

СТЕРЛИТАМАКСКИЙ ФИЛИАЛ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Факультет  
Кафедра

*Экономический*  
*Экономики и управления*

**Рабочая программа дисциплины (модуля)**

дисциплина

***Б1.В.10 Экономика недвижимости***

часть, формируемая участниками образовательных отношений

Направление

***44.03.05***

***Педагогическое образование (с двумя профилями подготовки)***

код

наименование направления

Программа

***Экономика. Управление в сфере образования***

Форма обучения

***Очная***

Для поступивших на обучение в  
***2021 г.***

Разработчик (составитель)

***кандидат социологических наук, доцент кафедры экономики и управления***

***Бикметов Р. Ш.***

ученая степень, должность, ФИО

Стерлитамак 2022

<b>1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Цели и место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Объем дисциплины (модуля) 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 .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.....</b>	<b>4</b>
4.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах).....	4
4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам) .....	4
<b>5. Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю).....</b>	<b>7</b>
<b>6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля) .....</b>	<b>9</b>
6.1. Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)	9
6.2. Перечень электронных библиотечных систем, современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем .....	9

**1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций**

<b>Формируемая компетенция (с указанием кода)</b>	<b>Код и наименование индикатора достижения компетенции</b>	<b>Результаты обучения по дисциплине (модулю)</b>
ПК-2. Способен анализировать, обосновывать и выбирать решения	ПК-2.1. Анализирует решения, касающиеся экономики недвижимости	Обучающийся должен: знать основы принятия решений, касающихся купли-продажи недвижимости, в том числе с инвестиционной целью, а также аренды и коммерческого использования недвижимости
	ПК-2.2. Обосновывает решения, касающиеся экономики недвижимости	Обучающийся должен: обосновывать принятия решений, касающихся купли-продажи недвижимости, в том числе с инвестиционной целью, а также аренды и коммерческого использования недвижимости
	ПК-2.3. Принимает решения, касающиеся экономики недвижимости	Обучающийся должен: принимать решений, касающиеся купли-продажи недвижимости, в том числе с инвестиционной целью, а также аренды и коммерческого использования недвижимости

**2. Цели и место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы**

Цели изучения дисциплины:

Целью изучения дисциплины является получение студентами необходимых теоретических знаний о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости и экономики России, практических навыков в области осуществления основных операций с недвижимостью, а также изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности.

Дисциплина реализуется в рамках вариативной части.

Дисциплина изучается на 4 курсе в 7, 8 семестрах

**3. Объем дисциплины (модуля) 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**

Общая трудоемкость (объем) дисциплины составляет 5 зач. ед., 180 акад. ч.

Объем дисциплины	Всего часов
	Очная форма обучения
Общая трудоемкость дисциплины	180
Учебных часов на контактную работу с преподавателем:	
лекций	32
практических (семинарских)	48
другие формы контактной работы (ФКР)	0,4
Учебных часов на контроль (включая часы подготовки):	
зачет	
Учебных часов на самостоятельную работу обучающихся (СР)	99,6

Формы контроля	Семестры
зачет	7, 8

**4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий**

**4.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах)**

№ п/п	Наименование раздела / темы дисциплины	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах)				СР
		Контактная работа с преподавателем			СР	
		Лек	Пр/Сем	Лаб		
2.4	Рынок недвижимости и его особенности. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости	6	8	0	13,6	
2.3	Оценка стоимости земельных участков	5	8	0	18	
2.2	Подходы к оценке недвижимости	5	8	0	18	
2.1	Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости	5	8	0	16	
<b>2</b>	<b>Практические аспекты экономики недвижимости</b>	<b>21</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>65,6</b>	
1.2	Оценка объектов недвижимости	5	8	0	16	
1.1	Сущность и общая классификация объектов недвижимости	6	8	0	18	
<b>1</b>	<b>Теоретические аспекты экономики недвижимости</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	
	<b>Итого</b>	<b>32</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>99,6</b>	

**4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам)**

Курс практических/семинарских занятий

№	Наименование раздела / темы дисциплины	Содержание
---	----------------------------------------	------------

