

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцаев Мамед Исаевич

Должность: Ректор

Дата подписания: 09.06.2022 11:55:11

Уникальный программный ключ:

236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a582519fa4304cc

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**имени академика М.Д. Миллионщикова**



"23" июня 2022г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
ДИСЦИПЛИНЫ  
**«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Направление подготовки**

08.03.01 Строительство

**Направленность (профиль)**

**«Экспертиза и управление недвижимостью»**

**Квалификация**

Бакалавр

Год начала подготовки: 2022

Грозный – 2022

## 1. Цели и задачи дисциплины

Цель дисциплины «Экономика недвижимости» – освоение студентами знаний о сущности объектов недвижимости, правовых аспектов экономики недвижимости, основных операциях с ними, особенностях рынка недвижимости и видах предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, подходов к оценке объектов недвижимости.

### Задачи изучения дисциплины:

- сформулировать понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости;
- изучить сущность рынка недвижимости и процессов, происходящих в нем;
- раскрыть основной смысл, показать сущность и основные признаки недвижимого имущества;
- изучить основные характеристики и классификацию объектов недвижимости;
- раскрыть сущность сделок с недвижимостью;
- изложить вопросы, связанные оформлением форм государственной регистрации прав и сделок по недвижимости;
- изучить основные аспекты риэлтерской и других видов профессиональной деятельности на рынке недвижимости;
- изложить основы подходы и методы оценки объектов недвижимости;
- изложить основные виды и формы оформления результатов оценки недвижимости.

## 2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Учебная дисциплина «Экономика недвижимости» относится к обязательной части блока Б1 дисциплины основной образовательной программы по направлению подготовки 08.03.01 Строительство, профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» и является обязательной к изучению. Осваивается на 3 и 4 курсах. Для изучения курса требуется знание: «Исследование рынка недвижимости», «Регулирование инвестиционно-строительной деятельности». В свою очередь, данный курс, помимо самостоятельного значения, является предшествующей дисциплиной для курсов: «Оценка недвижимости», «Управление объектами недвижимости».

## 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)
<b>Профессиональные</b>		
<b>ПК-1.</b> Способность проводить оценку концепции инвестиционно-строительного проекта	<b>ПК-1.2.</b> Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации	<b>Знать:</b> - современное законодательство, методические, нормативные и другие правовые документы, регламентирующие операции на рынке недвижимости. <b>Уметь:</b> - работать с нормативно-правовыми документами, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости. <b>Владеть:</b> - основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости.

<p><b>ПК-4.</b> Способность осуществлять организационно-техническое сопровождение и планирование работ по подготовке и реализации инвестиционно-строительного проекта</p>	<p><b>ПК-4.10.</b> Составление планов и графиков выполнения работ по реализации объектов недвижимости</p>	<p><b>Знать:</b> - характеристики объектов недвижимости. <b>Уметь:</b> - правильно оформить договор на любой вид операции с недвижимым имуществом. <b>Владеть:</b> - профессиональной аргументации при принятии решений о способах получения дохода от объекта недвижимости.</p>
	<p><b>ПК-4.11.</b> Выбор информации для оценки эффективности использования ресурсов и контроля стоимости реализации объектов недвижимости</p>	<p><b>Знать:</b> - технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости. <b>Уметь:</b> - выбирать наиболее эффективные методы и способы для решения задач по оценке объектов недвижимости. <b>Владеть:</b> - навыками решения типовых задач по оценке недвижимости и налогообложению недвижимого имущества и принятия на этой основе управленческих решений.</p>
	<p><b>ПК-4.12.</b> Составление отчета для инвестора об использовании и потребности в финансовых ресурсах в процессе реализации объектов недвижимости</p>	<p><b>Знать:</b> -способы регулирования и развития рынка недвижимости на основе законодательной, методической и нормативной, баз федерального и регионального уровней. <b>Уметь:</b> - выполнять оценку экономической эффективности проектов по строительству новых объектов недвижимости. <b>Владеть:</b> - навыками применения комбинированного финансирования в создании жилой и коммерческой недвижимости.</p>
<p><b>ПК-6.</b> Способность выполнять технико-экономическое и организационное сопровождение работ по управлению объектами недвижимости</p>	<p><b>ПК-6.1.</b> Оценка рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости</p>	<p><b>Знать:</b> - методы оценки недвижимости и определение цены. <b>Уметь:</b> - выполнять расчеты по определению стоимости объекта недвижимости и составлять отчет об оценке недвижимости. <b>Владеть:</b> - применения на практике основ анализа рынка недвижимости.</p>
	<p><b>ПК-6.2.</b> Поиск и выбор потенциальных потребителей объекта недвижимости</p>	<p><b>Знать:</b> - знать сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости, правила совершения различных сделок с объектами недвижимости, порядок заключения и расторжения договоров, практику работы риэлтерских и девелоперских компаний.</p>

