


АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНКА»

СОГЛАСОВАНО

Руководитель УЛАОП


подпись
Сталькина У.М.
ФИО
«31» августа 2020 г.

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе


подпись
Перов С.Н.
ФИО
«31» августа 2020 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Экономика недвижимости

название дисциплины

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Профиль подготовки Экономика предприятий и организаций

Квалификация бакалавр

Год начала подготовки по программе 2020

Форма(ы) обучения очная, заочная

Кафедра экономики и кадастра

Руководитель
образовательной программы


подпись

Кудряшова Ю.Н.
ФИО

«31» августа 2020 г.

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры экономики и кадастра
/протокол заседания № 1 от 31.08.2020/

Заведующий кафедрой


подпись

Рамзаев В.М.
ФИО

Самара
2020

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОПОП ВО

Планируемые результаты обучения по дисциплине	Планируемые результаты освоения ОПОП ВО
<i>Способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-1)</i>	
Знает:	Основные понятия и категории экономики недвижимости. Экономические показатели по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях). Источники исходных данных, необходимых для их расчета.
Умеет:	Определять состав исходных данных, необходимых для расчета экономических показателей по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях). Анализировать и обрабатывать исходные данные для целей применимости в расчетах.
Владеет:	Навыками сбора и подготовки исходных данных для проведения расчетов экономических показателей по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях).
<i>Способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2)</i>	
Знает:	Нормативно-правовую базу, регулирующую операции с недвижимостью. Типовую методику расчета экономических показателей по оценке недвижимости.
Умеет:	Применять типовую методику расчета экономических показателей по оценке недвижимости.
Владеет:	Навыками расчета экономических показателей по оценке недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Индекс дисциплины по учебному плану	Курс, семестр изучения дисциплины (очная / заочная форма обучения)
Б1.Б	
Б1.В.ОД.8	3 курс; 5 семестр/ 3 курс; 6 семестр
Б1.В.ДВ	

3. ОБЪЕМ И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Объем дисциплины,

в т.ч. контактной (по видам учебных занятий) и самостоятельной работы студентов

Виды учебной работы	Объем, часов/ЗЕТ		Распределение по семестрам* (очная/заочная форма обучения)			
	очная форма обучения	заочная форма обучения				
Контактная работа, в т.ч.:	54	12				
Лекции (Л)	18	4				
Практические занятия (ПЗ)	36	8				
Лабораторные работы (ЛР)						
Самостоятельная работа (СР)	54	92				
Контроль - зачет		4				
Итого объем дисциплины	108/3	108/3				

*Указывается, если обучение по дисциплине ведется в течение нескольких семестров

Объем дисциплины по тематическим разделам и видам учебных занятий

Наименование тематического раздела дисциплины	Количество часов			
	(очная/заочная форма обучения)			
	Л	ПЗ	ЛР	СР
Сущность недвижимости и ее правовые основы	2/0,5	4/1	-	6/6
Рынок недвижимости: основные понятия и особенности	2/0,5	4/1	-	6/8
Виды стоимости, принципы и технология оценки недвижимости предприятия (организации)	2/0,5	4/1	-	6/8
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе рыночного подхода	2/0,5	4/1	-	8/14
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе затратного подхода	2/0,5	6/1	-	8/14
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе доходного подхода	4/0,5	6/1	-	8/14
Финансирование недвижимости предприятия (организации). Ипотечное кредитование и его организация	2/0,5	4/1	-	6/14
Регулирование рынка недвижимости	2/0,5	4/1	-	6/14
Всего	18/4	36/8	-	54/92

Содержание тематических разделов дисциплины

Наименование раздела	Содержание раздела
Сущность недвижимости и ее правовые основы	Определение недвижимости. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо. Недвижимость как товар. Недвижимость как источник дохода. Жизненный цикл недвижимости. Характеристики и классификация объектов недвижимости. Предприятие как имущественный комплекс. Сбор, подготовки исходных данных для проведения расчетов экономических показателей по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях). Нормативно-правовая база, регулирующая операции с недвижимостью. Право собственности и дру-

