

Дагестанский государственный институт народного хозяйства

*«Утверждаю»
Ректор, д.э.н., профессор
_____ Бучаев Я.Г.
30 августа 2014г.*

Кафедра экономической теории

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

**Направление подготовки –21.03.02«Землеустройство и
кадастры»,
профиль подготовки «Землеустройство»**

Квалификация - бакалавр

Махачкала – 2014г.

УДК 332(075.8)
ББК 65.422.5Я73

Составитель – Абдуллаева Раисат Магомедрасуловна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической теории ДГИНХ.

Внутренний рецензент – Исаева Джамиля Гамзатовна, кандидат экономических наук, заведующая кафедрой «Бухучет -1» ДГИНХ.

Внешний рецензент – Казиханов Адильхан Магомедтагирович, доктор экономических наук, профессор кафедры экономической теории Дагестанского государственного университета.

Рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости» разработана в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению 120700.62 «Землеустройство и кадастры», утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 18.11.2009г., № 634.

Рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости» размещена на сайте www.dginh.ru

Абдуллаева Р.М. Рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости» для направления подготовки 21.02.03 «Землеустройство и кадастры», профиль «Землеустройство». – Махачкала: ДГИНХ, 2014 г., 19с.

Рекомендовано к утверждению

Учебно-методическим советом ДГИНХ.
Председатель учебно-методического совета
ДГИНХ,
проректор по учебной работе, доктор
экономических наук, профессор
Казаватова Н.Ю.
5 марта 2014 г.

Одобрено
Советом землеустроительного
факультета, председатель
Совета Пайзулаева Р. М., к.б.н.
28 августа 2014г.

Одобрено на заседании кафедры
экономической теории
28 февраля 2014 г, протокол № 7
Зав.кафедрой Юсуфов Р.А.

Содержание

Раздел 1.	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы	4
Раздел 2.	Место дисциплины в структуре образовательной программы	5
Раздел 3.	Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся	5
Раздел 4.	Содержание дисциплины, структурированное по видам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий	6
Раздел 5.	Перечень учебно - методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	11
Раздел 6.	Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине	11
Раздел 7.	Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	17
Раздел 8.	Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	18
Раздел 9.	Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	18
Раздел 10.	Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)	18
Раздел 11.	Описание материально – технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	19
Раздел 12.	Образовательные технологии	19

Раздел 1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

В результате освоения дисциплины «Экономика недвижимости» формируется целый комплекс компетенций, знаний, умений, навыков. Студент должен:

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

- нормативные документы, регулирующие рынок недвижимости;
- принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости;
- технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости;

Уметь:

- определять показатели эффективности инвестиционных и инновационных проектов;
- использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта;
- работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений;
- выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области землеустройства, территориального планирования, прогнозирования использования земельных ресурсов.

Владеть:

- методами оценки недвижимости;
- основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости;
- основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты.
- терминологией принятой в сфере экономики;
- способностью ориентироваться в специальной литературе.

К компетенциям, формируемым в результате освоения дисциплины «Экономика недвижимости», относятся:

Общекультурные компетенции (ОК):

- стремлением к саморазвитию, повышению своей квалификации и мастерства (ОК-6);
- способностью использовать основные положения и методы социальных,

гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач, способностью анализировать социально-значимые проблемы и процессы, ориентироваться в базовых положениях экономической теории, особенностях рыночной экономики(ОК-9), ;

- владением основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией (ОК-12).

- **Профессиональные (ПК):**

- способностью использовать знание современных технологий автоматизации проектных, кадастровых и других работ, связанных с Государственным кадастром недвижимости, территориальным планированием, землеустройством, межеванием земель (ПК-7);
- способностью осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и развитию единых объектов недвижимости (ПК-9);
- способностью использовать знание о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-11);
- готовностью к изучению научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости (ПК-20).