		<p><b>Уметь:</b> - оформлять договоры на основные операции с недвижимостью (купля-продажа, дарение, завещание, мена и т.д.).</p> <p><b>Владеть:</b> - методами оценки рыночной стоимости различных объектов недвижимости.</p>
--	--	---

#### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 2

Вид учебной работы	Всего часов/з.е.		Семестры		Семестры		
	ОФО	ОЗФО	6	7	7	8	
			ОФО		ОЗФО		
<b>Контактная работа (всего)</b>	<b>116/3,2</b>	<b>62/1,8</b>	<b>48</b>	<b>68</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	
В том числе:							
Лекции	66/1,8	31/0,9	32	34	15	16	
Практические занятия	50/1,4	31/0,9	16	34	15	16	
Лабораторные занятия	-	-	-	-	-	-	
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	<b>136/3,8</b>	<b>190/5,2</b>	<b>60</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>112</b>	
В том числе:							
Рефераты	36/0,6	62/1,8	16	20	22	40	
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>							
Подготовка к практическим занятиям	40/0,8	56/1,5	20	20	20	36	
Подготовка к зачету	24/0,3	36/1	24	-	36		
Подготовка к экзамену	36/1	36/1	-	36	-	36	
<b>Вид отчетности</b>			зачет	экзамен	зачет	экзамен	
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ВСЕГО в часах</b>	<b>252</b>	<b>252</b>	<b>108</b>	<b>144</b>	<b>108</b>	<b>144</b>
	<b>ВСЕГО в зач. ед.</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## 5. Содержание дисциплины

### 5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	ОФО			ОЗФО		
		6 семестр			7 семестр		
		часы лекционных занятий	часы практических занятий	всего часов	часы лекционных занятий	часы практических занятий	всего часов
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений	4	2	6	2	2	4
2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	4	2	6	2	2	4
3.	Характеристики и классификации объектов недвижимости	4	2	6	2	2	4
4.	Государственное регулирование рынка недвижимости	4	2	6	2	2	4
5.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	4	2	6	2	2	4
6.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	4	2	6	2	2	4
7.	Экономика объекта недвижимости	4	2	6	3	3	6
8.	Экономические основы развития недвижимости	4	2	6			
<b>Итого:</b>		<b>32</b>	<b>16</b>	<b>48</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>30</b>
№ п/п	Наименование раздела дисциплины	ОФО			ОЗФО		
		7 семестр			8 семестр		
		часы лекционных занятий	часы практических занятий	всего часов	часы лекционных занятий	часы практических занятий	всего часов
1.	Оценочная деятельность	2	4	6	2	2	4
2.	Оформление результатов оценки объектов недвижимости	2	4	6	2	2	4
3.	Земельный участок как основа недвижимости	2	4	6	2	2	4

**Продолжение таблицы 3**

<b>4.</b>	Земельные отношения	2	4	6	2	2	4
<b>5.</b>	Государственное регулирование рынка недвижимости	2	4	6	2	2	4
<b>6.</b>	Ипотечное кредитование недвижимости	2	4	6	2	2	4
<b>7.</b>	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	2	6	8	2	2	4
<b>8.</b>	Субъекты и источники инвестирования	3	4	6	2	2	4
<b>Итого:</b>		<b>17</b>	<b>34</b>	<b>51</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>32</b>

**5.2. Лекционные занятия**

**Таблица 4**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела дисциплины</b>	<b>Содержание раздела</b>
<b>6 семестр</b>		
<b>1.</b>	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.
<b>2.</b>	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.
<b>3.</b>	Характеристики и классификации объектов недвижимости	Системы классификаций объектов недвижимости Классификации жилых объектов недвижимости Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.

