МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»

Павловский филиал ННГУ

УТВЕРЖДАЮ:

Директор Павловского филиала ННГУ

_____Н.А. Ягунова

«31» 08 2018 г.

Рабочая программа дисциплины

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

38.03.01 ЭКОНОМИКА

Направленность (профиль) образовательной программы

ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Квалификация

БАКАЛАВР

Форма обучения

ЗАОЧНАЯ

Павлово

2018

1. Место и цели дисциплины (модуля) в структуре ОПОП

Дисциплина относится к вариативной части Блока 1 «Дисциплины, модули» и является обязательной для изучения по направлению подготовки 38.03.01 Экономика.

Трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы.

Целью дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование теоретических знаний и практических навыков анализа и обоснования организационных и управленческих решений по управлению объектами недвижимости на основании различных видов отчетности.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями выпускников)

Формируемые компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), характеризующие этапы формирования компетенций	
ОК-5 (этап освоения завершающий) способность работать в коллективе, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия	Знать	нормативной и методической базы оценочной деятельности при работе в коллективе
	Уметь	при работе в коллективе выявлять новые методы определения объектов недвижимости
	Владеть	методами коллективного решения вопросов по управлению объектами недвижимости
ПК-1 (этап освоения завершающий) способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	Знать	сущность объектов недвижимости
	Уметь	уметь собирать и анализировать необходимую информацию для определения стоимости и управления недвижимостью
	Владеть	навыками сбора и анализа информации необходимой для оценки стоимости и управления недвижимостью
ПК-3 (этап освоения завершающий) способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	Знать	способов предоставления результатов по оценке стоимости недвижимости
	Уметь	уметь составлять итоговую отчетность по определению стоимости объекта недвижимости и управления ею
	Владеть	выявлять индикаторы эффективности управления недвижимостью в конкретной ситуации
ПК-5 (этап освоения завершающий) способность анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений	Знать	способы и методы оценки отчетности предприятия и ее влияния на достоверность определения стоимости недвижимости
	Уметь	уметь оценивать источники информации с точки зрения их полезности при определении стоимости недвижимостью
	Владеть	навыками анализа и обоснования организационных и управленческих решений по управлению объектами недвижимости на основании различных видов отчетности

3.Структура и содержание дисциплины (модуля)

Объем дисциплины, преподаваемой студентам заочной формы обучения, составляет 4 зачетные единицы, всего 144 часа, из которых 12 часов составляет контактная работа обучающегося с преподавателем (4 часа занятия лекционного типа, 6 часов занятия семинарского типа, 2 часа - КСР), 9 часов – контроль, 123 часа составляет самостоятельная работа обучающегося.

По заочной ускоренной форме обучения, объем дисциплины составляет 4 зачетные единицы, всего 144 часа, из которых 14 часов составляет контактная работа обучающегося с преподавателем (4 часа занятия лекционного типа, 8 часов занятия семинарского типа, 2 часа - КСР), 9 часов – контроль, 121 час составляет самостоятельная работа обучающегося.

Содержание дисциплины

Наименование и краткое содержание разделов и тем дисциплины (модуля), форма промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)	**Всего (часы)**			В том числе											
				Контактная работа (работа во взаимодействии с преподавателем), часы, из них									**Самостоятельная работа обучающегося часы**		
				Занятия лекционного типа			**Занятия семинарского типа**			**Всего**					
	Очная	Заочная У	Заочная	Очная	Заочная У	Заочная	Очная	Заочная У	Заочная	Очная	Заочная У	Заочная	Очная	Заочная У	Заочная
Тема 1.1. Правовые основы экономики и управления недвижимостью		22	22		1	1		2	1		3	2		19	20
Тема 1.2. Оценка земли и объектов недвижимости		35	35		1	1		2	1		3	2		32	33
Тема 1.3. Особенности функционирования рынка недвижимости		37	37		1	1		2	2		3	3		34	34
Тема 1.4. Финансовое инвестирование в недвижимость		39	39		1	1		2	2		3	3		36	36
КСР		2	2								2	2			
Контроль		9	9												
Промежуточная аттестация – экзамен															

Содержание дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (модуля)
1	Правовые основы экономики и управления недвижимостью	Понятие недвижимости. Право собственности и другие вещные права. Особенности операций с недвижимостью. Договорное регулирование отношений в сфере недвижимости. Методика разработки проектов договоров. Государственная регистрация прав на недвижимость и понятие правоустанавливающих документов.
2	Оценка земли и объектов недвижимости	Виды стоимости объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Подходы и методы оценки недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Затратный подход к оценке недвижимости. Понятие и методы оценки земли.
3	Особенности функционирования рынка недвижимости	Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (модуля)
4	Финансовое инвестирование в недвижимость	Способы финансирования недвижимости. Краткосрочное, долгосрочное и смешанное кредитование. Ипотечный кредит: сущность, виды, условия кредитования.

4. Образовательные технологии

Конкретные формы, методы и средства организации и проведения образовательного процесса могут быть следующими:

- тест;
- эссе;
- задачи и задания;

5. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

А) Примерные практические задания

Задача 1.Необходимо оценить стоимость объекта недвижимости (земельный участок + здание). Из сопоставимых продаж определена стоимость земельного участка в $5000. Объект недвижимости приносит $25000 чистого годового операционного дохода, ставка дисконтирования (норма дохода на инвестиции) определена в 15%. Срок экономической жизни здания оценивается в 30 лет.

Задача 2.Определить стоимость объекта недвижимости, используя следующие данные:

№	Показатели	Значение
1.	Стоимость 1 м^2 полезной площади здания, руб.	4500
2.	Длина здания, м.	200
3.	Ширина здания, м.	60
4.	Площадь внутренних стен, м^2	1700
5.	Стоимость земельного участка под зданием, млн. руб.	1,92
6.	Стоимость автостоянки около здания, млн. руб.	0,28

Коэффициент износа объекта – 20%.

Творческое задание (эссе)

Определите наиболее целесообразный из имеющихся двух вариантов использования заемного капитала ООО «ВинТех» при покупке недвижимости с после дующей продажей через три года.