Наименование раздела	Содержание раздела
	гие вещные права.
Рынок недвижимости: основные понятия и особенности	Рынок недвижимости: понятие, сегментация. Функции рынка недвижимости. Спрос и предложение: механизм регулирования. Участники рынка недвижимости. Цели и направления анализа рынка недвижимости. Этапы формирования и особенности функционирования российского рынка недвижимости. Законодательная и нормативная база отечественного рынка недвижимости.
Виды стоимости, принципы и технология оценки недвижимости предприятия (организации)	Виды стоимости недвижимости предприятия (организации): характеристика и особенности расчета. Факторы, влияющие на цену недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Типовые методики расчета экономических показателей по оценке недвижимости предприятия (организации). Учет факторов стоимости недвижимости на основе принципов оценки. Процесс оценки недвижимости предприятия (организации): понятие, характеристика основных этапов. Состав и источники исходных данных, требующихся для определения стоимости недвижимости предприятия (организации). Сбор, анализ и согласование данных в процессе оценки недвижимости. Общие правила подготовки отчета об оценке.
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе рыночного подхода	Рыночный подход: сущность, последовательность действий при оценке недвижимости предприятия (организации). Состав и источники исходных данных, необходимых для расчета экономических показателей по оценке недвижимости рыночным способом и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях). Анализ данных об объектах, сопоставимых с оцениваемым. Внесение корректировок в цены продаж аналогов. Практические рекомендации по применению, преимущества и недостатки подхода сравнительного подхода.
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе затратного подхода	Сущность и этапы затратного подхода к оценке недвижимости предприятия (организации). Оценка земельного участка. Методы расчет затрат на новое строительство улучшений предприятия (организации). Состав и источники исходных данных, необходимых для расчета экономических показателей по оценке недвижимости затратным способом и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях). Типы износа недвижимости: физический, функциональный, внешний. Способы определения накопленного износа. Преимущества, недостатки, приоритетные направления использования затратного подхода.
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе доходного подхода	Порядок определения стоимости недвижимости предприятия (организации) доходным подходом. Состав и источники исходных данных, необходимых для расчета экономических показателей по оценке недвижимости доходным способом и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях). Расчет и анализ доходов от недвижимости и расходов, связанных с ее функционированием. Преобразование доходов от недвижимости предприятия (организации) в текущую стоимость: прямая капитализация и капитализация доходов по периодам. Проблемы применения доходного подхода. Использование результатов применения доходного подхода при принятии реше-

Наименование раздела	Содержание раздела
	ний об инвестировании и финансировании недвижимости предприятия (организации).
Финансирование недвижимости предприятия (организации). Ипотечное кредитование и его организация	Недвижимость предприятия (организации) как объект инвестирования. Мотивации инвесторов и основные типы инвестор в недвижимость. Собственные и заемные средства в финансировании недвижимости предприятия (организации). Основные схемы финансирования, применяемые в мировой практике. Особенности российской практики финансирования недвижимости предприятия (организации). Природа ипотечного кредитования и его особенности. Принципы организации ипотечного кредитования. Основные модели ипотечного кредитования и их возможности. Риски ипотечного кредитования. Проблемы развития ипотечного кредитования в России.
Регулирование рынка недвижимости	Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. Государственное регулирование российского рынка недвижимости. Саморегулируемые организации профессиональных участников рынка недвижимости.

4. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

При проведении учебных занятий по дисциплине Университет обеспечивает развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, преподавание дисциплин в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых Университетом, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей Самарской области).

Образовательные технологии

Наименование технологий	Содержание технологий	Адаптированные методы реализации
Проблемное обучение	Активное взаимодействие обучающихся с проблемно-представленным содержанием обучения, имеющее целью развитие познавательной способности и активности, творческой самостоятельности обучающихся.	Поисковые методы обучения, постановка познавательных задач с учетом индивидуального социального опыта и особенностей обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.
Концентрированное обучение	Погружение обучающихся в определенную предметную область, возможности которого заложены в учебном плане образовательной программы посредством одновременного изучения дисциплин, имеющих выраженные междисциплинарные связи. Имеет целью повышение качества освоения определенной предметной области без увеличения трудоемкости соответствующих дисциплин.	Методы погружения, учитывающие динамику и уровень работоспособности обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.
Развивающее обучение	Обучение, ориентированное на развитие физических, познавательных и нравственных способностей обучаю-	Методы вовлечения обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов в различ-