4.	Государственное регулирование рынка недвижимости	Плата за землю и налогообложение недвижимости Государственная регистрация прав на недвижимость Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости
5.	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.
6.	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.
7.	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.
8.	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.
<b>7 семестр</b>		
9.	Оценочная деятельность	Оценочная деятельность, субъекты и объекты. Виды стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости. Методы оценки объектов недвижимости.
10.	Оформление результатов оценки объектов недвижимости	Этапы оценки объектов недвижимости Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости
11.	Земельный участок как основа недвижимости	Сущность земельного участка как объекта недвижимости. Целевое назначение земель в РФ. Зонирование земель и городское пространство. Государственный земельный кадастр.

12.	Земельные отношения	Земельные отношения. Градостроительный регламент. Основы землеустройства.
13	Государственное регулирование рынка недвижимости	Плата за землю и налогообложение недвижимости Государственная регистрация прав на недвижимость Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.
14.	Ипотечное кредитование недвижимости	Ипотечный кредит. Основные этапы ипотечного кредитования. Методы ипотечного кредитования недвижимости.
15.	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	Профессиональные участники рынка недвижимости Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент). Содержание и основные направления риелторской деятельности. Регулирование риелторской деятельности. Страхование объектов недвижимости.
16.	Субъекты и источники инвестирования	Инвестирование в объекты недвижимости Основные схемы жилищного инвестирования Паевые инвестиционные фонды. Фонды развития жилищного строительства
17.	Комбинированное финансирование жилищного строительства	Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство). Накопительные и потребительские схемы. Лизинг объектов недвижимости

### 5.3. Лабораторные занятия

Лабораторные занятия не предусмотрены.



#### 5.4. Практические (семинарские) занятия

Таблица 5

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
<b>6 семестр</b>		
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений	Недвижимость - категория финансовая, экономическая, юридическая. Условия реализации отношений собственности на недвижимость.
2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	Принципы и показатели анализа рынка недвижимости. Анализ состояния рынка коммерческой недвижимости: офисов, торговых, производственных зданий. Анализ первичного рынка жилой недвижимости Чеченской Республики (по собранной информации). Анализ вторичного рынка жилой недвижимости Чеченской Республики (по собранной информации).
3.	Характеристики и классификации объектов недвижимости	Изучение вопросов по классификации объектов недвижимости: жилых объектов недвижимости, малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений, коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход.
4.	Государственное регулирование рынка недвижимости	Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней Рассмотрение программ экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости
5.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	Условия действительности сделок с недвижимостью. Купля-продажа: требования к сделке, обязанности сторон. Особенности аренды как сделки с недвижимостью.
6.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	Изучение этапов проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
7.	Экономика объекта недвижимости	Расчет арендной платы за недвижимое имущество. Образец учета операционных расходов.
8.	Экономические основы развития недвижимости	Три группы недвижимости, приносящий доход. Источники финансирования недвижимости. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.
<b>7 семестр</b>		
9.	Оценочная деятельность	Понятие стоимости и цены объекта недвижимости. Методы оценки стоимости недвижимости, их характеристика. Особенности оценки имущественных комплексов, в том числе приносящих доход.

**Продолжение таблицы 5**

10.	Оформление результатов оценки объектов недвижимости	Сертификат (отчет) оценки объекта недвижимости, его содержание.
11.	Земельный участок как основа недвижимости	История развития земельного законодательства в России. Основные положения «Земельного кодекса РФ»
12.	Земельные отношения	Предмет земельного права - общественные земельные отношения. Земля как объект общественных земельных отношений. Право собственности на землю (понятие, формы собственности).
13.	Государственное регулирование рынка недвижимости	Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.
14.	Ипотечное кредитование недвижимости	Основные положения закона «Об ипотеке». Реализация национального проекта «Доступное жилье» в Чеченской Республике
15.	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент). Содержание и основные направления риелторской деятельности. Страхование объектов недвижимости
16.	Субъекты и источники инвестирования	Рассмотрение вопросов по инвестированию в объекты недвижимости. Основные схемы жилищного инвестирования.
17.	Комбинированное финансирование жилищного строительства	Долевое строительство в России. Лизинг объектов недвижимости

**6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине**

**6.1. Темы для самостоятельного изучения**

№ п/п	Темы рефератов (6 семестр)
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений.
2.	Рынок недвижимости и его особенности.
3.	Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
4.	Роль основных средств в развитии предприятия (на примере объекта недвижимости).
5.	Особенности операций с земельными участками.
6.	Особенности формирования стоимости объекта недвижимости. (на примере предприятия, банка и т.д.).
7.	Оценка инвестиций в недвижимость (на примере предприятия).
8.	Ипотека как механизм финансирования недвижимости (на примере предприятия).
9.	Проблемы ипотечного кредитования.
10.	Проблемы переоценки основных фондов (на примере предприятия).
11.	Обременение земельных участков.
12.	Налогообложение недвижимости.