Вариант 1

Показатель	Только собственный капитал	Заемный капитал (80% в структуре капитала)
Цена покупки, долл.	30000	30000
Сумма заемного капитала, долл.	0	24000
Плата за использование заемного капитала (по ставке 12% годовых), долл.	0	2880
Цена продажи, долл.	35000	35000
Ставка доходности собственного капитала, %		

Вариант 2

Показатель	Только собственный капитал	Заемный капитал (80% в структуре капитала)
Цена покупки, долл.	30000	30000
Сумма заемного капитала, долл.	0	24000
Плата за использование заемного капитала (по ставке 12% годовых), долл.	0	2880
Цена продажи, долл.	15000	15000
Ставка доходности собственного капитала, %		

Б) Примерная тематика эссе (используется для написания контрольной работы по дисциплине)

На основании информации анализа рынка недвижимости России и Нижнего Новгорода необходимо подготовить эссе на одну из предложенных тем:

1. Основные факторы, влияющие на рынок недвижимости России в настоящее время;
2. Анализ и тенденция факторов, влияющих на предложение российского рынка недвижимости;
3. Анализ и тенденции факторов, влияющих на спрос российского рынка недвижимости;
4. Анализ структуры рынка недвижимости г. Н.Новгорода: жилая (типы), коммерческая (типы);
5. Анализ факторов, влияющих на рынок недвижимости Нижнего Новгорода, анализ динамики рынка;
6. Анализ взаимосвязи рынка недвижимости и других рынков;
7. Анализ перспектив рынка (показатели и выводы) на основе анализа статистики и мнений экспертов.

Вопросы к экзамену по дисциплине «Экономика недвижимости»

1. Понятие недвижимости
2. Право собственности и другие вещные права
3. Особенности операций с недвижимостью
4. Договорное регулирование отношений в сфере недвижимости
5. Методика разработки проектов договоров
6. Государственная регистрация прав на недвижимость и понятие правоустанавливающих документов
7. Виды стоимости объектов недвижимости
8. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
9. Подходы и методы оценки недвижимости
10. Доходный подход к оценке недвижимости
11. Сравнительный подход к оценке недвижимости
12. Затратный подход к оценке недвижимости
13. Понятие и методы оценки земли
14. Общая характеристика рынка недвижимости
15. Структура рынка недвижимости
16. Цели анализа рынка недвижимости
17. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости
18. Определение емкости рынка недвижимости
19. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом
20. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала
21. Способы финансирования недвижимости
22. Краткосрочное, долгосрочное и смешанное кредитование
23. Ипотечный кредит: сущность, виды, условия кредитования

6. Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю), включающий:

6.1 Перечень компетенций выпускников образовательной программы с указанием результатов обучения (знаний, умений, владений), характеризующих этапы их формирования, описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования

ОК-5: способность работать в коллективе, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия

Индикаторы компетенции	**ОЦЕНКИ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ**						
	плохо	**неудовлетворительно**	**удовлетворительно**	**хорошо**	**очень хорошо**	**отлично**	**превосходно**
Знания	Отсутствие знаний теоретического материала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки.	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибки.	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
Умения	Отсутствие минимальных умений. Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения. Имели место грубые ошибки.	Продемонстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания но не в полном объеме.	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи . Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продемонстрированы все основные умения,решены все основные задачи с отдельными несущественнымнедочетами, выполнены все задания в полном объеме.	Продемонстрированы все основные умения,. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном Объеме без недочетов

Навыки	Отсутствие владения материалом. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки.	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов.	Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов.	Продемонстрирован творческий подход к решению нестандартных задач
Шкала оценок по проценту правильно выполненных контрольных заданий	0 – 20 %	20 – 50 %	50 – 70 %	70-80 %	80 – 90 %	90 – 99 %	100%

ПК-1: способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов

Индикаторы компетенции	**ОЦЕНКИ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ**						
	плохо	**неудовлетворительно**	**удовлетворительно**	**хорошо**	**очень хорошо**	**отлично**	**превосходно**
Знания	Отсутствие знаний теоретическогоматериала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки.	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибки.	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
Умения	Отсутствие минимальных умений. Невозможность оценить наличие	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения.	Продемонстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи	Продемонстрированы все основные умения,решены все основные задачи с	Продемонстрированы все основные умения,. Решены все

	умений вследствие отказа обучающегося от ответа	Имели место грубые ошибки.	ошибками. Выполнены все задания но не в полном объеме.	негрубыми ошибками. Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	.Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	отдельными несущественнымнедочетами, выполнены все задания в полном объеме.	основные задачи. Выполнены все задания, в полном Объеме без недочетов
Навыки	Отсутствие владения материалом. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки.	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов.	Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов.	Продемонстрирован творческий подход к решению нестандартных задач
Шкала оценок по проценту правильно выполненных контрольных заданий	0 – 20 %	20 – 50 %	50 – 70 %	70-80 %	80 – 90 %	90 – 99 %	100%

ПК-3: способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами

Индикаторы компетенции	**ОЦЕНКИ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ**						
	плохо	**неудовлетворительно**	**удовлетворительно**	**хорошо**	**очень хорошо**	**отлично**	**превосходно**
Знания	Отсутствие знаний теоретическогоматериала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказаобуч	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки.	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибки.	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.