Раздел 2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Учебная дисциплины «Экономика недвижимости», относится к Профессиональному циклу (базовая (вариативная) часть) структуры ООП: Б1.В.ОД.1 согласно коду УЦ ООП, содержит краткое описание учебной дисциплины «Экономика недвижимости» в соответствии с Методическими указаниями по составлению и оформлению рабочей программы учебной дисциплины (модуля) ООП, реализующей ФГОС ВПО.

Учебная дисциплина составлена на основании ФГОС ВПО по направлению подготовки 21.03.02 «Экономика недвижимости» (квалификация «бакалавр») и предназначена для преподавания дисциплины «Экономика недвижимости» студентам очной формы обучения факультета «Землеустройство и земельный кадастр».

Раздел 3. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся.

Объем дисциплины в зачетных единицах составляет 2 зачетные единицы.

Количество академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий), составляет 72 часа, в том числе:

лекционного типа – 16 ч.

семинарского типа – 32 ч.

самостоятельная работа обучающихся – 24 ч.

Раздел 4. Содержание дисциплины, структурированное по видам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий

№ п/п	Раздел дисциплины	Всего академических часов	В том числе			Количество часов в интерактивные формы обучения	Форма текущего контроля успеваемости. Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
			Лекционно-тип	Семинар	На самостоятельную работу		
1	<p>Тема 1. Недвижимость и ее жизненный цикл.</p> <p>1. Экономическое понятие недвижимости. Объект недвижимости, экономическая и юридическая сторона собственности, ограниченное право собственности.</p> <p>2. Юридическое понятие недвижимости.</p> <p>3. Сервейинг – концепция системного анализа и управления недвижимостью. Суть сервейинга, институциональные проблемы развития рынка недвижимости.</p> <p>4. Законодательная и нормативная база развития отечественного рынка недвижимости.</p> <p>История развития рынка недвижимости в РФ, кадастр недвижимости, основные федеральные, республиканские, региональные и местные законы, регулирующие</p>	9	2	4	3	2	<p>-комплект тематик для устного ответа ;</p> <p>-комплект тематик для контрольных работ ;</p> <p>-комплект тематик для дискуссий;</p> <p>-комплект типовых задач;</p> <p>-комплект тематик для кейс-метода ;</p> <p>-комплект тематик для домашнего задания;</p> <p>- комплект тематик для деловых игр.</p>

	функционирование рынка недвижимости, ЗК РФ, ГК РФ, НК РФ.						
2	<p>ТЕМА 2. Основы оценки недвижимости.</p> <p>1. Основные понятия и цели оценки недвижимости. Процесс оценки, цель и последовательность оценки стоимости и ее основные виды (инвентаризационная, инвестиционная, ликвидационная, рыночная и другие.)</p> <p>2. Принципы определения стоимости недвижимости. Последовательность проведения оценки.</p> <p>3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Факторы, определяющие стоимость имущества (социальные, экономические, политические и экологические).</p>	9	2	4	3	2	<ul style="list-style-type: none"> -комплект тематик для устного ответа ; -комплект тематик для контрольных работ ; -комплект тематик для дискуссий; -комплект типовых задач; -комплект тематик для кейс-метода ; -комплект тематик для домашнего задания; - комплект тематик для деловых игр.
3	<p>ТЕМА 3. Особенности оценки различных видов недвижимости.</p> <p>1. Оценка земельных участков. Абсолютная рента, дифференциальная рента и ее виды.</p> <p>2. Особенности оценки жилья. Основные факторы, оказывающие влияние на стоимость жилья. Общая и жилая площадь, полезная площадь, цена земли, земельная рента,</p>	9	2	4	3	2	<ul style="list-style-type: none"> -комплект тематик для устного ответа ; -комплект тематик для контрольных работ ; -комплект тематик для дискуссий; -комплект типовых задач; -комплект тематик для кейс-метода ; -комплект тематик для домашнего задания; - комплект тематик для деловых игр.