Наименование технологий	Содержание технологии	Адаптированные методы реализации
	щихся путём использования их потенциальных возможностей с учетом закономерностей данного развития. Имеет целью формирование высокой самомотивации к обучению, готовности к непрерывному обучению в течение всей жизни.	ные виды деятельности на основе их индивидуальных возможностей и способностей и с учетом зоны ближайшего развития.
Активное, интерактивное обучение	Всемерная всесторонняя активизация учебно-познавательной деятельности обучающихся посредством различных форм взаимодействия с преподавателем и друг с другом. Имеет целью формирование и развитие навыков командной работы, межличностной коммуникации, лидерских качеств, уверенности в своей успешности.	Методы социально-активного обучения с учетом индивидуального социального опыта и особенностей обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.
Рефлексивное обучение	Развитие субъективного опыта и критического мышления обучающихся, осознание обучающимися «продуктов» и процессов учебной деятельности, повышение качества обучения на основе информации обратной связи, полученной от обучающихся. Имеет целью формирование способности к самопознанию, адекватному самовосприятию и готовности к саморазвитию.	Традиционные рефлексивные методы с обязательной обратной связью, преимущественно ориентированные на развитие адекватного восприятия собственных особенностей обучающимися с ограниченными возможностями здоровья и инвалидами.

Дисциплина реализуется с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий.

Вид занятий (лекции, практические занятия, лабораторные работы и т.д.), форма промежуточной аттестации	Применяемые дистанционные образовательные технологии
Лекции	ДОТ 1 Zoom, ДОТ 4 Moodle
Практические занятия	ДОТ 1 Zoom, ДОТ 4 Moodle
Зачет	ДОТ 4 Moodle

5. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебная литература, в том числе:

Основная:

1. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество : курс лекций (лекция) / Н.И. Бурмакина ; Российский государственный университет правосудия. – Москва : Российский государственный университет правосудия (РГУП), 2018. – 104 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560810>.

2. Матвеева, М.А. Правовое регулирование управления недвижимостью : учебное пособие : [16+] / М.А. Матвеева, Э.А. Шаряпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365>.

3. Матвеева, М.А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие : [16+] / М.А. Матвеева. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. – 296 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395>.

4. 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: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815>.

5. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник / Н.Ф. Чеботарев. – 3-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2018. – 253 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=496100>.

Дополнительная:

1. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость : учебное пособие / Д.А. Шевченко, А.В. Лошаков, С.В. Одинцов и др. ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Ставропольский государственный аграрный университет, Кафедра землеустройства и кадастра. – Ставрополь : Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. – 94 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=485051>.

2. Павлова, В.А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие / В.А. Павлова, О.Ю. Лепихина ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Кафедра земельных отношений и кадастра. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ), 2017. – 153 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399>.

3. Сидоров, В.А. Ключевые девелоперские компетенции: генерация идеи. Концепция проекта : [16+] / В.А. Сидоров ; Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации. – Москва : Дело, 2018. – 265 с. : табл., схем. – (Управление девелоперским проектом). – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=563346>.

4. Щербакова, Н.А. Основы оценочного менеджмента : учебное пособие : [16+] / Н.А. Щербакова ; Новосибирский государственный технический университет. – Новосибирск : Новосибирский государственный технический университет, 2017. – 88 с. : ил., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=575028>.

Лицензионное программное обеспечение:

Microsoft Office 2007. Договор 347 от 30.08.2007, договор 989 от 21.11.2008 с Программные технологии;

Microsoft Windows 7 Professional x64 RUS. В рамках подписки Microsoft Imagine (было Dreamspark): договор 48770/CAM3615 от 08.10.2014, акт Tr061184 от 31.10.2014; договор Tr000055182 от 16.11.2015, акт Tr061918 от 08.12.2015; договор Tr000114451 от 01.11.2016 с Софтлайн.

СДО Moodle. Среда дистанционного обучения с открытым исходным кодом (распространяется свободно).

Профессиональные базы данных:

Информационно-аналитический портал по недвижимости <http://www.bsn.ru>

База данных ЦИАН <https://samara.cian.ru>

Информационные справочные системы:

Справочно-правовая система «Гарант»

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Специальные помещения укомплектованы учебной мебелью, в том числе мебелью для преподавателя дисциплины, учебной доской, и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (мультимедийный проектор, экран, компьютер, звуковые колонки, интерактивная доска).

Для проведения занятий лекционного типа используются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Электронно-библиотечные системы (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивает одновременный доступ не менее 25 процентов обучающихся.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечиваются электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Методические указания для преподавателя

Изучение дисциплины проводится в форме лекций, практических занятий, организации самостоятельной работы студентов, консультаций. Главное назначение лекции - обеспечить теоретическую основу обучения, развить интерес к учебной деятельности и конкретной учебной дисциплине, сформировать у студентов ориентиры для самостоятельной работы над курсом.