	ающегося от ответа						
Умения	Отсутствие минимальных умений . Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения. Имели место грубые ошибки.	Продемонстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания но не в полном объеме.	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи . Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продемонстрированы все основные умения,решены все основные задачи с отдельными несущественнымнедочетами, выполнены все задания в полном объеме.	Продемонстрированы все основные умения,. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном Объеме без недочетов
Навыки	Отсутствие владения материалом. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки.	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов.	Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов.	Продемонстрирован творческий подход к решению нестандартных задач
Шкала оценок по проценту правильно выполненных контрольных заданий	0 – 20 %	20 – 50 %	50 – 70 %	70-80 %	80 – 90 %	90 – 99 %	100%

ПК-5: способность анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений

Индикаторы компетенции	**ОЦЕНКИ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ**						
	плохо	**неудовлетворительно**	**удовлетворительно**	**хорошо**	**очень хорошо**	**отлично**	**превосходно**
Знания	Отсутствие знаний теоретическогоматериала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки.	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибки.	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
Умения	Отсутствие минимальных умений. Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения. Имели место грубые ошибки.	Продемонстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания но не в полном объеме.	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи . Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продемонстрированы все основные умения,решены все основные задачи с отдельными несущественнымнедочетами, выполнены все задания в полном объеме.	Продемонстрированы все основные умения,. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном Объеме без недочетов
Навыки	Отсутствие владения материалом. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки.	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов.	Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов.	Продемонстрирован творческий подход к решению нестандартных задач

Шкала оценок по проценту правильно выполненных контрольных заданий	0 – 20 %	20 – 50 %	50 – 70 %	70-80 %	80 – 90 %	90 – 99 %	100%

6.2 Описание шкал оценивания

Итоговый контроль качества усвоения студентами содержания дисциплины проводится в виде экзамена, на котором определяется:

- уровень усвоения студентами основного учебного материала по дисциплине;
- уровень понимания студентами изученного материала
- способности студентов использовать полученные знания для решения конкретных задач.

Экзамен включает устную и письменную часть. Устная часть экзамена заключается в ответе студентом на теоретические вопроса курса (с предварительной подготовкой) и последующем собеседовании в рамках тематики курса. Собеседование проводится в форме вопросов, на которые студент должен дать краткий ответ. Практическая часть экзамена предусматривает решение задачи.

Оценка	**Уровень подготовки**
Превосходно	Высокий уровень подготовки, безупречное владение теоретическим материалом, студент демонстрирует творческий поход к решению нестандартных ситуаций. Студент дал полный и развернутый ответ на все теоретические вопросы билета, подтверждая теоретический материал практическими примерами из практики. Студент активно работал на практических занятиях. 100 %-ное выполнение контрольных экзаменационных заданий
Отлично	Высокий уровень подготовки с незначительными ошибками. Студент дал полный и развернутый ответ на все теоретические вопросы билета, подтверждает теоретический материал практическими примерами из практики. Студент активно работал на практических занятиях. Выполнение контрольных экзаменационных заданий на 90% и выше
Очень хорошо	Хорошая подготовка. Студент дает ответ на все теоретические вопросы билета, но имеются неточности в определениях понятий, процессов и т.п. Студент активно работал на практических занятиях. Выполнение контрольных экзаменационных заданий от 80 до 90%.
Хорошо	В целом хорошая подготовка с заметными ошибками или недочетами. Студент дает полный ответ на все теоретические вопросы билета, но имеются неточности в определениях понятий, процессов и т.п. Допускаются ошибки при ответах на дополнительные и уточняющие вопросы экзаменатора. Студент работал на практических занятиях. Выполнение контрольных экзаменационных заданий от 70 до 80%.
Удовлетворительно	Минимально достаточный уровень подготовки. Студент показывает минимальный уровень теоретических знаний, делает существенные ошибки, но при ответах на наводящие вопросы, может правильно сориентироваться и в общих чертах дать правильный ответ. Студент посещал практические занятия. Выполнение контрольных экзаменационных заданий от 50 до 70%.
Неудовлетворительно	Подготовка недостаточная и требует дополнительного изучения материала. Студент дает ошибочные ответы, как на теоретические вопросы билета, так и на наводящие и дополнительные вопросы экзаменатора. Студент пропустил большую часть практических занятий. Выполнение контрольных экзаменационных заданий до 50%.
Плохо	Подготовка абсолютно недостаточная. Студент не отвечает на поставленные вопросы. Студент отсутствовал на большинстве лекций и практических занятий. Выполнение контрольных экзаменационных заданий менее 20 %.

6.3. Критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций

Регламент проведения и критерии оценки тестирования

Тестирование проводится с использованием компьютерных технологий и устройств, либо без такового. В процессе проведения тестирования преподаватель внимательно следит за тем, чтобы обучаемые выполняли задания самостоятельно и не мешали друг другу.

Задания с выбором ответа (закрытый тест), задания «заполните пропуск в предложении» (открытый тест) оцениваются в один и два балла соответственно.

Уровень знаний обучающихся определяется следующими оценками: «превосходно», «отлично», «очень хорошо», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно», «плохо».

Критерии оценок:

«превосходно» - 96-100% правильных ответов;

«отлично» – 86-95% правильных ответов;

«очень хорошо» - 81-85% правильных ответов;

«хорошо» – 66-80% правильных ответов;

«удовлетворительно» – 56-65% правильных ответов.

«неудовлетворительно» - 46-55% правильных ответов;

«плохо» - 45% и меньше правильных ответов.

Регламент проведения и критерии оценки решения практических заданий

Решение практических заданий обучаемым включает: изучение условий задачи (описанной ситуации) и ответы на поставленные в задании вопросы.

При выполнении данного задания обучаемому обязательно необходимо использовать теоретический материал изучаемой дисциплины и обосновывать с его помощью свой ответ.

Перед ответом на поставленные в задании вопросы, обучаемому необходимо внимательно ознакомиться с условиями задачи, выявив значимые для нахождения решения обстоятельства.

Ответы на поставленные в задаче вопросы должны быть мотивированными, обоснованными и развернутыми. Ответы: «да», «нет» не допускаются.

Оценка	Уровень подготовленности
Превосходно	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучаемый отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание основного и дополнительного материала.
Отлично	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучаемый отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание основного материала
Очень хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучаемый отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание материала, допущено не более 2 неточностей непринципиального характера
Хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, допущены неточности непринципиального характера, но обучаемый показывает систему знаний по теме своими ответами на поставленные вопросы
Удовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено более 50% поставленных задач), но обучаемый допускает ошибки, нарушена последовательность ответа, но в целом раскрывает содержание основного материала
Неудовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено менее 50% поставленных задач), обучаемый дает неверную информацию при ответе на поставленные задачи, допускает грубые ошибки при толковании материала, демонстрирует незнание основных терминов и понятий.