13.	Страхование объектов недвижимой собственности.
14.	Операции на рынке недвижимости.
15.	Продажа объектов недвижимости.
16.	Посредническая деятельность на рынке недвижимости.
17.	Инвестиции в недвижимость.
18.	Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.
19.	Экономическая эффективность инвестиций направленных на развитие предприятия (на примере предприятия).
20.	Жизненный цикл объектов недвижимости
21.	Спрос и предложение на рынке недвижимости.
22.	Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
23.	Формы продаж на рынке жилой недвижимости.
24.	Технологии управления недвижимостью
25.	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.
26.	Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
27.	Приватизация недвижимости.
28.	Технология купли-продажи квартир.
29.	Обмен и мена жилыми помещениями.
30.	Дарение и наследование жилья.
31.	Рента и пожизненное содержание с иждивением.
32.	Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах.
33.	Понятие, функции и принципы аренды недвижимости.
34.	Условия и порядок купли-продажи земельных участков.
35.	Понятие и виды залога недвижимости.
36.	Ипотечное кредитование.
37.	Доверительное управление недвижимым имуществом.
38.	Государственное регулирование земельных отношений.
39.	Риски в операциях с недвижимостью.
40.	Оценка стоимости недвижимости: понятие и принципы оценки.
41.	Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости.
42.	Маркетинговые исследования рынков недвижимости
43.	Налогообложение сделок с недвижимостью
<b>№ п/п</b>	<b>Темы рефератов (7 семестр)</b>
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
21.	Инфраструктура рынка недвижимости.
22.	Роль рынка недвижимости в социально-экономической системе России.
23.	Влияние инфляции на развитие рынка недвижимости.
24.	Принципы и формы финансирования строительства, эксплуатации и модернизации объектов недвижимости.
25.	Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы реформирования.
26.	Предприятие – как имущественный комплекс.
27.	Оценочная и консалтинговая деятельность на рынке недвижимости.
28.	Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риэлторов.
29.	Ценообразование на рынке недвижимости.
30.	Технические и социально – экономические особенности недвижимости.
31.	Недвижимость как объект инвестиций.
32.	Государственное регулирование рынка недвижимости.
33.	Налогообложение операций с недвижимостью.
34.	Совершенствование системы налогообложения недвижимости (проект главы 40 Налогового кодекса РФ).
35.	Современные проблемы развития земельных отношений в Российской Федерации
36.	Виды сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой.
37.	Правовое регулирование купли-продажи недвижимости
38.	Правовое регулирование мены и дарения недвижимости
39.	Правовое регулирование наследования недвижимости
40.	Ипотечное кредитование жилищного фонда.
41.	Этапы формирования Российского рынка недвижимости.
42.	Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие
43.	Спрос и предложение на рынке недвижимости

## 6.2. Задания на самостоятельную работу

### 6 семестр

#### **Тема 3: « Характеристики и классификации объектов недвижимости»**

#### **Образец задания:**

**Задача 1.** Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни – 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

### **Решение**

Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят (восстановительная стоимость):  $350 \text{ дол./кв. м} \times 2000 \text{ кв. м} = 700000 \text{ дол.}$

Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:  $\text{ОВС} = 700000 \times [(60 - 12) / 60] = 560000 \text{ дол.}$  Ответ: ОВС здания составляет 560000 дол.

**Задача 2.** Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию: известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.; в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.; экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы – 80 лет.

### **Решение**

Считая, что оснащение "замещающей" больницы оптоволоконными средствами связи не является функционально необходимым при сравнении с оцениваемым объектом, а также считая динамику его износа линейной, получим следующее значение оценки остаточной стоимости замещения:  $\text{СЗО} = (4500000 \text{ дол.} - 300000 \text{ дол.}) \times [(80 - 20) / 80] = 3150000 \text{ дол.}$  Ответ: СЗО больницы составляет 3150000 дол.