Основной целью практических (в т.ч. лабораторные) занятий является обсуждение наиболее сложных теоретических вопросов курса, их методологическая и методическая проработка. Они проводятся в форме опроса, диспута, тестирования, обсуждения докладов, выполнения заданий и пр.

Самостоятельная работа с научной и учебной литературой, изданной на бумажных носителях, дополняется работой с тестирующими системами, с профессиональными базами данных.

Методы проведения аудиторных занятий:

- лекции, реализуемые через изложение учебного материала под запись с сопровождением наглядных пособий;

- практические занятия, во время которых студенты выступают с докладами по заранее предложенным темам и дискуссионно обсуждают их между собой и преподавателем; решаются практические задачи (в которых разбираются и анализируются конкретные ситуации) с выработкой умения формулировать выводы, выявлять тенденции и причины изменения социальных явлений; проводятся устные и письменные опросы (в виде тестовых заданий) и контрольные работы (по вопросам лекций и практических занятий), проводятся деловые игры.

Лекции – есть разновидность учебного занятия, направленная на рассмотрении теоретических вопросов излагаемой дисциплины в логически выдержанной форме. Основными целями лекции являются системное освещение ключевых понятий и положений по соответствующей

теме, обзор и оценка существующей проблематики, ее методологических и социокультурных оснований, возможных вариантов решения, дача методических рекомендаций для дальнейшего изучения курса, в том числе литературы и источников. Лекционная подача материала, вместе с тем, не предполагает исключительную активность преподавателя. Лектор должен стимулировать студентов к участию в обсуждении вопросов лекционного занятия, к высказыванию собственной точки зрения по обсуждаемой проблеме.

Практические занятия направлены на развитие самостоятельности студентов в исследовании изучаемых вопросов и приобретение умений и навыков. Практические занятия традиционно проводятся в форме обсуждения проблемных вопросов в группе при активном участии студентов, они способствуют углубленному изучению наиболее фундаментальных и сложных проблем курса, служат важной формой анализа и синтеза исследуемого материала, а также подведения итогов самостоятельной работы студентов, стимулируя развитие профессиональной компетентности, навыков и умений. На практических занятиях студенты учатся работать с научной литературой, четко и доходчиво излагать проблемы и предлагать варианты их решения, аргументировать свою позицию, оценивать и критиковать позиции других, свободно публично высказывать свои мысли и суждения, грамотно вести полемику и представлять результаты собственных исследований.

При проведении практических занятий преподаватель должен ориентировать студентов при подготовке использовать в первую очередь специальную научную литературу (монографии, статьи из научных журналов).

Результаты работы на практических занятиях учитываются преподавателем при выставлении итоговой оценки по данной дисциплине. На усмотрение преподавателя студенты, активно отвечающие на занятиях, и выполняющие рекомендации преподавателя при подготовке к ним, могут получить повышающий балл к своей оценке в рамках промежуточной аттестации.

Особенности реализации дисциплины в отношении лиц из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производится с учетом представления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Согласно требованиям, установленным Минобрнауки России к порядку реализации образовательной деятельности в отношении инвалидов и лиц с ОВЗ, необходимо иметь в виду, что:

- 1) инвалиды и лица с ОВЗ по зрению имеют право присутствовать на занятиях вместе с ассистентом, оказывающим обучающемуся необходимую помощь;
- 2) инвалиды и лица с ОВЗ по слуху имеют право на использование звукоусиливающей аппаратуры.

При проведении промежуточной аттестации по дисциплине обеспечивается соблюдение следующих общих требований:

- проведение аттестации для инвалидов в одной аудитории совместно с обучающимися, не являющимися инвалидами, если это не создает трудностей для инвалидов и иных обучающихся при промежуточной аттестации;

- присутствие в аудитории ассистента (ассистентов), оказывающего обучающимся инвалидам необходимую техническую помощь с учетом их индивидуальных особенностей (занять рабочее место, передвигаться, прочитать и оформить задание, общаться с экзаменатором);

- пользование необходимыми обучающимся инвалидам техническими средствами при прохождении промежуточной аттестации с учетом их индивидуальных особенностей;

- обеспечение возможности беспрепятственного доступа обучающихся инвалидов в аудитории, туалетные и другие помещения, а также их пребывания в указанных помещениях.