	<p>факторы формирующие стоимость аренды.</p> <p>3.Некоторые аспекты оценки офисов.</p> <p>Арендная плата, недозагрузка площади.</p>						
4	<p>ТЕМА 4. Подходы к оценке стоимости недвижимости</p> <p>1.Общая характеристика основных подходов к оценке стоимости недвижимости.</p> <p>Методы определения различных видов стоимости объектов недвижимости (рыночная, балансовая, инвентаризационная, ликвидационная)</p> <p>2. Доходный подход. Дисконтирование, капитализация, действительный валовый доход, потенциальный валовый доход.</p> <p>3. Оценка недвижимости по затратам. Проектно-сметная документация, балансовая и инвентаризационная стоимость недвижимости</p> <p>4. Оценка недвижимости методом сравнения рыночных продаж. Основные принципы сравнительной оценки, аналогия объектов недвижимости.</p>	9	2	4	3	2	<p>-комплект тематик для устного ответа ;</p> <p>-комплект тематик для контрольных работ ;</p> <p>-комплект тематик для дискуссий;</p> <p>-комплект типовых задач;</p> <p>-комплект тематик для кейс-метода ;</p> <p>-комплект тематик для домашнего задания;</p> <p>- комплект тематик для деловых игр.</p>
5	<p>ТЕМА 5. Методы оценки доходной недвижимости.</p> <p>1. Оценка чистого операционного дохода.</p>	9	2	4	3	2	<p>-комплект тематик для устного ответа ;</p> <p>-комплект тематик для контрольных работ ;</p>

	<p>2. Метод капитализации дохода.</p> <p>3. Оценка нормы дисконтирования. Дисконтная ставка и ее влияние на будущую стоимость объекта и принятие решения по реализации инвестиционного проекта.</p> <p>4. Влияние финансирования на цену недвижимости и налогообложение недвижимости. Коэффициент недозагрузки объекта недвижимости</p>						<p>-комплект тематик для дискуссий;</p> <p>-комплект типовых задач;</p> <p>-комплект тематик для кейс-метода ;</p> <p>-комплект тематик для домашнего задания;</p> <p>- комплект тематик для деловых игр.</p>
6	<p>ТЕМА 6.</p> <p>Государственная регистрация недвижимости и сделок с ней.</p> <p>1. Сроки государственной регистрации недвижимости, приостановка регистрации.</p> <p>2. Открытый и закрытый перечни информации при выдаче сведений из Единого государственного реестра прав. Функции БТИ, экспликация, технический паспорт, выкопировка.</p>	9	2	4	3	2	<p>-комплект тематик для устного ответа ;</p> <p>-комплект тематик для контрольных работ ;</p> <p>-комплект тематик для дискуссий;</p> <p>-комплект типовых задач;</p> <p>-комплект тематик для кейс-метода ;</p> <p>-комплект тематик для домашнего задания;</p> <p>- комплект тематик для деловых игр.</p>
7	<p>ТЕМА7.</p> <p>Налогообложение недвижимости</p> <p>1.Налоги на недвижимость как имущество.</p> <p>Виды налогов на недвижимость.</p> <p>Основные принципы налогообложения недвижимости. Размеры налоговых ставок на</p>	9	2	4	3	4	<p>-комплект тематик для устного ответа ;</p> <p>-комплект тематик для контрольных работ ;</p> <p>-комплект тематик для дискуссий;</p> <p>-комплект типовых задач;</p> <p>-комплект тематик для кейс-метода ;</p> <p>-комплект тематик для домашнего</p>