Плохо	Задание не выполнено, обучаемый демонстрирует полное незнание материала

Критерии оценок эссе:

Превосходно	Обучаемый демонстрирует полные и глубокие знания теоретического материала курса, уверенно применяет полученные знания на практике, приобрёл умение быстро ориентироваться в содержании материала, понимает и умеет логично и последовательно разъяснить смысл своего ответа, доказать необходимость использование тех или иных теоретических положений, аргументированно и корректно отстаивает свою позицию, во всех случаях способен предложить альтернативные варианты решения проблемы.
Отлично	Эссе соответствует выбранной теме, студент ссылается на авторитетных авторов, использует достоверные источники информации. Студент высказывает свою точку зрения по всему спектру затрагиваемых проблем. Презентация отвечает критериям аналитичности, лаконичности, информативности. Студент способен выразить идею ясно, сделать необходимые выводы.
Очень хорошо	Обучаемый демонстрирует знание теоретического материала, но применение теоретических положений на практике вызывает несущественные затруднения, связанные с аргументацией своей позиции. Обучающийся в полной мере понимает суть проблемы. Основные требования к заданию выполнены. В более чем 50% случаев способен предложить альтернативные варианты решения проблемы.
Хорошо	Эссе соответствует изучаемой теме, студент корректно излагает идеи современных авторов. Однако авторская позиция просматривается с трудом. Эссе перегружено информацией общего характера. Студент способен выразить частные суждения, но не поднимается до обобщений. Выводы фрагментарны и не дают целостного представления о проделанной работе.
Удовлетворительно	Эссе соответствует изучаемой теме, но не в полной мере раскрывает ее, студент не ссылается на авторитетных авторов, использует недостоверные источники информации. Студент с трудом выражает свою мысль, выводы не вытекают из сказанного.
Неудовлетворительно	Обучаемый не обладает знанием требуемым объёмом знаний теоретического материала, способен дать ответ менее, чем на 50% поставленных заданий, не способен аргументированно излагать свою позицию, не видит альтернативных вариантов разрешения проблемной ситуации, не может последовательно изложить суть решения.
Плохо	Эссе не соответствует изучаемой теме или не раскрывает ее содержания.

Регламент проведения и критерии оценки тестирования

Тестирование проводится с использованием компьютерных технологий и устройств, либо без такового. В процессе проведения тестирования преподаватель внимательно следит за тем, чтобы обучаемые выполняли задания самостоятельно и не мешали друг другу.

Задания с выбором ответа (закрытый тест), задания «заполните пропуск в предложении» (открытый тест) оцениваются в один и два балла соответственно.

Уровень знаний обучающихся определяется следующими оценками: «превосходно», «отлично», «очень хорошо», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно», «плохо».

Критерии оценок:
«превосходно» - 96-100% правильных ответов;
«отлично» – 86-95% правильных ответов;
«очень хорошо» - 81-85% правильных ответов;
«хорошо» – 66-80% правильных ответов;
«удовлетворительно» – 56-65% правильных ответов.
«неудовлетворительно» - 46-55% правильных ответов;
«плохо» - 45% и меньше правильных ответов.

Регламент проведения и критерии оценки решения практических заданий

Решение практических заданий обучаемым включает: изучение условий задачи (описанной ситуации) и ответы на поставленные в задании вопросы.

При выполнении данного задания обучаемому обязательно необходимо использовать теоретический материал изучаемой дисциплины и обосновывать с его помощью свой ответ.

Перед ответом на поставленные в задании вопросы, обучаемому необходимо внимательно ознакомиться с условиями задачи, выявив значимые для нахождения решения обстоятельства.

Ответы на поставленные в задаче вопросы должны быть мотивированными, обоснованными и развернутыми. Ответы: «да», «нет» не допускаются.

Оценка	Уровень подготовленности
Превосходно	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучаемый отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание основного и дополнительного материала.
Отлично	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучаемый отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание основного материала
Очень хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучаемый отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание материала, допущено не более 2 неточностей непринципиального характера
Хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, допущены неточности непринципиального характера, но обучаемый показывает систему знаний по теме своими ответами на поставленные вопросы
Удовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено более 50% поставленных задач), но обучаемый допускает ошибки, нарушена последовательность ответа, но в целом раскрывает содержание основного материала
Неудовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено менее 50% поставленных задач), обучаемый дает неверную информацию при ответе на поставленные задачи, допускает грубые ошибки при толковании материала, демонстрирует незнание основных терминов и понятий.
Плохо	Задание не выполнено, обучаемый демонстрирует полное незнание материала

Регламент проведения и критерии оценки работы над творческим заданием

В ходе работы над творческим заданием важно уметь выделить ключевые положения ситуации, ответить на поставленные вопросы (выполнить поставленные задачи) и обосновать свой ответ, основываясь на теоретическом материале.

Оценка	Уровень подготовленности
Превосходно	Обучаемый демонстрирует полные и глубокие знания теоретического материала курса, уверенно применяет полученные знания на практике, приобрёл умение быстро ориентироваться в содержании материала, понимает и умеет логично и последовательно разъяснить смысл своего ответа, доказать необходимость использование тех или иных теоретических положений, аргументированно и корректно отстаивает свою позицию, во всех случаях способен предложить альтернативные варианты решения проблемы.
Отлично	Обучаемый демонстрирует полные и глубокие знания теоретического материала курса, уверенно применяет полученные знания на практике, приобрёл умение быстро ориентироваться в содержании материала, понимает и умеет логично и последовательно разъяснить смысл своего ответа, доказать необходимость использования тех или иных теоретических положений, аргументированно и корректно отстаивает свою позицию, в более чем 50% случаев способен предложить альтернативные варианты решения проблемы.
Очень хорошо	Обучаемый демонстрирует знание теоретического материала, но применение теоретических положений на практике вызывает несущественные затруднения, связанные с аргументацией своей позиции. Обучающийся в полной мере понимает суть проблемы. Основные требования к заданию выполнены. В более чем 50% случаев способен предложить альтернативные варианты решения проблемы.
Хорошо	Обучаемый демонстрирует знание теоретического материала, но применение теоретических положений на практике вызывает некоторые затруднения, связанные с аргументацией своей позиции. Обучающийся в полной мере понимает суть проблемы. Основные требования к заданию выполнены. В принципе способен предложить альтернативные варианты решения проблемы.
Удовлетворительно	Обучаемый обладает знанием необходимого минимума теоретического материала,