По письменному заявлению обучающегося инвалида продолжительность прохождения испытания промежуточной аттестации (зачета, экзамена, и др.) обучающимся инвалидом может быть увеличена по отношению к установленной продолжительности его сдачи:

- продолжительность сдачи испытания, проводимого в письменной форме, - не более чем на 90 минут;

- продолжительность подготовки обучающегося к ответу, проводимом в устной форме, - не более чем на 20 минут;

В зависимости от индивидуальных особенностей обучающихся с ОВЗ Университет обеспечивает выполнение следующих требований при проведении аттестации:

а) для слепых:

- задания и иные материалы для прохождения промежуточной аттестации оформляются в виде электронного документа, доступного с помощью компьютера со специализированным программным обеспечением для слепых, либо зачитываются ассистентом;

- письменные задания выполняются обучающимися на бумаге рельефно-точечным шрифтом Брайля или на компьютере со специализированным программным обеспечением для слепых, либо надиктовываются ассистенту;

- при необходимости обучающимся предоставляется комплект письменных принадлежностей и бумага для письма рельефно-точечным шрифтом Брайля, компьютер со специализированным программным обеспечением для слепых;

б) для слабовидящих:

- задания и иные материалы для сдачи экзамена оформляются увеличенным шрифтом;

- обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс;

- при необходимости обучающимся предоставляется увеличивающее устройство, допускается использование увеличивающих устройств, имеющихся у обучающихся;

в) для глухих и слабослышащих, с тяжелыми нарушениями речи:

- обеспечивается наличие звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования, при необходимости обучающимся предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования;

- по их желанию испытания проводятся в письменной форме;

г) для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата (тяжелыми нарушениями двигательных функций верхних конечностей или отсутствием верхних конечностей):

- письменные задания выполняются обучающимися на компьютере со специализированным программным обеспечением или надиктовываются ассистенту;

- по их желанию испытания проводятся в устной форме.

О необходимости обеспечения специальных условий для проведения аттестации обучающийся должен сообщить письменно не позднее, чем за 10 дней до начала аттестации. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие наличие у обучающегося индивидуальных особенностей (при отсутствии указанных документов в организации).

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.

Методические указания для обучающихся

Для успешного освоения дисциплины студенты должны посещать лекционные занятия, готовиться и активно участвовать в практических занятиях, самостоятельно работать с рекомендованной литературой. Изучение дисциплины целесообразно начать со знакомства с про-

граммой курса, чтобы четко представить себе объем и основные проблемы курса. Прочитав соответствующий раздел программы, и установив круг тем, подлежащих изучению, можно переходить к работе с конспектами лекций и учебником. Конспект лекций должен содержать краткое изложение основных вопросов курса. В лекциях преподаватель, как правило, выделяет выводы, содержащиеся в новейших исследованиях, разногласия ученых, обосновывает наиболее убедительную точку зрения. Необходимо записывать методические советы преподавателя, названия рекомендуемых им изданий. Не нужно стремиться к дословной записи лекций. Для того чтобы выделить главное в лекции и правильно ее законспектировать, полезно заранее просмотреть уже пройденный лекционный материал, для более полного и эффективного восприятия новой информации в контексте уже имеющихся знаний, приготовить вопросы лектору. Прочитав свой конспект лекций, следует обратиться к материалу учебника.

Обращение к ранее изученному материалу не только помогает восстановить в памяти известные положения, выводы, но и приводит разрозненные знания в систему, углубляет и расширяет их. Каждый возврат к старому материалу позволяет найти в нем что-то новое, переосмыслить его с иных позиций, определить для него наиболее подходящее место в уже имеющейся системе знаний. Неоднократное обращение к пройденному материалу является наиболее рациональной формой приобретения и закрепления знаний. Очень полезным в практике самостоятельной работы, является предварительное ознакомление с учебным материалом. Даже краткое, беглое знакомство с материалом очередной лекции дает многое. Студенты получают общее представление о ее содержании и структуре, о главных и второстепенных вопросах, о терминах и определениях. Все это облегчает работу на лекции и делает ее целеустремленной.

Работа с литературой

При изучении дисциплины студенты должны серьезно подойти к исследованию учебной и дополнительной литературы. Данное требование особенно важно для подготовки к практическим занятиям.

Особое внимание студентам следует обратить на соответствующие статьи из научных журналов. Данные периодические издания представлены в читальном зале Университета. Для поиска научной литературы по дисциплине студентам также следует использовать каталог Электронной научной библиотеки: eLIBRARY.RU, ЭБС «Университетская библиотека Online».

При подготовке к практическому занятию студенты имеют возможность воспользоваться консультациями преподавателя. Качество учебной работы студентов определяется текущим контролем. Студент имеет право ознакомиться с ним.

