

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцаев Магомед Шавермович

Должность: Ректор

Дата подписания: 22.11.2023 12:55:03

Уникальный программный ключ:

236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a582519fa4304cc

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



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины
«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление подготовки

08.03.01 Строительство

Направленность (профиль)

«Экспертиза и управление недвижимостью»

Квалификация

Бакалавр

Грозный – 2020

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 в структуре ОП к части, формируемой участниками образовательных отношений. Осваивается на 3 и 4 курсах. Для изучения курса требуется знание: экономика в отрасли, регулирование инвестиционно-строительной деятельности. В свою очередь, данный курс, помимо самостоятельного значения, является предшествующей дисциплиной для курсов: оценка недвижимости, управление объектами недвижимости.

3. Требования к результатам освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенции и индикаторы их достижения:

УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений:

УК-2.4. Выбор правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности.

ПК-2. Способность выполнять технико-экономическое и организационное сопровождение работ по управлению объектами недвижимости:

ПК-2.1. Оценка рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости.

ПК-2.2. Поиск и выбор потенциальных потребителей объекта недвижимости.

В результате освоения дисциплины студент должен:

знать:

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

уметь:

- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки;
 - дать характеристику жилой недвижимости;
 - определять и объяснять сущность объекта недвижимости как блага или как источника дохода при определенных условиях;
 - определять состав имущества предприятия как особого объекта недвижимости для целей залога;
 - объяснить, в чем состоят особенности рынка недвижимости;
 - правильно оформить договор на осуществление любой сделки с недвижимостью, составить акт приемки-передачи объекта недвижимости;
 - выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;
 - разбираться в основных схемах кредитования недвижимости;
- владеть:**
- специальной экономической терминологией и лексикой данной дисциплины;
 - законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости;
 - знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости;
 - навыками выполнения государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1

Вид учебной работы	Всего часов/з.е.		ОФО		ЗФО		
	ОФО	ЗФО	Семестры		Семестры		
			6	7	7	8	
Контактная работа (всего)	116/3,2	28/0,8	48	68	12	16	
В том числе:							
Лекции	66/1,8	14/0,4	32	34	6	8	
Практические занятия	50/1,4	14/0,4	16	34	6	8	
Лабораторные занятия	-	-	-	-	-	-	
Самостоятельная работа (всего)	136/3,8	224/6,2	60	76	96	128	
В том числе:							
Курсовая работа (проект)	24/0,7	36/1	24	-	36	-	
Рефераты	22/0,6	36/1	-	22	-	36	
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>							
Подготовка к практическим занятиям	36/1	80/2,2	18	18	24	56	
Подготовка к зачету	18/0,5	36/1	18	-	36	-	
Подготовка к экзамену	36/1	36/1	-	36	-	36	
Вид отчетности			зачет	экзамен	зачет	экзамен	
Общая трудоемкость дисциплины	ВСЕГО в часах	252	252	108	144	108	144
	ВСЕГО в зач. ед.	7	7	3	4	3	4

5. Содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 2

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Часы лекц. заян- тий	Часы практ. заян- тий	Всего часов	Часы лекц. заян- тий	Часы практ. заян- тий	Всего часов
		ОФО (6 семестр)			ЗФО (7 семестр)		
1.	Недвижимое имущество как объект экономических отношений	4	2	6	1	1	2
2.	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	4	2	6	1	1	2
3.	Характеристики и классификации объектов недвижимости	4	2	6	0,5	0,5	1
4.	Государственное регулирование рынка недвижимости	4	2	6	0,5	0,5	1
5.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	4	2	6	1	1	2
6.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	4	2	6	0,5	0,5	1
7.	Экономика объекта недвижимости	4	2	6	0,5	0,5	1
8.	Экономические основы развития недвижимости	4	2	6	1	1	2
	Итого за семестр	32	16	48	6	6	12
		ОФО (7 семестр)			ЗФО (8 семестр)		
9.	Оценочная деятельность	4	4	8	1	1	2
10.	Оформление результатов оценки объектов недвижимости	4	4	8	1	1	2
11.	Земельный участок как основа недвижимости	4	4	8	1	1	2
12.	Земельные отношения	4	4	8	1	1	2
13.	Государственное регулирование рынка недвижимости	2	2	4	1	1	2
14.	Ипотечное кредитование недвижимости	4	4	8	1	1	2
15.	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	4	4	8	1	1	2
16.	Субъекты и источники инвестирования	4	4	8	0,5	0,5	1
17.	Комбинированное финансирование жилищного строительства	4	4	8	0,5	0,5	1
	Итого за семестр	34	34	68	8	8	16