## **7 семестр**

### **Тема 9. «Оценочная деятельность»**

**Задача 1.** 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:

$\Pi = (R_b \times L) / Q$ , где:

$\Pi$  – 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) =  $100\%/10 \text{ лет} = 10\%$   
Ставка капитализации =  $15,5\% + 10\% = 25,5\%$   
**Вывод:** т.о., коэффициент капитализации составляет  $25,5\%$

**Задача 2.** 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 3.** 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) =  $100\%/35 \text{ лет} = 2,86\%$

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

**Вывод:** коэффициент капитализации здания составил  $10,86\%$

**Тема 14. «Ипотечное кредитование 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:

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

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

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. 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> – ЭБС «IPRbooks»

2. 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»

3. Подсорин В.А. Экономика недвижимости : учебное пособие для бакалавров по направлениям «Экономика», «Менеджмент», «Торговое дело» / Подсорин В.А., Евдокимов О.Г.. — Москва: Российский университет транспорта (МИИТ), 2020. — 232 с. — Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115914.html> – ЭБС «IPRbooks»

4. Экономика недвижимости: учебное пособие / О.П. Кузнецова [и др.]. — Омск : Омский государственный технический университет, 2020. — 255 с. — ISBN 978-5-8149-3070-5. — Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115462.html> – ЭБС «IPRbooks»

## **7. Оценочные средства**

### **7.1. Вопросы первой рубежной аттестации**

#### **6 семестр**

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. Системы классификаций объектов недвижимости
19. Классификации жилых объектов недвижимости
20. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений
21. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход
22. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.

*Образец билета первой рубежной аттестации*

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства**

**Группа «ЭУН-22» Семестр б**

**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**

**6 семестр**

1. Плата за землю и налогообложение недвижимости
2. Государственная регистрация прав на недвижимость
3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней
4. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
5. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости
6. Определение и функции девелопера.
7. Деление на секторы недвижимого имущества.
8. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными. Недействительные сделки с недвижимостью.
9. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
10. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
11. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.



12. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
13. Персонал риэлтерской фирмы.
14. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
15. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
16. Основные принципы арендных отношений.
17. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
18. Структура и состав арендной платы.
19. Операционные расходы.
20. Три группы недвижимости, приносящий доход.
21. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.
22. Источники финансирования недвижимости.
23. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.

*Образец билета второй рубежной аттестации*

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства  
Группа «ЭУН-22» Семестр 6**

**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 \_\_\_\_\_

### **7.3. Вопросы к зачету**

#### **6 семестр**

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. Системы классификаций объектов недвижимости
19. Классификации жилых объектов недвижимости
20. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений
21. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход
22. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли
23. Плата за землю и налогообложение недвижимости
24. Государственная регистрация прав на недвижимость
25. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней
26. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
27. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости
28. Определение и функции девелопера.
29. Деление на секторы недвижимого имущества.
30. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными. Недействительные сделки с недвижимостью.
31. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.
32. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
33. Основные виды деятельности риэлтерской фирмы.
34. Этапы проведения сделки при купле-продаже недвижимости с участием риэлторской фирмы.
35. Персонал риэлтерской фирмы.
36. Затраты, доходы и эффективность работы риэлтерской фирмы.
37. Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника.
38. Основные принципы арендных отношений.
39. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости.
40. Структура и состав арендной платы.
41. Операционные расходы.
42. Три группы недвижимости, приносящий доход.
43. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость.
44. Источники финансирования недвижимости.
45. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства**

**БИЛЕТ № 1**

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность ЭУН семестр 6

1. Плата за землю и налогообложение недвижимости.
2. Государственная регистрация прав на недвижимость.
3. Источники финансирования недвижимости.

**УТВЕРЖДАЮ:**

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ Т.В. Якубов  
Составитель: \_\_\_\_\_ А.А. Тазбиева

**7.4. Вопросы первой рубежной аттестации**

**7 семестр**

1. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.
2. Виды стоимости объектов недвижимости.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.
4. Методы оценки объектов недвижимости.
5. Этапы оценки объектов недвижимости
6. Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке.
7. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.
8. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости
9. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
10. Целевое назначение земель в РФ.
11. Зонирование земель и городское пространство.
12. Государственный земельный кадастр.
13. Земельные отношения.
14. Градостроительный регламент.
15. Основы землеустройства
16. Плата за землю и налогообложение недвижимости
17. Государственная регистрация прав на недвижимость
18. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
19. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
20. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства  
Группа «ЭУН-22» Семестр 7**