	<p>недвижимость. Налоговый кодекс РФ. 2. Земельный налог. Виды земельных налогов. Земельный кодекс РФ. Порядок и процедура установления земельного налога 3. Налоги на операции с недвижимостью. Основные принципы налогообложения земельных участков. Размеры налоговых ставок на земельные участки. Динамика налоговых ставок в РФ за последние 10 лет.</p>						<p>задания; - комплект тематик для деловых игр.</p>
8	<p>ТЕМА 8.Ипотека недвижимости. 1. Сущность и предмет ипотеки. Ипотечный кредит, размеры ипотечного залога, шаровая и ускоренная ипотека 2. Договор ипотеки. Порядок и процедура оформления договора об ипотеке. Условия заключения договора. 3.Ипотечно-инвестиционный анализ. проблемы ипотечного кредитования в РФ. Причины, препятствующие развитию ипотечного кредитования в РФ, международный опыт ипотечного кредитования</p>	9	2	4	3	4	<p>-комплект тематик для устного ответа ; -комплект тематик для контрольных работ ; -комплект тематик для дискуссий; -комплект типовых задач; -комплект тематик для кейс-метода ; -комплект тематик для домашнего задания; - комплект тематик для деловых игр.</p>
Итого:		72	16	32	24	20	зачет

Раздел 5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

№ п/ п	Автор	Название учебно-методической литературы для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	Выходные данные по стандарту	Количество экземпляров в библиотеке ДГИНХ
	Абдуллаева Р.М.	Методические указания для самостоятельной работы студентов по дисциплине «Экономика недвижимости» для направления подготовки «Землеустройство и земельный кадастр», профиль подготовки «Землеустройство»	<i>ДГИНХ</i>	350

Раздел 6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Перечень контрольных вопросов по дисциплине

1. Чем определяется принадлежность недвижимости к базисным экономическим благам?
2. Какими нормами законодательства РФ регулируется понятие «недвижимость»? Назовите основные специфические особенности недвижимости по сравнению с другими экономическими благами. Какие основные факторы влияют на величину стоимостного эквивалента объектов недвижимости? Что такое жизненный цикл объекта недвижимости?
3. Как соотносятся между собой время использования, местоположение и вид использования объекта недвижимости?
4. В чем заключается сходство и каковы различия динамики полезности и стоимости?
5. Чем вызван высокий уровень транзакционных издержек при сделках с недвижимостью?
6. Каковы два основных варианта получения дохода от недвижимости?
7. Раскройте основные положения концепции сервейинга. Что является законодательной и нормативной базой развития отечественного рынка недвижимости?
8. Каковы основные положения трудовой теории стоимости?
9. Назовите виды стоимости с точки зрения системы бухгалтерского учета
10. В чем заключаются особенности эластичности спроса на недвижимость?
11. Каким документом регламентируется порядок определения нормативной цены земли?

12. В чем заключаются особенности эластичности спроса на недвижимость?
13. Назовите критерии сегментации рынка недвижимости.
14. Как влияет различное распределение доходов на совокупный спрос?
15. Перечислите общие показатели по оцениваемому объекту.
16. Какой подход используется при расчете восстановительной стоимости?
17. Перечислите основные цели оценки недвижимости. Каким документом регламентируется порядок определения нормативной цены земли?
18. В чем суть метода разбиения?
19. Перечислите основные факторы ценности территорий.
20. Что является главным элементом земельных отношений?
21. Какая информация используется для анализа рынка недвижимости?
22. В чем проявляется взаимосвязь между видами использования недвижимости и базовыми подходами к ее оценке?
23. Каковы общие характеристики и различия методов оценки по затратам?
24. Назовите обязательные критерии сравнимости объектов недвижимости.
25. Как учитываются различия условий осуществления сделок купли-продажи при реализации сравнительного подхода?
26. Чем связано уменьшение реальной стоимости денег с течением времени?
27. Каково экономическое содержание капитализации и дисконтирования?
28. Как реализуются базовые подходы при оценке земельных участков?
29. Как соотносятся между собой неопределенность, вероятность и риск?
30. Какая информация используется для анализа рынка недвижимости?
31. В чем проявляется взаимосвязь между видами использования недвижимости и базовыми подходами к ее оценке?
32. Каковы общие характеристики и различия методов оценки по затратам?
33. Назовите обязательные критерии сравнимости объектов недвижимости.
34. Как учитываются различия условий осуществления сделок купли-продажи при реализации сравнительного подхода?
35. Чем вызвано уменьшение реальной стоимости денег с течением времени?
36. Каково экономическое содержание капитализации и дисконтирования?
37. Как реализуются базовые подходы при оценке земельных участков?
38. Какие виды моделей используются при массовой оценке?
39. Что является основным объектом налогообложения недвижимости?
40. В чем различия налогообложения недвижимого имущества физических лиц и недвижимого имущества предприятия?
41. Каково экономическое содержание земельного налога?
42. Что относится к добавленной стоимости недвижимости?
43. Раскройте понятие «страховой случай».
44. Перечислите основные форс-мажорные факторы для недвижимости.
45. На чем основаны расчеты страховых тарифов?
46. Каковы цели страхования профессиональной ответственности оценщиков?
47. В чем заключается главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования?
48. На чем базируется ипотечно-инвестиционный анализ?