	Всего	66	50	116	14	14	28
--	--------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------

5.2. Лекционные занятия

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
6 семестр ОФО (7 семестр ЗФО)		
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.	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

Продолжение таблицы 3

5.	Операции с недвижимым имуществом как отрасль народного хозяйства	<p>Определение и функции девелопера. Деление на секторы недвижимого имущества. Основные виды сделок с недвижимостью и условия признания их действительными. Недействительные сделки с недвижимостью.</p> <p>Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью.</p> <p>Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.</p>
6.	Риэлтерская фирма и организация ее работы	<p>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.</p>
7.	Экономика объекта недвижимости	<p>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.</p>
8.	Экономические основы развития недвижимости	<p>Три группы недвижимости, приносящий доход. Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость. Источники финансирования недвижимости. Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора. Ипотека.</p>
7 семестр ОФО (8 семестр ЗФО)		
9.	Оценочная деятельность	<p>Оценочная деятельность, субъекты и объекты. Виды стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости. Методы оценки объектов недвижимости.</p>
10.	Оформление результатов оценки объектов недвижимости	<p>Этапы оценки объектов недвижимости</p> <p>Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.</p> <p>Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости</p>
11.	Земельный участок как основа недвижимости	<p>Сущность земельного участка как объекта недвижимости. Целевое назначение земель в РФ. Зонирование земель и городское пространство. Государственный земельный кадастр.</p>
12.	Земельные отношения	<p>Земельные отношения. Градостроительный регламент. Основы землеустройства.</p>

Продолжение таблицы 3

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 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
6 семестр ОФО (7 семестр ЗФО)		
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).

Продолжение таблицы 4

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.
7 семестр ОФО (8 семестр ЗФО)		
9.	Оценочная деятельность	Понятие стоимости и цены объекта недвижимости. Методы оценки стоимости недвижимости, их характеристика. Особенности оценки имущественных комплексов, в том числе приносящих доход.
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. Перечень тем для подготовки рефератов

ОФО (6 семестр), ЗФО (7 семестр)

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

6.2. Перечень тем для подготовки рефератов

ОФО (7 семестр), ЗФО (8 семестр)

1. Инфраструктура рынка недвижимости.
2. Роль рынка недвижимости в социально-экономической системе России.
3. Влияние инфляции на развитие рынка недвижимости.
4. Принципы и формы финансирования строительства, эксплуатации и модернизации объектов недвижимости.

5. Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы реформирования.
6. Предприятие – как имущественный комплекс.
7. Оценочная и консалтинговая деятельность на рынке недвижимости.
8. Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риэлторов.
9. Ценообразование на рынке недвижимости.
10. Технические и социально – экономические особенности недвижимости.
11. Недвижимость как объект инвестиций.
12. Государственное регулирование рынка недвижимости.
13. Налогообложение операций с недвижимостью.
14. Совершенствование системы налогообложения недвижимости (проект главы 40 Налогового кодекса РФ).
15. Современные проблемы развития земельных отношений в Российской Федерации
16. Виды сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой.
17. Правовое регулирование купли-продажи недвижимости
18. Правовое регулирование мены и дарения недвижимости
19. Правовое регулирование наследования недвижимости
20. Особенности проведения сделки аренды с передачей права собственности на недвижимость.
21. Ипотечное кредитование жилищного фонда.
22. Этапы формирования Российского рынка недвижимости.
23. Первичные и вторичные рынки недвижимости и их взаимодействие
24. Ценообразующие факторы на рынке недвижимости
25. Спрос и предложение на рынке недвижимости
26. Использование рыночной информации при анализе особенностей ценообразования на рынке недвижимости

6.3. Темы курсовых работ по дисциплине «Экономика недвижимости» ОФО (6 семестр), ЗФО (7 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. Показатели рынка недвижимости.

19. Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.
20. Экономическая эффективность инвестиций направленных на развитие предприятия (на примере предприятия).
21. Жизненный цикл объектов недвижимости
22. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
23. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
24. Формы продаж на рынке жилой недвижимости.
25. Технологии управления недвижимостью
26. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.
27. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
28. Приватизация недвижимости.
29. Технология купли-продажи квартир.
30. Обмен и мена жилыми помещениями.
31. Дарение и наследование жилья.
32. Рента и пожизненное содержание с иждивением.
33. Продажа государственного имущества на аукционе.
34. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах.
35. Понятие, функции и принципы аренды недвижимости.
36. Условия и порядок купли-продажи земельных участков.
37. Понятие и виды залога недвижимости.
38. Ипотечное кредитование.
39. Доверительное управление недвижимым имуществом.
40. Государственное регулирование земельных отношений.
41. Риски в операциях с недвижимостью.
42. Оценка стоимости недвижимости: понятие и принципы оценки.
43. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости.
44. Маркетинговые исследования рынков недвижимости
45. Налогообложение сделок с недвижимостью

6.4. Образцы заданий на самостоятельную подготовку студентов

Задача №1

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

Решение

Ставка доходности инвестиций – 8 %

Срок жизни здания – 35 лет

Ставка капитализации – ?

Ставка капитализации = Ставка доходности инвестиций + Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (метод Ринга) = $100\%/35 \text{ лет} = 2,86\%$

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:

$P = (R_b \times L) / Q$, где:

P – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году.

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

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

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

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

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

Задача №3

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

Решение

Общую ставку капитализации также можно определить по формуле:

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

Задача №4

Банк выдает кредиты под покупку недвижимости на следующих условиях:

- ипотечная постоянная – 18%

- коэффициент покрытия долга – 1,25

- отношение величины кредита к стоимости – 75%

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

Решение

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

Доля заемных средств в стоимости = 75%

Коэффициент капитализации для собственного капитала – ?

Общая ставка капитализации – ?

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

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

где: R – общий коэффициент капитализации

M – доля величины заемного капитала

DCR – коэффициент покрытия долга

R_M – коэффициента капитализации для заемного капитала

Общую ставку капитализации также можно определить по формуле:

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

где: M – доля заемных средств в стоимости;

R_m – коэффициент капитализации для заемного капитала.

R_E – коэффициент капитализации для собственного капитала

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

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

6.5. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы

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. 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>

3. 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»

4. 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»

5. 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»

6. Киселёв Б.Г. Экономика недвижимости: обоснование и расчет стоимости недвижимости и оборудования. Учебное пособие / Киселёв Б.Г. – Москва: Издательский Дом МИСиС, 2013. – 64 с. – ISBN 2227-8397. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/56624.html>

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

8. Смагин В.Н., Кисилева В.А., Экономика недвижимости: учебное пособие. – М.: Эксмо, 2007. – 240 с. <http://metodichka.x-pdf.ru/15bezopasnost/269729-5-u92ya7-s50-smagin-kiseleva-ekonomika-nedvizhivosti-uchebnoe-posobie-chelyabinsk-izdatelstvo-yuurgu-bbk-u92-56ya7-h6231ya.php>

9. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Тепман Л.Н. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 461 с. – ISBN 978-5-238-01152-3. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>

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

7. Оценочные средства

7.1. Вопросы к первой рубежной аттестации (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 аттестационного билета к первой рубежной аттестации

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра «ЭУНиТГ»

ст. гр. _____

Лектор _____

(Группа, Ф.И.О)

(Подпись)

(Ф.И.О.)

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

Регламент: За полный ответ одного вопроса студенту проставляется 5 баллов

7.2. Вопросы ко 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 аттестационного билета ко второй рубежной аттестации

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Дисциплина Экономика недвижимости

Кафедра «ЭУНиТГ»

ст. гр. _____

Лектор _____
(Подпись) (Ф.И.О.)

(Группа, Ф.И.О)

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.

Регламент: За полный ответ одного вопроса студенту проставляется 5 баллов

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.

