. «ГЗК»



Гайрабеков И.Г.

Директор ДУМР



Магомаева М.А.