**Кафедра «Экономика и управление на предприятии»**

**Дисциплина Экономика недвижимости**

1. Земельные отношения.
2. Градостроительный регламент.
3. Основы землеустройства
4. Плата за землю и налогообложение недвижимости

Подпись преподавателя \_\_\_\_\_ Подпись зав. кафедрой \_\_\_\_\_

**7.5. Вопросы второй рубежной аттестации**

**7 семестр**

1. Ипотечный кредит.
2. Основные этапы ипотечного кредитования.
3. Методы ипотечного кредитования недвижимости.
4. Профессиональные участники рынка недвижимости
5. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент).
6. Содержание и основные направления риелторской деятельности.
7. Регулирование риелторской деятельности.
8. Страхование объектов недвижимости
9. Инвестирование в объекты недвижимости
10. Основные схемы жилищного инвестирования
11. Паевые инвестиционные фонды.
12. Фонды развития жилищного строительства
13. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей.
14. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство).
15. Накопительные и потребительские схемы.
16. Лизинг объектов недвижимости.

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства**

**Группа «ЭУН-22» Семестр 7**

**Кафедра «Экономика и управление на предприятии»**

**Дисциплина Экономика недвижимости**

1. Методы ипотечного кредитования недвижимости.
2. Профессиональные участники рынка недвижимости.
3. Лизинг объектов недвижимости.
4. Содержание и основные направления риелторской деятельности.

Подпись преподавателя \_\_\_\_\_ Подпись зав. кафедрой \_\_\_\_\_

**7.6. Вопросы к экзамену**

**7 семестр**

1. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.
2. Виды стоимости объектов недвижимости.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.
4. Методы оценки объектов недвижимости.
5. Этапы оценки объектов недвижимости
6. Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке.
7. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.
8. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости
9. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
10. Целевое назначение земель в РФ.
11. Зонирование земель и городское пространство.
12. Государственный земельный кадастр.
13. Земельные отношения.
14. Градостроительный регламент.
15. Основы землеустройства
16. Плата за землю и налогообложение недвижимости
17. Государственная регистрация прав на недвижимость
18. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
19. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
20. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.
21. Ипотечный кредит.
22. Основные этапы ипотечного кредитования.
23. Методы ипотечного кредитования недвижимости.
24. Профессиональные участники рынка недвижимости
25. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент).
26. Содержание и основные направления риелторской деятельности.

27. Регулирование риелторской деятельности.
28. Страхование объектов недвижимости
29. Инвестирование в объекты недвижимости
30. Основные схемы жилищного инвестирования
31. Паевые инвестиционные фонды.
32. Фонды развития жилищного строительства
33. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей.
34. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство).
35. Накопительные и потребительские схемы.
36. Лизинг объектов недвижимости

*Образец билета к экзамену*

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт цифровой экономики и технологического предпринимательства**

**БИЛЕТ № 1**

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра ЭУП специальность ЭУН семестр 7

1. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.
2. Ипотечный кредит.
3. Лизинг объектов недвижимости.

**УТВЕРЖДАЮ:**

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ Т.В. Якубов  
Составитель: \_\_\_\_\_ А.А. Тазбиева

**7.7. Текущий контроль (тесты, контрольные задания)**

**Образец тестовых заданий**

**1. На какие два класса разделяются объекты недвижимости?**

- а) первичная недвижимость;
- б) операционная недвижимость;
- в) вторичная недвижимость;
- г) инвестиционная недвижимость.

**2. Какие два способа применяются риэлторами, для определения арендной платы недвижимости?**

- а) экспертный метод;
- б) амортизационный метод;
- в) метод рыночных сравнений;
- г) фиксированный процент.

### 3. Под инфраструктурой понимают:

- а) совокупность отраслей хозяйства, обслуживающих производство и обеспечивающих условия жизнедеятельности рассматриваемого объекта;
- б) систему чего-либо;
- в) все ответы верны.

### 4. Лица, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектом недвижимости:

- а) девелоперы;
- б) риэлторы;
- в) агенты.