49. Что может быть предметом залога?

50. Основная суть мультипликативного эффекта развития ипотечного кредитования в финансовой сфере.

51. На что, в первую очередь должна опираться система ипотечного кредитования?

52. Перечислите основные функции, выполняемые ипотечным кредитованием.

53. Охарактеризуйте социально-экономический эффект развития ипотечного кредитования.

Задачи для промежуточной аттестации

Задание 1. Определить стоимость магазина, ожидаемая годовая прибыль от которого составляет 65000 долл. На рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные (в долл.).

Сопоставимый магазин	Прибыль	Продажная цена	Коэффициент капитализации
Магазин № 1	72000	600000	0,120
Магазин № 2	82500	750000	0,110
Магазин № 3	47250	450000	0,105

Задание 2. Каков хронологический возраст здания, которое подвергалось изнашиванию (физическому и функциональному), степень износа которого на 40 % превышает нормальную, если известно, что эффективный возраст здания составляет 35 лет и никаких признаков экономического устаревания не обнаружено?

Задание 3. Необходимо оценить двухэтажный офис. Его потенциальная валовая рента составляет 100 тыс. долл. Имеется рыночная информация о продаже 3 объектов, сопоставимых с оцениваемым (в долл.).

Сопоставляемые объекты	Продажная цена	Потенциальная валовая рента	Валовой рентный мультипликатор
№ 1	600000	100000	6,00
№ 2	750000	128000	5,86
№ 3	450000	74000	6,08

Задание 4. Необходимо определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций – заемного и собственного капитала, если известно:

Доля кредитных ресурсов в инвестициях – 60 %;

Ипотечная постоянная – 0,15;

Срок погашения кредита – 20 лет;

Ставка капитализации собственного капитала – 12 %.

Задание 5. В течение 8 лет недвижимость будет сдаваться в аренду за 20000 долл. в год, платежи будут поступать в конце года. Ставка дисконтирования 14 %. В конце 8-го года объект недвижимости будет продан за 110000 долл. Какова текущая стоимость объекта недвижимости?

Задание 6. Какова общая стоимость офиса, определенная с помощью

затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 180000 долл., полная стоимость воспроизводства здания офиса – 1500000 долл., общий износ здания – 20 % восстановительной стоимости.

Задание 7. Совет директоров АО рассматривает вопрос о реконструкции офисного здания и решает, стоит ли платить за реконструкцию 7,2 млн. руб., если это позволит обеспечить дополнительный чистый годовой доход в размере 8,2 млн. руб., а рыночная ставка дохода по аналогичным инвестициям составляет 12 % годовых. Каково Ваше решение?