	способен дать ответ не менее, чем на 50% поставленных заданий, но не способен аргументированно излагать свою позицию, не видит альтернативных вариантов разрешения проблемной ситуации, не может последовательно изложить суть решения.
Неудовлетворительно	Обучаемый не обладает знанием требуемым объёмом знаний теоретического материала, способен дать ответ менее, чем на 50% поставленных заданий, не способен аргументированно излагать свою позицию, не видит альтернативных вариантов разрешения проблемной ситуации, не может последовательно изложить суть решения.
Плохо	Обучаемый не обладает требуемым объёмом знаний теоретического материала и не может решить практическое задание.

Критерии оценки контрольной работы

- оценка «зачтено» выставляется студенту, который выполнил задание контрольной работы в объеме более 50%, его ответ логичен и обоснован, допущены неточности непринципиального характера, но обучающийся показывает систему знаний по теме своими ответами на поставленные вопросы.
- оценка «не зачтено» выставляется студенту, который выполнил задание контрольной работы не в полном объеме (решено менее 50% поставленных задач), обучающийся дает неверную информацию при ответе на поставленные вопросы, допускает грубые ошибки при толковании материала.

6.4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции.

Вопросы для эссе

На основании информации анализа рынка недвижимости России и Нижнего Новгорода необходимо подготовить эссе на одну из предложенных тем:

1. Основные факторы, влияющие на рынок недвижимости России в настоящее время;
2. Анализ и тенденция факторов, влияющих на предложение российского рынка недвижимости;
3. Анализ и тенденции факторов, влияющих на спрос российского рынка недвижимости;
4. Анализ структуры рынка недвижимости г. Н.Новгорода: жилая (типы), коммерческая (типы);
5. Анализ факторов, влияющих на рынок недвижимости Нижнего Новгорода, анализ динамики рынка;
6. Анализ взаимосвязи рынка недвижимости и других рынков;
7. Анализ перспектив рынка (показатели и выводы) на основе анализа статистики и мнений экспертов.

Примерные тесты по дисциплине

1. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

а) принципом вклада;

б) принципом остаточной продуктивности;

в) принципом замещения;

г) принципом сбалансированности;

д) принципом разделения.

2. Какие из перечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;

б) накопленный износ объекта недвижимости;

в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;

г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости

д) все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

3. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются: ...

а) действующее законодательство и административные ограничения;

б) физические характеристики земельного участка;

в) финансовая обоснованность варианта использования;

г) потенциал местоположения;

д) все перечисленное

4. Какой вид стоимости из перечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?

а) инвестиционная;

б) стоимость для целей налогообложения;

в) залоговая;

г) ликвидационная;

д) все ответы неверны.

5. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?

а) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;

б) интервью с представителем технической службы объекта оценки;

в) исследования международных финансовых организаций;

г) технический паспорт;

д) осмотр и техническая экспертиза;

е) учебные пособия и методические руководства по оценке.

6. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;

б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

7. Какие вещные, в том числе ограниченные вещные, права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации?

а) право собственности;

б) право хозяйственного ведения;

в) право оперативного управления;

г) право пожизненного наследуемого владения;

д) право постоянного (бессрочного) использования;

е) ипотека (залог недвижимости);

ж) сервитут;

з) все перечисленное.

8. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется: ...

а) принципом замещения;

б) принципом соответствия;

в) принципом ожидания;

г) принципом остаточной производительности

д) принципом изменения внешней среды.

9. Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?

а) да;

б) нет.

10. Какие из перечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

а) местоположение;

б) плодородие почвы;

в) величина доходов населения;

г) инженерно-геологические характеристики земли;

д) все факторы оказывают существенное воздействие.

11. Доходный метод определения стоимости недвижимого имущества наименее удобен для следующих видов объектов:

а) жилых домов, сдаваемых в аренду;

б) промышленных объектов недвижимости;

в) зданий под размещение учреждений.

12. Какими законодательными актами, руководствуются при проведении оценки стоимости недвижимости?

а) Гражданский кодекс РФ

б) Уголовный кодекс РФ

в) Жилищный кодекс РФ

г) Семейный кодекс РФ

д) Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ»

13. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:

а) описание состояния несменяемых конструкций зданий;

б) описание состояния внутренних конструктивных элементов;

в) описание рынка недвижимости.

14. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость?

а) верно;

б) неверно.

15. Для каких объектов недвижимости в общем случае применим сравнительный подход к оценке их стоимости?

а) для офисного здания;

б) для дворца спорта;

в) для перечисленных объектов недвижимости.

16. Метод затрат не может быть применен в случаях: ...

а) оценки недвижимости со старыми зданиями, имеющими существенную накопленную амортизацию физического износа;

б) оценки узкоспециализированных видов недвижимости при отсутствии информации для сравнения

в) оценки частей домов, занятых собственниками;

г) оценки коммерческой или промышленной собственности

17. Оценка земельных участков может проводиться с целью: ...

а) определения налогооблагаемой базы;

б) вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот;

в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;

г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;

д) во всех перечисленных случаях.

18. Каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого объекта?

а) недвижимость должна быть одного типа;

б) участники сделок имели объективное представление о данном сегменте рынка;

в) участники сделок не имели какие-либо отношения, которые могли бы повлиять на цены сделок;

г) рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их искажении;

д) сделки территориально «привязаны» (совершены в одной зоне, районе);

е) все вышеперечисленное.

19. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

а) наиболее вероятная цена сделки;

б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;

в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;

г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;

д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.

20. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?