### Образец контрольных заданий

**Задача 1.** 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:  $E = ?$ .

#### Решение

1. Взвешенная ставка прибыли от использования ипотечной ссуды равна:

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

2. Взвешенная ставка прибыли на собственный капитал:

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

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

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

**Задача 2.** Инвестор приобрел складское помещение за счет ипотечного кредита, взятого под 12% годовых.

#### Решение

$$0,12 \times 100000 \text{ руб.} \times 3 \text{ года} = 360 \text{ тыс. руб.}$$

**7.8. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкалы оценивания**

**Таблица 6**

Планируемые результаты освоения компетенции	Критерии оценивания результатов обучения (зачет)		Наименование оценочного средства
	Менее 41 баллов (не зачтено)	Более 41 баллов (зачтено)	
<b>ПК-1.2. Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории РФ</b>			
<b>Знать:</b> - современное законодательство, методические, нормативные и другие правовые документы, регламентирующие операции на рынке недвижимости.	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Задания для контрольной работы, темы докладов, вопросы для обсуждения, решение задач</i>
<b>Уметь:</b> -работать с нормативно-правовыми документами, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости.	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> - основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-6.1. Оценка рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости</b>			
<b>Знать:</b> - методы оценки недвижимости и определение цены.	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Задания для контрольной работы, темы докладов, вопросы для обсуждения, решение задач</i>
<b>Уметь:</b> - выполнять расчеты по определению стоимости объекта недвижимости и составлять отчет об оценке недвижимости.	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	



<b>Владеть:</b> - применения на практике основ анализа рынка недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-6.2. Поиск и выбор потенциальных потребителей объекта недвижимости</b>			
<b>Знать:</b> - знать сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости, правила совершения различных сделок с объектами недвижимости, порядок заключения и расторжения договоров, практику работы риэлтерских и девелоперских компаний.	Фрагментарные знания	Неполные знания. Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания. Сформированные Систематические знания	<i>Задания для контрольной работы, темы докладов, вопросы для обсуждения, решение задач</i>
<b>Уметь:</b> - оформлять договоры на основные операции с недвижимостью (купля-продажа, дарение, завещание, мена и т.д.).	Частичные умения	Неполные умения. Умения полные, допускаются небольшие ошибки. Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> - методами оценки рыночной стоимости различных объектов недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков. В систематическом применении навыков допускаются пробелы. Успешное и систематическое применение навыков	

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

Таблица 7

Планируемые результаты освоения компетенции	Критерии оценивания результатов обучения (экзамен)				Наименование оценочного средства
	менее 41 баллов (неудовлетворительно)	41-60 баллов (удовлетворительно)	61-80 баллов (хорошо)	81-100 баллов (отлично)	
<b>ПК-1.2.</b> Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории РФ					
<b>Знать:</b> - современное законодательство, методические, нормативные и другие правовые документы, регламентирующие операции на рынке недвижимости.	Фрагментарные знания	Неполные знания	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания	Сформированные систематические знания	<i>задания для контрольной работы, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов</i>
<b>Уметь:</b> -работать с нормативно-правовыми документами, регламентирующими правовой режим объектов недвижимости.	Частичные умения	Неполные умения	Умения полные, допускаются небольшие ошибки	Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> - основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков	В систематическом применении навыков допускаются пробелы	Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-4.10.</b> Составление планов и графиков выполнения работ по реализации объектов недвижимости					
<b>Знать:</b> - характеристики объектов недвижимости.	Фрагментарные знания	Неполные знания	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания	Сформированные систематические знания	<i>задания для контрольной работы, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов</i>
<b>Уметь:</b> - правильно оформить договор на любой вид операции с недвижимым имуществом.	Частичные умения	Неполные умения	Умения полные, допускаются небольшие ошибки	Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> - профессиональной аргументации при принятии решений о способах получения дохода от объекта недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков	В систематическом применении навыков допускаются пробелы	Успешное и систематическое применение навыков	