Задание 8. Оценить стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования потоков денежных средств. Ожидается, что объект недвижимости принесет чистый операционный доход в размере 120000 долл. за 1 год, после чего он будет возрастать на 5 %. Период владения составляет 5 лет, вплоть до момента продажи объекта на рынке за 1500000 долл. по завершении 5-го года. Ставка дисконтирования 23 %.

Задание 9. Определить оценочную стоимость фермы при помощи доходного метода, если известно:

- Площадь земли – 284,5 акр.;
- Стоимость 1 акр. – 60 долл.;
- Жилой дом – 4200 долл.;
- Постройка №1 – 975 долл.;
- Постройка №2 – 1800 долл.;
- Налог на недвижимость – 3200 долл.;
- Страхование имущества – 475 долл.;
- Затраты на поддержание имущества – 3300 долл.;
- Прочие затраты – 142 долл.;
- Накладные расходы – 1683 долл.;
- Коэффициент капитализации – 5,17%.

Задание 10. Недвижимое имущество сдано в аренду на 10 лет. Начальная ежегодная арендная плата начинается с величины 10000 долл. и возрастает на 1000 долл. каждый год в течение всего срока аренды. Рыночная ставка дохода для данного вида недвижимого имущества равна 11 %. Стоимость реверсии к концу аренды составит 250000 долл. Какова стоимость прав арендодателя?

Задание 11. Какая максимальная сумма будет уплачена сегодня за здание, которое, как предполагается, через 4 года может быть продано за 2,8 млн. руб., если в продолжение этих 4 лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая ставка дохода на инвестиции для подобных проектов составляет 26 % годовых?

Задание 12. Предположим, что стоимость строительства нового офисного здания составляет 600000 долл. Прибыль, которая может быть получена в результате функционирования данного офиса, составляет 20000 долл. в год. Минимальный приемлемый коэффициент капитализации 15 %. Будет ли строительство нового офиса эффективно?

Задание 13. Определить затратным подходом стоимость дачи, если известно,

что:

- Площадь здания – 100 м²;
- Стоимость 1 м² здания – 200 долл.;
- Площадь гаража – 60 м²;
- Стоимость 1 м² – 100 долл.;
- Стоимость других сооружений на даче – 2000 долл.;
- Устранимый физический износ дачи – 3000 долл.;
- Неустраняемый физический износ дачи – 2000 долл.;
- Устранимое функциональное устаревание – 1000 долл.;
- Рыночная стоимость земельного участка – 5000 долл.

Задание 14. Определить стоимость магазина, ожидаемая годовая прибыль от которого составляет 65000 долл. На рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные (в долл.).

Сопоставимый магазин	Прибыль	Продажная цена	Коэффициент капитализации
Магазин № 1	72000	600000	0,120
Магазин № 2	82500	750000	0,110
Магазин № 3	47250	450000	0,105

Задание 15. Объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в размере 5000 долл. в течение 4 лет. В конце этого периода он будет продан за 120000 долл. Ставка дисконтирования 12 %. Какова текущая стоимость оцениваемого объекта?

Задание 16. Данные исследования показывают, что цена 1 м² нежилого помещения в г. Москве составляет 82,14 долл. Площадь оцениваемого объекта недвижимости составляет 1738 м². Определить стоимость объекта недвижимости при помощи сравнительного метода, если известно, что оцениваемый объект на 3 % лучше по своему состоянию и на 2 % хуже из-за его местоположения.

Задание 17. Необходимо определить стоимость 20 – квартирного жилого дома методом анализа продаж. Имеется рыночная информация о 3 недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, долл.	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, долл.
Дом № 1	600000	25	100000
Дом № 2	750000	30	128000
Дом № 3	450000	18	74000

Сопоставимый объект № 1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 5000 долл. Объект № 1 продан три месяца назад.

Объект № 2 продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования. Последний элемент (т.е. благоприятные условия финансирования) добавил к цене 15000 долл. по сравнению с обычными условиями финансирования.