а) В абсолютном выражении (в денежных единицах)

б) В относительных единицах (в процентах)

в) А и Б.

21. Метод валовой ренты является методом:

а) Доходного подхода

б) Сравнительного подхода

в) Затратного подхода.

22. В состав операционных расходов входят:

а) Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;

б) Расходы арендатора оцениваемого объекта;

в) Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта.

23. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

а) Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;

б) Рыночную арендную ставку

в) А и Б.

24. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

а) Общую площадь объекта;

б) Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду

в) А и Б.

25. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:

а) Функциональный

б) Физический

в) Внешний

26. Ставку капитализации можно рассчитать, как:

а) Отношение чистого операционного дохода к цене продажи

б) Отношение потенциального валового дохода к цене продажи

в) Отношение цены продажи к чистому операционному доходу

г) Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

27. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

а) Определение рыночной стоимости.

б) Совершение сделки купли-продажи

в) А и Б.

28. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершенного строительством?

а) Доходный

б) Затратный

в) Сравнительный

29. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?

а) Физический износ

б) Функциональный износ.

в) Внешний износ

30. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?

а) Да

б) Нет

31. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

а) Для объектов социального значения

б) Для объектов на стадии строительства

в) Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде

г) Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

32. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

а) Срок экономической жизни;

б) Срок физической жизни;

в) Хронологический возраст;

г) Эффективный возраст.

33. Какие из перечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;

б) накопленный износ объекта недвижимости;

в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;

г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости

д) все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

34. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?

а) Затратный

б) Сравнительный

в) Доходный

35. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?

а) Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде

б) Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

в) А и Б

36. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:

а) Которое физически возможно

б) Которое юридически допустимо

в) Которое финансово реализуемо

г) При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки

д) все выше перечисленное

37. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

а) Достоверность исходной информации;

б) Точность процедур анализа;

в) Соответствие цели и задачи оценки;

г) Трудоемкость расчетов;

д) А, Б, В.

е) А,Б, В и Г.

38. Что не может быть целью инвестирования в недвижимость:

а) приобретение для последующего слома здания и развития земельного участка

б) приобретение с целью дарения

в) сдача в аренду

г) личное использование

39.Укажите источники риска, не характерные для инвесторов в незаложенную недвижимость:

а) риск типа собственности;

б) риск местоположения;

в) кредитный риск;

г) риск физического износа и старения;

д) риск законодательного регулирования и изменения налогообложения;

е) инфляционный риск;

ж) риск реинвестирования;

з) все перечисленное

40. Какие из перечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость?

а) нетрадиционные денежные потоки;

б) потенциальный рост стоимости земли;

в) износ зданий и сооружений;

г) гибкие условия финансирования;

д) более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые активы;

е) раздельные юридические права;

ж) стратифицированные рынки (узкие локализированные);

з) все перечисленное верно.

Примеры практических заданий

Задача 1.Необходимо оценить стоимость объекта недвижимости (земельный участок + здание). Из сопоставимых продаж определена стоимость земельного участка в $5000. Объект недвижимости приносит $25000 чистого годового операционного дохода, ставка дисконтирования (норма дохода на инвестиции) определена в 15%. Срок экономической жизни здания оценивается в 30 лет.

Задача 2.Определить стоимость объекта недвижимости, используя следующие данные:

№	Показатели	Значение
1.	Стоимость 1 м^2 полезной площади здания, руб.	4500
2.	Длина здания, м.	200
3.	Ширина здания, м.	60
4.	Площадь внутренних стен, м^2	1700
5.	Стоимость земельного участка под зданием, млн. руб.	1,92
6.	Стоимость автостоянки около здания, млн. руб.	0,28

Коэффициент износа объекта – 20%.

Задача 3. Ставка доходности недвижимости - 17%, коэффициент ипотечной задолженности - 75%, кредит получен на 20 лет под 12%; в течение срока кредитования уплачиваются только суммы начисленных процентов; основной долг будет погашен в конце одним платежом. Определить целесообразность приобретения объекта с помощью ипотечного кредита.

Задача 4. Проект строительства торгового павильона требует вложений в размере 500 тыс. руб., чистый доход спрогнозирован следующим образом: в первый год — 150 тыс. руб., во второй — 160 тыс. руб., в третий — 170 тыс. руб., в четвертый — 180 тыс. руб., в пятый год предполагается доход 190 тыс. руб. и продажа павильона за 50 % от стоимости строительства в конце пятого года. Ставка дисконтирования — 25 %.

Сравните показатели эффективности проекта строительства торгового павильона с альтернативным инвестиционным проектом.

Данные по альтернативному инвестиционному проекту «Альфа». Проект «Альфа» требует вложений в размере 700 тыс. руб., чистый доход спрогнозирован следующим образом: в первый год — 120 тыс. руб., во второй — 180 тыс. руб., в третий — 210 тыс. руб., в четвертый — 620 тыс. руб. Ставка дисконтирования — 27 %.

Задача 5. Оцените эффективность и уровень риска портфеля на основе следующих данных: Среднерыночная ставка доходности — 25%, безрисковая ставка доходности — 14%, мера систематического риска вложения капитала на рынке недвижимости — 1,8.

Тип недвижимости	Цена покупки	Денежный поток	Цена продажи через год, тыс. долл.
Офисная	1200	200	1420
Складская	2500	800	2380
Гостиницы	5650	1650	4900
Торговая	10300	3200	8700

Задача 6. Определить стоимость объекта недвижимости доходным подходом, если ежегодный валовой доход оценивается в $250000, потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны $80000, резерв на замещение – $4000, коэффициент капитализации для них– 17%.

Пример решения типового практического задания № 6

1. Определение действительного валового дохода (ДВД):

ДВД = ВД – Н,

где ВД – валовый доход;

Н – потери от недоиспользования

ДВД= 250000 – 250000*0,05 = 237500

2. Определение расходов (Р):

Р = ОР + РЗ,

где ОР – операционные расходы;

РЗ – расходы на замещение

Р = 80000 + 4000 = 84000

3. Определение чистого операционного дохода (ЧОД):

ЧОД = ДВД –Р = 237500 – 84000 = 153500

4. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом (РС):

$$\text{РС} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{К}},$$

где К – ставка капитализации

$$\text{РС} = \frac{153500}{0{,}17} = 902941{,}2\ \$$$

Рыночная стоимость объекта недвижимости доходным подходом равна 902941,2 $.