2.4	Рынок недвижимости и его особенности. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости	1.Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования. 2.Доходный метод. Расчетные модели. 3.Доходный метод. Модель дохода. 4.Доходный метод. Модель собственности. 5.Доходный метод. Ипотечно-инвестиционная модель. 6.Структура рынка недвижимости. 7.Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости. 8.Рынок недвижимости. Анализ рыночной ситуации. 9.Организация процесса оценки недвижимости. Оформление результатов оценки. 10. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости. 11. Девелопмент - развитие недвижимости.
2.3	Оценка стоимости земельных участков	Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Виды стоимости земельных участков. Подходы и методы оценки земельных участков.
2.2	Подходы к оценке недвижимости	Область применения затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. Методы определения стоимости нового строительства. Методы определения накопленного износа. Область применения сравнительного подхода. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, их оценка. Область применения доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации.
2.1	Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости	Классификация объектов недвижимости. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Основные виды износов объектов недвижимости. Анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости. Анализ общего состояния рынка недвижимости и его отдельных сегментов. Анализ местоположения объекта недвижимости.
<b>2</b>	<b>Практические аспекты экономики недвижимости</b>	
1.2	Оценка объектов недвижимости	1.Цели оценки. Виды стоимости объектов недвижимости. 2.Основные принципы оценки. Принцип пользователя. 3.Основные принципы оценки. Принципы, связанные с объектами недвижимости. 4.Основные принципы оценки. Принципы, связанные с рыночной средой. 5.Основные принципы оценки. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. 6.Организация процесса оценки недвижимости. 7.Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости

		затратным подходом: область применения, последовательность определения. 8.Методы оценки рыночной стоимости земельного участка. 9.Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратных подход).
1.1	Сущность и общая классификация объектов недвижимости	1. Понятия «недвижимость». Основные этапы в истории оценки недвижимости. 2.Нормативная база рынка недвижимости. 3.Кадастровая система. 4.Классификация объектов недвижимости. 5.Виды стоимости объектов недвижимости. 6.Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
<b>1</b>	<b>Теоретические аспекты экономики недвижимости</b>	

#### Курс лекционных занятий

№	Наименование раздела / темы дисциплины	Содержание
2.4	Рынок недвижимости и его особенности. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости	1.Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования. 2.Доходный метод. Расчетные модели. 3.Доходный метод. Модель дохода. 4.Доходный метод. Модель собственности. 5.Доходный метод. Ипотечно-инвестиционная модель. 6.Структура рынка недвижимости. 7.Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости. 8.Рынок недвижимости. Анализ рыночной ситуации. 9.Организация процесса оценки недвижимости. Оформление результатов оценки. 10. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости. 11. Девелопмент - развитие недвижимости.
2.3	Оценка стоимости земельных участков	Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Виды стоимости земельных участков. Подходы и методы оценки земельных участков.
2.2	Подходы к оценке недвижимости	Область применения затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. Методы определения стоимости нового строительства. Методы определения накопленного износа. Область применения сравнительного подхода. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, их оценка. Область применения доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости. Метод дисконтирования

		денежных потоков. Метод прямой капитализации
2.1	Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости	Классификация объектов недвижимости. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Основные виды износов объектов недвижимости. Анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости. Анализ общего состояния рынка недвижимости и его отдельных сегментов. Анализ местоположения объекта недвижимости.
<b>2</b>	<b>Практические аспекты экономики недвижимости</b>	
1.2	Оценка объектов недвижимости	1.Цели оценки. Виды стоимости объектов недвижимости. 2.Основные принципы оценки. Принцип пользователя. 3.Основные принципы оценки. Принципы, связанные с объектами недвижимости. 4.Основные принципы оценки. Принципы, связанные с рыночной средой. 5.Основные принципы оценки. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. 6.Организация процесса оценки недвижимости. 7.Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом: область применения, последовательность определения. 8.Методы оценки рыночной стоимости земельного участка. 9.Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратных подход).
1.1	Сущность и общая классификация объектов недвижимости	1. Понятия «недвижимость». Основные этапы в истории оценки недвижимости. 2.Нормативная база рынка недвижимости. 3.Кадастровая система. 4.Классификация объектов недвижимости. 5.Виды стоимости объектов недвижимости. 6.Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
<b>1</b>	<b>Теоретические аспекты экономики недвижимости</b>	

## 5. Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Вопросы для самостоятельной работы обучающихся

№	Наименование раздела /темы дисциплины	Содержание
<b>Сущность и оценка объектов недвижимости</b>		
1.	Сущность и общая классификация объектов недвижимости	1. Понятия «недвижимость». Основные этапы в истории оценки недвижимости. 2.Нормативная база рынка недвижимости. 3.Кадастровая система. 4.Классификация объектов недвижимости. 5.Виды стоимости объектов недвижимости.