Методические рекомендации по самостоятельной работе студентов

Цель самостоятельной работы - подготовка современного компетентного специалиста и формирование способностей и навыков к непрерывному самообразованию и профессиональному совершенствованию.

Реализация поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- качественное освоение теоретического материала по изучаемой дисциплине, углубление и расширение теоретических знаний с целью их применения на уровне межпредметных связей;
- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических навыков;
- формирование умений по поиску и использованию нормативной, правовой, справочной и специальной литературы, а также других источников информации;
- развитие познавательных способностей и активности, творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самообразованию, самосовершенствованию и самореализации;
- развитие научно-исследовательских навыков;
- формирование умения решать практические задачи (в профессиональной деятельности), используя приобретенные знания, способности и навыки.

Самостоятельная работа является неотъемлемой частью образовательного процесса.

Самостоятельная работа предполагает инициативу самого обучающегося в процессе сбора и усвоения информации, приобретения новых знаний, умений и навыков и ответственность его за планирование, реализацию и оценку результатов учебной деятельности. Процесс освоения знаний при самостоятельной работе не обособлен от других форм обучения.

Самостоятельная работа должна:

- быть выполнена индивидуально (или являться частью коллективной работы). В случае, когда СР подготовлена в порядке выполнения группового задания, в работе делается соответствующая оговорка;
- представлять собой законченную разработку (этап разработки), в которой анализируются актуальные проблемы по определенной теме и ее отдельных аспектов;
- отражать необходимую и достаточную компетентность автора;
- иметь учебную, научную и/или практическую направленность;
- быть оформлена структурно и в логической последовательности: титульный лист, оглавление, основная часть, заключение, выводы, список литературы, приложения,
- содержать краткие и четкие формулировки, убедительную аргументацию, доказательность и обоснованность выводов;
- соответствовать этическим нормам (правила цитирования и парафраз; ссылки на использованные библиографические источники; исключение плагиата, дублирования собственного текста и использования чужих работ).

8. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Планируемые результаты обучения по дисциплине / Планируемые результаты освоения ОПОП ВО		Показатели оценивания
<i>Способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-1)</i>		
Знает:	Основные понятия и категории экономики недвижимости. Экономические показатели по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях). Источники исходных данных, необходимых для их расчета.	Блок 1 контрольного задания выполнен корректно
Умеет:	Определять состав исходных данных, необходимых для расчета экономических показателей по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях). Анализировать и обрабатывать исходные данные для целей применимости в расчетах.	Блок 2 контрольного задания выполнен корректно
Владеет:	Навыками сбора и подготовки исходных данных для проведения расчетов экономических показателей по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях).	Блок 3 контрольного задания выполнен корректно
<i>Способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2)</i>		
Знает:	Типовую методику расчета экономических показателей по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях).	Блок 1 контрольного задания выполнен корректно
Умеет:	Применять типовую методику расчета экономических показателей по оценке недвижимости и эффективности ее использования в организациях (на предприятиях).	Блок 2 контрольного задания выполнен корректно
Владеет:	Навыками расчета экономических показателей по оценке недвижимости и эффективности ее использования в орга-	Блок 3 контрольного задания выполнен кор-

	низациях (на предприятиях).	ректно
--	-----------------------------	--------

Типовое контрольное задание

БЛОК 1 – ПРОВЕРКА ЗНАНИЙ

Выбрать ОДИН правильный ответ

1.1. (ПК-1) Подход к оценке недвижимости который включает методы, основанные на информации по уже состоявшейся продаже аналогичных объектов на открытом рынке, это

- а) сравнительный подход;
- б) доходный подход;
- в) затратный подход;
- г) нет верного ответа.

1.2. (ПК-2) Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциально-го валового дохода используют:

- а) рыночную арендную ставку;
- б) номинальную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;
- в) нет верного ответа

- а) пользование;
- б) владение;
- в) распоряжение;
- г) нет верного ответа.

1.3. (ПК-1) Право лица, имеющего сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости, - это

- а) отрицательные сервитуты;
- б) фиксчерс;
- в) положительные сервитуты;
- г) нет верного ответа.

1.4. (ПК-1) Функция рынка недвижимости, которая состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал, -это

- а) функция санирования;
- б) коммерческая функция;
- в) регулирующая функция;
- г) нет верного ответа.