Объект № 3 находится в двух кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект – в 8 кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 3000 долл. от цены объекта. Объект № 3 продан 2 дня назад.

Темпы роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5 % в месяц.

Внесение поправок осуществить табличным способом.

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект		
		1	2	3
Продажная цена				
Дата продажи				
Окружающий ландшафт				
Финансирование				
Местоположение				
Уточненная продажная цена				
Число квартир				
Цена 1 квартиры (уточненная)				
Средняя уточненная цена квартиры				
Стоимость оцениваемого объекта				

Задание 18. Покупателю собственности предоставлен самоамортизирующийся ипотечный кредит в 100 000 долл., погашаемый в течение 30 лет по ставке 11%.

- Каков должен быть ежемесячный платеж по кредиту?
- Сколько необходимо выплатить дисконтных пунктов для того, чтобы отдача по закладной составила 12%?
- Какой должна быть долларовая сумма дисконта в том случае, если он должен быть оплачен продавцом?

Задание 19. Продавец земли получает от покупателя денежный платеж в 10 000 долл., а также закладную на 90 000 долл., платежи по которой должны производиться в течение 20 лет при 8% годовых. Закладная может быть без труда продана при конечной отдаче в 15%.

- За какую сумму может быть продана закладная?
- Сколько всего денежных средств, включая денежный платеж покупателя, может получить продавец, если он реализует сначала землю, а затем и закладную?

Задание 20. Дом на две семьи продается вместе с ипотечной задолженностью в 75 000 долл., под 6% годовых. Выплаты должны производиться ежемесячно на протяжении оставшихся 15 лет. Текущая рыночная ставка равна 10%. Какова максимальная надбавка за существующее финансирование?

Задание 21. Оцененная рыночная стоимость массива земли составляет 250 000 долл. Продавец готов предоставить кредит на всю стоимость за вычетом денежного платежа в 50 000 долл. Ставка по кредиту определена в 6%, он предоставляется сроком на 30 лет с ежемесячными выплатами. Рыночная ставка равна 12%. Какую

надбавку к цене может получить продавец в обмен на предложенное финансирование?

Раздел 7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

<i>№ n/n</i>	<i>Автор</i>	<i>Название основной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины</i>	<i>Выходные данные по стандарту</i>	<i>Количество экземпляров в библиотеке ДГИНХ</i>
Основная учебная литература				
1	Марченко А.В.	Экономика и управление недвижимостью	Ростов на Дону : Феникс, 2007.	4
2	Абдуллаева Р.М.	Учебно-методический комплекс по экономике недвижимости	Махачкала, ДГИНХ, 2007	46
3	Павлюченко Е.И. и др.	Экономика недвижимости	Махачкала, ИД «Эпоха», 2013.	50

Дополнительная учебная литература

Материалы периодических изданий

Российские журналы:

- «Кадастр недвижимости»
- «Вопросы экономики»;
- «Российский экономический журнал»;
- «ЭКО (экономика и организация промышленного производства)»;
- «Экономическая наука современной России»;
- «Вестник Московского университета»;
- «Вестник РЭА им. Г. В. Плеханова»;
- «Экономический журнал ГУ-ВШЭ».

Зарубежные журналы:

- “Economic Journal”;
- “Journal of Economic Literature”;
- “Review of Economics and Statistics”;
- “The Economist”.

Раздел 8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» студентам полезно пользоваться следующими Интернет – ресурсами:

- общие информационные, справочные и поисковые системы «Консультант Плюс», «Гарант»;
- профессиональные поисковые системы «ScienceDirect», «EconLit»;
- официальные сайты Росстата (www.gks.ru), Банка России (www.cbr.ru), Росбизнесконсалтинга (www.rbc.ru).

Раздел 9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Приступая к изучению дисциплины, студенту необходимо ознакомиться с тематическим планом занятий, списком рекомендованной учебной литературы. Следует уяснить последовательность выполнения индивидуальных учебных заданий, занести в свою рабочую тетрадь темы и сроки проведения семинаров, написания учебных и творческих работ.