Продолжение таблицы 7

<b>ПК-4.11.</b> Выбор информации для оценки эффективности использования ресурсов и контроля стоимости реализации объектов недвижимости					
<b>Знать:</b> - технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости.	Фрагментарные знания	Неполные знания	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания	Сформированные систематические знания	<i>задания для контрольной работы, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов</i>
<b>Уметь:</b> - выбирать наиболее эффективные методы и способы для решения задач по оценке объектов недвижимости.	Частичные умения	Неполные умения	Умения полные, допускаются небольшие ошибки	Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> - навыками решения типовых задач по оценке недвижимости и налогообложению недвижимого имущества и принятия на этой основе управленческих решений.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков	В систематическом применении навыков допускаются пробелы	Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-4.12.</b> Составление отчета для инвестора об использовании и потребности в финансовых ресурсах в процессе реализации объектов недвижимости					
<b>Знать:</b> -способы регулирования и развития рынка недвижимости на основе законодательной, методической и нормативной, баз федерального и регионального уровней.	Фрагментарные знания	Неполные знания	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания	Сформированные систематические знания	<i>задания для контрольной работы, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов</i>
<b>Уметь:</b> - выполнять оценку экономической эффективности проектов по строительству новых объектов недвижимости.	Частичные умения	Неполные умения	Умения полные, допускаются небольшие ошибки	Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> - навыками применения комбинированного финансирования в создании жилой и коммерческой недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков	В систематическом применении навыков допускаются пробелы	Успешное и систематическое применение навыков	

Продолжение таблицы 7

<b>ПК-6.1. Оценка рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости</b>					
<b>Знать:</b> - методы оценки недвижимости и определение цены.	Фрагментарные знания	Неполные знания	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания	Сформированные систематические знания	<i>задания для контрольной работы, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов</i>
<b>Уметь:</b> - выполнять расчеты по определению стоимости объекта недвижимости и составлять отчет об оценке недвижимости.	Частичные умения	Неполные умения	Умения полные, допускаются небольшие ошибки	Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> - применения на практике основ анализа рынка недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков	В систематическом применении навыков допускаются пробелы	Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-6.2. Поиск и выбор потенциальных потребителей объекта недвижимости</b>					
<b>Знать:</b> - знать сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости, правила совершения различных сделок с объектами недвижимости, порядок заключения и расторжения договоров, практику работы риэлтерских и девелоперских компаний.	Фрагментарные знания	Неполные знания	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания	Сформированные систематические знания	<i>задания для контрольной работы, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов</i>
<b>Уметь:</b> - оформлять договоры на основные операции с недвижимостью (купля-продажа, дарение, завещание, мена и т.д.).	Частичные умения	Неполные умения	Умения полные, допускаются небольшие ошибки	Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> - методами оценки рыночной стоимости различных объектов недвижимости.	Частичное владение навыками	Несистематическое применение навыков	В систематическом применении навыков допускаются пробелы	Успешное и систематическое применение навыков	

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

Для осуществления процедур текущего и промежуточного 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. 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> – 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. Подсорин В.А. Экономика недвижимости : учебное пособие для бакалавров по направлениям «Экономика», «Менеджмент», «Торговое дело» / Подсорин В.А., Евдокимов О.Г.. — Москва: Российский университет транспорта (МИИТ), 2020. — 232 с. — Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115914.html> – ЭБС «IPRbooks»

5. Экономика недвижимости: учебное пособие / О.П. Кузнецова [и др.]. — Омск : Омский государственный технический университет, 2020. — 255 с. — ISBN 978-5-8149-3070-5. — Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115462.html> – 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**

Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, текущего контроля и промежуточной аттестации 4-20 (УК №2 ФГБОУ ВО ГГНТУ, г. Грозный, пр. Кадырова, 30).

Аудитория на 30 посадочных мест оборудована специализированной учебной мебелью, переносной проектор BENQ, переносной экран, ноутбук, колонки Genius SP-S110.

### **10.2. Помещения для самостоятельной работы**

Помещение для самостоятельной работы 2-13. Читальный зал библиотеки (УК №2 ФГБОУ ВО ГГНТУ, г. Грозный, пр. Кадырова, 30). Аудитория на 16 посадочных мест оборудована специализированной учебной мебелью; оснащена системными блоками – Сервер: Деро. Модель: Storm 1480LT

## 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 «**Основы ценообразования и сметного нормирования**» состоит из 17 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).
3. Интерактивные формы проведения занятий (лекция-дискуссия и др. формы).

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 (15 - 20 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**

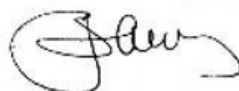
Доцент кафедры «Экономика и управление на предприятии»



/А.А. Тазбиева/

## **СОГЛАСОВАНО**

Зав. выпуск. каф. «Экспертиза, управление недвижимостью и теплогазоснабжение»



/В.Х. Хадисов/

Зав. каф. «Экономика и управление на предприятии»



/Т. В. Якубов/

Директор ДУМР



/М.А. Магомаева/