1.5. (ПК-2) Расходы на управление, коммунальные платежи, на обеспечение безопасности – это

- а) условно-переменные операционные расходы;
- б) условно-постоянные операционные расходы;
- в) расходы на замещение;
- г) нет верного ответа.

Выбрать ВСЕ правильные ответы (больше одного)

1.6. (ПК-2) Для проведения оценки недвижимости необходим сбор

- а) правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- б) данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- в) информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- г) информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

1.7. (ПК-1) Под независимостью подразумевается то, что сделки заключаются не по рыночной цене, если продавец и покупатель:

- а) находятся в родственных отношениях;
- б) являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- в) сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
- г) нет верного ответа.

Заполнить пропуски

1.8. (ПК-1) Оценка конкретного объекта на определенную дату – это _____ оценка недвижимости.

1.9. (ПК-1) Срок _____ – время, которое объект находится на рынке.

1.10. (ПК-1) Рыночная стоимость объекта, определяемая для целей страхования, называется _____.

БЛОК 2 – ПРОВЕРКА УМЕНИЙ

2.1. (ПК-1) Сопоставьте название и характеристику поправок:

1. Относительные денежные поправки	а. изменяют цену недвижимости на определенный коэффициент и вносятся путем умножения на этот коэффициент корректируемой цены аналога.
2. Абсолютные денежные поправки	б. суммы, прибавляемые (вычитаемые) из цены продажи каждого сопоставимого объекта; изменяют на определенную сумму цену аналога в целом.

2.2. (ПК-1) Сопоставьте номер этапа процесса внесения поправок и действия, на нем выполняемые:

1. Первый этап	а. идентификация (определение) элементов сравнения, которые влияют на стоимость объекта оценки.
2. Второй этап	б. сопоставление элементов сравнения в каждом конкретном случае и измерение различия между каждым объектом сравнения и объектом оценки (например, в процентах).
3. Третий этап	с. проведение анализа откорректированных стоимостей всех объектов сравнения и вывод относительно рыночной стоимости объекта оценки.
4. Четвертый этап	д. определение чистой (суммарной) поправки для каждого объекта сравнения и корректировка его цены продажи

2.3. (ПК-1) Сопоставьте критерии, по которым проводится анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, и их описание:

1. Правомочность	а. допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника
2. Физическая возможность	б. осуществимость физически реальных способов использования объекта
3. Финансовая целесообразность	с. допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику
4. Максимальная продуктивность	д. из финансово оправданных вариантов выбирается тот, который приносит максимальную прибыль

2.4. (ПК-2) Сопоставьте возможную единицу измерения и название показателя:

1. Коэффициент капитализации	а. %
2. Чистый операционный доход	б. тыс.руб.
3. Площадь объекта	с. кв.м

2.5. (ПК-2) Ознакомьтесь с условием и решением задачи. Найдите ошибки, если они есть, и исправьте их.

Условие задачи

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

Решение

Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят (восстановительная стоимость):

$$350 \text{ дол./кв. м} * 2000 \text{ кв. м} = 700000 \text{ дол.}$$

Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания. При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:

$$\text{ОВС} = 700000 * 12 / 60 = 140000 \text{ дол.}$$

Ответ: ОВС здания составляет 140000 дол.

БЛОК 3 – ПРОВЕРКА НАВЫКОВ

3.1. (ПК-1, ПК-2) Решите задачу. **Время выполнения задания – 30 минут.**

(ПК-1) Определите необходимые исходные данные для расчета экономических показателей. (ПК-2) Определите восстановительную стоимость здания с учетом износа, если заработная плата рабочих составляет 45% от стоимости строительных материалов, затраты на эксплуатацию машин и механизмов – 25% от той же базы. Накладные расходы – 10% от суммы прямых затрат. Отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электросети и телефонизация считаются по базе стоимости общестроительных работ – 2,5; 3; 2; 1% соответственно. Процент прочих работ и затрат составляет 30% и считается от стоимости объекта. Информация о стоимости основных строительных материалов по зданию представлена в табл. 1.