Творческое задание

Преподаватель делит группу на малые подгруппы (2-3 чел.). Каждая подгруппа выбирает конкретныйобъект коммерческой недвижимости используя соответствующие навыки и умения, приобретенные на лекциях и семинарских занятиях на основании бухгалтерской отчетности определяет его стоимость тремя подходами. Каждая подгруппа выступает перед всей аудиторией, кратко повествуя о проделанной работе.

6.5.Методические материалы, определяющие процедуры оценивания

С целью определения уровня овладения компетенциями, закрепленными за дисциплиной, в заданные преподавателем сроки проводится текущий и промежуточный контроль знаний, умений и навыков каждого обучающегося. Все виды текущего контроля осуществляются на занятиях семинарского типа.

Процедура оценивания компетенций обучающихся основана на следующих принципах:

1. Периодичность проведения оценки.

2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и студентами группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекс мер по устранению недостатков.

3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.

4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.

Основное требование к организации системы оценивания и структуры оценочных средств в отношении компетенций как предмета контроля результатов обучения – это требование измеримости.

Достоверность и сопоставимость оценок достигается за счет учета следующих факторов:

- дидактико-диалектической взаимосвязи результатов образования и компетенций;
- формирование и развитие компетенций через усвоение содержания образовательных программ, самой образовательной средой вуза и используемыми образовательными технологиями;
- необходимость оценивания компетенций в квазиреальной деятельности при условии максимального приближения к ситуации будущей практики;
- использование индивидуальных и групповых оценок, взаимооценки;
- анализ достижений по итогам оценивания с выявлением положительных и отрицательных индивидуальных и групповых результатов и направлений развития.

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме экзамена.

Экзамен проводится в устной форме по билетам. Обязательной является подготовка студентом развёрнутого ответа по существу вопросов экзаменационного билета. На экзамене не допускается наличие у обучающихся посторонних предметов, в том числе технических устройств (мобильных телефонов и пр.), пользование которыми может затруднить либо сделать невозможной объективную оценку результатов промежуточной аттестации. Обучающиеся, нарушившие правила проведения экзамена, по решению экзаменатора и заведующего соответствующей кафедрой могут быть удалены из аудитории. При этом в экзаменационную ведомость удалённому с экзамена студенту проставляется оценка «неудовлетворительно». При проведении экзамена в устной форме по экзаменационным билетам оцениваются общее понимание студентом содержания и структуры вопроса, полнота раскрытия каждого из элементов вопроса, степень владения базовой терминологией, понимание применимости и особенностей практического использования излагаемых теоретических положений. Экзаменатор для уточнения оценки вправе задавать дополнительные вопросы, предусмотренные рабочей программой.

Уровень знаний обучающихся определяется следующими оценками: «превосходно», «отлично», «очень хорошо», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно», «плохо».

Условиями оценивания результатов освоения дисциплины являются:

- валидность (объекты оценки должны соответствовать поставленным целям обучения);
- полнота и адекватность отображения требований образовательного стандарта и ОПОП;
- надежность (использование единообразных стандартов и критериев оценивания);
- справедливость (разные студенты должны иметь равные возможности добиться успеха);
- эффективность (не отнимать много времени у студентов и преподавателей);
- обеспечение решения оценочной задачи.

7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

а) Основная литература:

1. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учеб.пособие / Е.А. Савельева. — М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2017. — 336 с. (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа:http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=615088)

2. Варламов А.А.Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ.ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. — 352 с. (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа:http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=661780)

3. Асаул А.Н. Оценка объектов недвижимости: учебник [Электронный ресурс] / Асаул А.Н., Старинский В.Н., Асаул М.А., Грахова Е.В.; под ред. Асаула А.Н. - М. : Проспект, 2016. –384 с. (доступно в ЭБС «Консультант студента», режим доступа:http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392196548.html)

б) Дополнительная литература:

1. Чеботарев Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - М.: Издательско-торговая корпорация "Дашков и К°", 2014. - 256 с. (доступно в ЭБС «Консультант студента», режим доступа: http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785394023682.html)

2 . Кадастровая деятельность: Учебник / Варламов А. А., Гальченко С. А., Аврунев Е.И; Под общ.ред. А. А. Варламова - 2-е изд., доп. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 280 с. (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа: http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=518824)

3. КоланьковС.В.Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учеб.пособие / Коланьков С.В. - 2-е изд., испр. и доп. - М. : УМЦ ЖДТ, 2013.-478с. (доступно в ЭБС «Консультант студента», режим доступа: http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785890356697.html)

в) Нормативно-правовые акты

1. Гражданский Кодекс РФ. (см. текущую редакцию)

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ. (см. текущую редакцию)

г) программное обеспечение и Интернет-ресурсы

1. Операционная система MicrosoftWindows
2. Пакет прикладных программ MicrosoftOffice
3. Правовая система «Консультант плюс»
4. Правовая система «Гарант».
5. Министерство экономического развития РФ. Электронный ресурс [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.economy.gov.ru— Загл. с экрана. [Дата обращения: 26.08.2017]
6. Министерство финансов РФ. Электронный ресурс [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.minfin.ru— Загл. с экрана. [Дата обращения: 26.08.2017]
7. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.gks.ru/ru — Загл. с экрана.[Дата обращения: 26.08.2017]
8. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. - Режим доступа:http://www.cbr.ru— Загл. с экрана.[Дата обращения: 26.08.2017]
9. Фонд образовательных электронных ресурсов ННГУ [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.unn.ru/books/resources — Загл. с экрана. [Дата обращения: 26.08.2017]
10. Электронная библиотека учебников[Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://studentam.net— Загл. с экрана.[Дата обращения: 26.08.2017]
11. Российская государственная библиотека [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.rsl.ru— Загл. с экрана.[Дата обращения: 26.08.2017]
12. Научная электронная библиотека[Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://elibrary.ru/— Загл. с экрана.[Дата обращения: 26.08.2017]
13. Федеральный образовательный портал «Экономика, социология, менеджмент» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: www.ecsocman.edu.ru — Загл. с экрана.[Дата обращения: 26.08.2017]
14. Официальный сайт журнала «Экономист». Электронный ресурс [Режим доступа]: www.economist.com.ru[Дата обращения: 26.08.2017]
15. Официальный сайт журнала «Эксперт». Электронный ресурс [Режим доступа]: www.expert.ru[Дата обращения: 26. 08.2017]