При изучении дисциплины студенты выполняют следующие задания: изучают рекомендованную учебную и научную литературу; пишут контрольные работы, готовят доклады и сообщения к практическим занятиям; выполняют самостоятельные творческие работы, участвуют в выполнении практических заданий.

Уровень и глубина усвоения дисциплины зависят от активной и систематической работы на лекциях, изучения рекомендованной литературы, выполнения контрольных письменных заданий.

Раздел 10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

Перечень информационных технологий:

- технические средства: компьютерная техника и средства связи (персональные компьютеры, проектор, интерактивная доска, видеокамеры, акустическая система);
- методы обучения с использованием информационных технологий (компьютерное тестирование, демонстрация мультимедийных материалов, компьютерный лабораторный практикум);
- перечень и Интернет-сервисов и электронных ресурсов (поисковые системы, электронная почта, профессиональные, тематические чаты и форумы, системы аудио и видео конференций, онлайн энциклопедии и справочники; электронные учебные и учебно-методические материалы);

-перечень программного обеспечения (системы тестирования, профессиональные пакеты прикладных программ, программы-тренажеры, программы-симуляторы);

- перечень информационных справочных систем (ЭБС Книгафонд, «Гарант», «Консультант»).

Раздел 11. Описание материально – технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Материально-техническое обеспечение для осуществления образовательного процесса по дисциплине «Экономика недвижимости» соответствует требованиям, установленным в действующем законодательстве и нормативных актах.

В кабинете № 1-6 на 1 этаже (367008, Россия, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Д. Атаева, 5, корпус № 3) по дисциплине «Экономика недвижимости» имеется:

Проектор Epson EB-S62 с доступом к электронным библиотечным системам «Книгафонд», «Университетская библиотека Онлайн», и корпоративной сети вуза; проектор Aser X112 DLP; комплект наглядных материалов (баннеры, 14 штук); комплект электронных иллюстративных материалов по дисциплине, столы (17 штук), стулья (34 штук), доска учебная, одна трехрожковая люстра.

Все лекционные залы оснащены комплектом мультимедийной техники, в состав которого входит интерактивная доска, персональный компьютер, цифровой проектор, аудиосистема.

Каждый обучающийся во время самостоятельной подготовки обеспечивается рабочим местом в компьютерном классе (кабинет №1-6), где имеется: Моноблок IRU 315 21.5" G1620/2Gb/320Gb/IntHDG/DVDRW/WiFi/Web/MCR.

Раздел 12. Образовательные технологии

В соответствии с требованиями ФГОС ВПО при реализации учебной программы «Экономика недвижимости» используются следующие образовательные технологии:

- деловые игры для более глубокого освоения моделей рыночного равновесия, поведения потребителей и фирм;

- ролевые игры в ходе сравнительного анализа различных экономических концепций и школ;

- разбор конкретных ситуаций как для иллюстрации той или иной теоретической модели, так и в целях выработки навыков применения теории при анализе реальных экономических проблем;

- экономические тренинги в виде «мозгового штурма» при решении проблем и задач микроэкономической теории;

- встречи с учеными – экономистами для углубления понимания современных тенденций в развитии экономической науки;

- внеаудиторная работа в форме обязательных консультаций и индивидуальных

занятий со студентами (помощь в понимании тех или иных моделей и концепций, подготовка рефератов и эссе, а также тезисов для студенческих конференций и т.д.).

Удельный вес занятий, проводимых в интерактивных формах, определяется главной целью программы, особенностью контингента обучающегося и содержанием конкретных дисциплин, и в целом в учебном процессе они должны составлять не менее 30% аудиторных занятий. Занятия лекционного типа для соответствующих групп студентов не могут составлять более 40% аудиторных занятий (определяется соответствующим ФГОС).