		6.Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
2.	Оценка объектов недвижимости	1.Цели оценки. Виды стоимости объектов недвижимости. 2.Основные принципы оценки. Принцип пользователя. 3.Основные принципы оценки. Принципы, связанные с объектами недвижимости. 4.Основные принципы оценки. Принципы, связанные с рыночной средой. 5.Основные принципы оценки. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. 6.Организация процесса оценки недвижимости. 7.Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом: область применения, последовательность определения. 8.Методы оценки рыночной стоимости земельного участка. 9.Определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий (сооружений) (затратных подход).
<b>Сущность и оценка объектов недвижимости</b>		
3.	Рынок недвижимости и его особенности. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости	1.Дисконтирование денежных потоков. Методы определения нормы дисконтирования. 2.Доходный метод. Расчетные модели. 3.Доходный метод. Модель дохода. 4.Доходный метод. Модель собственности. 5.Доходный метод. Ипотечно-инвестиционная модель. 6.Структура рынка недвижимости. 7.Рынок недвижимости. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости. 8.Рынок недвижимости. Анализ рыночной ситуации. 9.Организация процесса оценки недвижимости. Оформление результатов оценки. 10. Инвестирование и финансирование объектов недвижимости. 11. Девелопмент - развитие недвижимости.

Кроме вышеизложенного студенты выполняют рефераты по нижеизложенной тематике.

Реферат должен отвечать следующим основным требованиям:

- демонстрировать умение студента самостоятельно проводить анализ научных источников (монографий, статей);
- показывать умение собирать, обрабатывать и анализировать статистическую информацию по исследуемой проблеме;
- проводить оценку отечественного и зарубежного опыта решения исследуемой проблемы;
- предусматривать взаимосвязь теоретических и практических аспектов рассматриваемой проблемы;
- содержать определения и уточнения основных понятий и положений рассматриваемой проблемы;
- содержать выводы и рекомендации.

При выборе темы реферата студент должен исходить как из собственных научных интересов, так и из актуальности и практической значимости рассматриваемой проблемы.

Примерный объем реферата 20 печатных страниц.

Примерная структура реферата.

Введение. Здесь обосновывается выбор темы, формулируются цели и задачи.

Теоретическая часть. В ней содержится: анализ основных отечественных и зарубежных источников, использованных при работе над рефератом, раскрытие или уточнение содержания основных понятий и положений исследуемой проблемы, оценка степени теоретической и методической разработки отдельных аспектов рассматриваемой проблемы.

Практическая часть. В этом разделе должна отражаться последовательность (алгоритм) расчетов, иллюстрация теоретических положений, соответствующих статистическим материалам.

Заключение. В нем должны содержаться выводы, полученные автором в процессе работы над рефератом.

Реферат должен содержать сноски на использованную литературу, перечень которой дается в приложении.

#### **Темы рефератов по дисциплине**

1. Сделка купли-продажи объекта недвижимости;

2. Сделка мены объекта недвижимости;
3. Сделка дарения объекта недвижимости;
4. Рента и пожизненное содержание с иждивением;
5. Аренда объекта недвижимого имущества;
6. Наём жилого помещения;
7. Безвозмездное пользование объектом недвижимого имущества;
8. Строительный подряд;
9. Комиссия и агентирование;
10. Ипотека.

## **6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)**

### **6.1. Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)**

#### **Основная учебная литература:**

1. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник / Н. Ф. Чеботарев. – 5-е изд., стер. – Москва : Дашков и К°, 2021. – 253 с. : ил., табл. – (Учебные издания для бакалавров). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621850> (дата обращения: 16.05.2022). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-394-04468-7. – Текст : электронный.
2. Оценка стоимости имущества : учебник : [16+] / Н. В. Мирзоян, О. М. Ванданимаева, Н. Н. Ивлиева [и др.] ; под ред. И. В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет Синергия, 2017. – 760 с. : ил. – (Университетская серия). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815> (дата обращения: 16.05.2022). – Библиогр.: с. 732-749. – ISBN 978-5-4257-0251-7. – Текст : электронный.
3. Инвестиции и инновации : учебник : [16+] / В. Н. Щербаков, Л. П. Дашков, К. В. Балдин [и др.] ; под ред. В. Н. Щербакова. – 3-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2020. – 658 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=684211> (дата обращения: 16.05.2022). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-394-03904-1. – Текст : электронный.

#### **Дополнительная учебная литература:**

1. Щепотьев, А. В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие / А. В. Щепотьев, А. А. Вязьмов, Т. Е. Карпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2014. – 185 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256331> (дата обращения: 16.05.2022). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-4475-1595-9. – DOI 10.23681/256331. – Текст : электронный.
2. Царев, В. В. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология : учебное пособие / В. В. Царев, А. А. Кантарович. – Москва : Юнити-Дана, 2017. – 570 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=684577> (дата обращения: 16.05.2022). – Библиогр. в кн. – ISBN 5-238-01113-X. – Текст : электронный.

### **6.2. Перечень электронных библиотечных систем, современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа с указанием реквизитов</b>
--------------	------------------------------------------------------