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Реализация программы предполагает наличие:

- аудиторий для лекционных и практических занятий с необходимым оборудованием;
- компьютерного класса, имеющего компьютеры, объединенные сетью с выходом в Интернет;
- лицензионного (операционная система MicrosoftWindows, пакет прикладных программ MicrosoftOffice) и свободно распространяемого программного обеспечения.

В ходе проведения занятий рекомендуется использовать компьютерные иллюстрации для поддержки различных видов занятий, подготовленные с использованием MicrosoftOffice или других средств визуализации материала.

Доступ к электронным информационным ресурсам осуществляется в компьютерном классе и библиотеке филиала.

Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Изучение теоретического материала определяется рабочей учебной программой дисциплины, включенными в нее календарным планом изучения дисциплины и перечнем литературы; рекомендуется при подготовке к занятиям повторить материал предшествующих тем рабочего учебного плана, а также материал предшествующих учебных дисциплин, который служит базой изучаемого раздела данной дисциплины. *При подготовке к практическому занятию* необходимо изучить материалы лекции, рекомендованную литературу. Изученный материал следует проанализировать в соответствии с планом занятия, затем проверить степень усвоения содержания вопросов.

Практические занятия неразрывно связаны с домашними заданиями как основным видом текущей самостоятельной работы, являясь, в сочетании с систематическим изучением теоретического материала основой рейтинговой оценки знаний, фиксируемой в промежуточной аттестации.

Самостоятельная работа проводится с целью углубления знаний по дисциплине и предусматривает:

- повторение пройденного учебного материала, чтение рекомендованной литературы;
- подготовку к практическим занятиям;
- выполнение общих и индивидуальных домашних заданий;
- работу с электронными источниками;
- подготовку к сдаче формы промежуточной аттестации.

Планирование времени на самостоятельную работу важно осуществлять на весь семестр, предусматривая при этом повторение пройденного материала.

Важную роль в изучении дисциплины играет *подготовка контрольной или курсовойработы* (при наличии в учебном плане). Прежде чем приступить к написанию работы, следует внимательно ознакомиться с темой и рекомендованной литературой. Целесообразно также использовать монографии, журнальные и газетные статьи, нормативные правовые документы, электронные ресурсы. Перечень использованных литературных источников свидетельствует о глубине проработки темы. Весь изученный материал систематизируется и излагается в соответствии с планом. Важно, при написании контрольной (курсовой) работы выразить собственную позицию по изучаемой проблеме. Материал следует излагать грамотно, четко, без повторений и сокращений (кроме общепринятых).

При подготовке к промежуточной аттестации по дисциплине следует руководствоваться перечнем вопросов для подготовки к итоговому контролю по курсу. При этом необходимо уяснить суть основных понятий дисциплины.

Самостоятельная работа студентов, прежде всего, заключатся в изучении литературы, дополняющей материал, излагаемый в лекционной части курса. Необходимо овладеть навыками библиографического поиска, в том числе в сетевых Интернет-ресурсах, научиться сопоставлять различные точки зрения и определять методы исследований.

Предполагается, что, прослушав лекцию, студент должен ознакомиться с рекомендованной литературой из основного списка, затем обратится к источникам, указанным в библиографических списках изученных книг, осуществит поиск и критическую оценку материала на сайтах Интернет, соберет необходимую информацию.

Существует несколько методов работы с литературой.

Один из них – метод повторения: смысл прочитанного текста можно заучить наизусть. Простое повторение воздействует на память механически и поверхностно. Полученные таким путем сведения легко забываются.

Наиболее эффективный метод - метод осознанного запоминания: прочитанный текст нужно подвергнуть большей, чем простое заучивание, обработке. Чтобы основательно обработать информацию, важно произвести целый ряд мыслительных операций: прокомментировать новые данные; оценить их значение; поставить вопросы; сопоставить полученные сведения с ранее известными.

Для улучшения обработки информации очень важно устанавливать осмысленные связи, структурировать новые сведения. Изучение научной, учебной и иной литературы требует ведения рабочих записей. Форма записей может быть весьма разнообразной: простой или развернутый план, тезисы, цитаты, конспект.

Специальные условия организации обучения по дисциплине для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Организация обучения по дисциплине инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья при наличии таких обучающихся путем создания специальных условий для получения образования.

Профессорско-преподавательский состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии).

В соответствии с Методическими рекомендациями по организации образовательного процесса для обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья в образовательных организациях высшего образования, в том числе оснащенности образовательного процесса, утв. Минобрнауки РФ 08.04.2014 АК-44/05вн при изучении дисциплины предполагается использование социально-активных и рефлексивных методов обучения, технологий социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе.

При освоении дисциплины используются различные сочетания видов учебной работы с методами и формами активизации познавательной деятельности обучающихся для достижения запланированных результатов обучения и формирования компетенций. Форма проведения промежуточной аттестации для обучающихся-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья устанавливается с учетом индивидуальных психофизиологических особенностей. По личной просьбе обучающегося с ограниченными возможностями здоровья, изложенной в форме письменного заявления, по дисциплине предусматриваются:

- замена устного ответа на письменный ответ при сдаче зачета или экзамена;
- увеличение продолжительности времени на подготовку к ответу на зачете или экзамене;
- при подведении результатов промежуточной аттестации студентов выставляется максимальное количество баллов за посещаемость аудиторных занятий.