7.4. Образец билета к проведению зачета

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ	
БИЛЕТ №1	
Дисциплина <u>Экономика недвижимости</u> Кафедра « <u>Экспертиза, управление недвижимостью и теплогазоснабжение</u> » Институт строительства, архитектуры и дизайна профиль <u>ЭУН</u> Семестр <u>6</u> Зачет	
<ol style="list-style-type: none">1. Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств.2. Определение и функции девелопера.3. Структура и состав арендной платы.	
Доцент кафедры «ЭУНиТГ» _____	Тазбиева А.А.
(подпись)	
УТВЕРЖДАЮ	
« ____ » _____ 20__ г _____	зав. каф. Хадисов В.Х.
(подпись)	

7.5. Вопросы к 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.

Образец аттестационного билета к первой рубежной аттестации

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ		
Дисциплина <u>Экономика недвижимости</u>		
Кафедра <u>«ЭУНиТГ»</u>		ст. гр. _____
Лектор _____		(Группа, Ф.И.О)
(Подпись)	(Ф.И.О.)	
<ol style="list-style-type: none">1. Земельные отношения.2. Градостроительный регламент.3. Основы землеустройства4. Плата за землю и налогообложение недвижимости		
<i>Регламент: За полный ответ одного вопроса студенту проставляется 5 баллов</i>		

7.6. Вопросы ко 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

Образец аттестационного билета ко второй рубежной аттестации

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ		
Дисциплина <u>Экономика недвижимости</u>		
Кафедра <u>«ЭУНиТГ»</u>		ст. гр. _____
Лектор _____		(Группа, Ф.И.О)
(Подпись)	(Ф.И.О.)	
<ol style="list-style-type: none">1. Методы ипотечного кредитования недвижимости.2. Профессиональные участники рынка недвижимости3. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент).4. Содержание и основные направления риелторской деятельности		
<i>Регламент: За полный ответ одного вопроса студенту проставляется 5 баллов</i>		

7.7. 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

7.8. Образец билета проведения экзамена

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

БИЛЕТ №1

Институт Строительства, архитектуры и дизайна
специальность 08.03.01 семестр 7 экзамен
Кафедра «ЭУНиТГ»
Дисциплина Экономика недвижимости

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

Доцент кафедры «ЭУНиТГ»

Тазбиева А.А.

УТВЕРЖДАЮ

« _____ » _____ 20 ____ г

зав. каф. Хадисов В.Х.

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература

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

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

3. Жулькова Ю.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Ю.Н. Жулькова, О.В. Степанова. – Электрон. текстовые данные. – Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 115 с. – 978-5-528-00169-2. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80846.html> – ЭБС «IPRbooks»

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

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

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

б) дополнительная литература:

1. Газман В.Д. Лизинг недвижимости: учебник / Газман В.Д. – Москва: Издательский дом Высшей школы экономики, 2018. – 441 с. – ISBN 978-5-7598-1602-7. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/89583.html>

2. Киселёв Б.Г. Экономика недвижимости: обоснование и расчет стоимости недвижимости и оборудования. Учебное пособие / Киселёв Б.Г. – Москва: Издательский Дом МИСиС, 2013. – 64 с. – ISBN 2227-8397. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/56624.html>

3. Смагин В.Н., Кисилева В.А., Экономика недвижимости: учебное пособие. – М.: Эксмо, 2007. – 240 с. <http://metodichka.x-pdf.ru/15bezopasnost/269729-5-u92ya7-s50-smagin-kiseleva-ekonomika-nedvizhimosti-uchebnoe-posobie-chelyabinsk-izdatelstvo-yuurgu-bbk-u92-56ya7-h6231ya.php>

4. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Тепман Л.Н. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 461 с. – ISBN 978-5-238-01152-3. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>

в) Интернет-ресурсы:

1. Правовая система: Гарант
2. Правовая система: Консультант Плюс
3. Электронно-библиотечная система «IPRbooks» – <http://www.iprbookshop.ru/>
4. Научная электронная библиотека elibrary.ru <http://elibrary.ru/>

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

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

Составитель

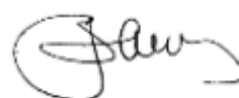


Доцент кафедры «Экономика и
управление на предприятии»

А.А. Тазбиева

СОГЛАСОВАНО

Зав. кафедрой «ЭУНТГ» к.т.н.



/В.Х.Хадисов/

Зав. каф. «Экономика
и управление на предприятии»



Т. В. Якубов

Директор ДУМР



М.А. Магомаева