Таблица 1 - Информация о стоимости основных строительных материалов по зданию

№	Наименование материалов	Ед. изм.	Количество	Цена, руб.	Стоимость, тыс.руб.
1	Бетон	куб.м	9507	500	
2	Сталь класса А	т	1446,19	1800	
3	Сталь конструкция	т	180,77	1700	
4	Цемент	т	3126,79	390	
5	Лесопиломатериалы	куб.м	1408	550	
6	Стекло оконное	кв.м	5435,04	24	
7	Линолеум	кв.м	30311,9	40	
8	Плитка	кв.м	6823	55	
9	Керамическая плитка	кв.м	7390,6	75	
10	Оконные блоки	кв.м	3796,95	300	
11	Дверные блоки	кв.м	5919,26	400	
12	Раковины	шт.	1294	350	
13	Унитазы	шт.	647	500	
14	Ванны	шт.	647	900	

15	Итого затраты на основные строительные материалы				
16	Прочие материалы				6038,68
17	Итого затраты по материалам				

Расчет восстановительной стоимости провести в табл. 2.

Таблица 2 - Расчет восстановительной стоимости

№	Наименование статей затрат	Стоимость, тыс.руб.
1	Стоимость строительных материалов	
2	Заработная плата рабочих	
3	Эксплуатация машин и механизмов	
4	Итого прямые затраты	
5	Накладные расходы	
6	Себестоимость (п.4 + п.5)	
7	Сметная прибыль (18% от п.6)	
8	Итого стоимость общестроительных работ	
9	Отопление и вентиляция	
10	Водопровод и канализация	
11	Электросеть	
12	Телефонизация	
13	Итого стоимость объекта	
14	Прочие затраты и работы	
15	Итого восстановительная стоимость объекта как нового	

Для определения износа объекта воспользоваться табл. 3.

Таблица 3 – Определение интегрального коэффициента износа здания

№	Элемент здания	Износ фактический, %	Удельный вес в общей стоимости здания, %	Удельный вес износа в общей стоимости здания, %
1	Фундамент	13	12	
2	Стены панельные	12	25	
3	Перекрытия ж/б	12	14	
4	Кровля рулонная	50	5	
5	Перегородки гипсобетонные	26	4	
6	Полы (линолеум)	25	6	
7	Окна	56	3,5	
8	Двери	56	3,5	
9	Обойные работы	40	5	
10	Малярные работы	40	7	
11	Наружная отделка	47	5	
12	Лестницы сб. ж/б	19	3	
13	Внутренние сети	56	5	
14	Прочие элементы	34	2	
15	Всего по зданию		100	

Оценка результатов обучения по дисциплине, характеризующих сформированность компетенции проводится в процессе промежуточной аттестации студентов посредством контрольного задания. При этом процедура должна включать последовательность действий, описанную ниже.

1. Подготовительные действия включают:

Предоставление студентам контрольных заданий, а также, если это предусмотрено заданием, необходимых приложений (формы документов, справочники и т.п.);

Фиксацию времени получения задания студентом.

2. Контрольные действия включают:

Контроль соблюдения студентами дисциплинарных требований, установленных Положением о промежуточной аттестации обучающихся и контрольным заданием (при наличии);

Контроль соблюдения студентами регламента времени на выполнение задания.

3. Оценочные действия включают:

Восприятие результатов выполнения студентом контрольного задания, представленных в устной, письменной или иной форме, установленной заданием.

Оценка проводится по каждому блоку контрольного задания по 100-балльной шкале.

Подведение итогов оценки компетенции и результатов обучения по дисциплине с использованием формулы оценки результата промежуточной аттестации и шкалы интерпретации результата промежуточной аттестации.

Оценка результата промежуточной аттестации выполняется с использованием формулы:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{3},$$

где P_i – оценка каждого блока контрольного задания, в баллах

Шкала интерпретации результата промежуточной аттестации (сформированности компетенций и результатов обучения по дисциплине)

Результат промежуточной аттестации (P)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
От 0 до 36	Не сформирована.	Неудовлетворительно (не зачтено)	F (не зачтено)
«Безусловно неудовлетворительно»: контрольное задание выполнено менее, чем на 50%, преимущественная часть результатов выполнения задания содержит грубые ошибки, характер которых указывает на отсутствие у обучающегося знаний, умений и навыков по дисциплине, необходимых и достаточных для решения профессиональных задач, соответствующих этапу формирования компетенции.			
От 37 до 49	Уровень владения компетенцией недостаточен для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Неудовлетворительно (не зачтено)	FX (не зачтено)
«Условно неудовлетворительно» контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, значительная часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на недостаточный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, необходимыми для решения профессиональных задач, соответствующих компетенции.			
От 50 до 59	Уровень владения компетенцией посредственен для ее формиро-	Удовлетворительно (зачтено)	E (зачтено)

Результат промежуточной аттестации (P)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
	вания в результате обучения по дисциплине.		
«Посредственно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, большая часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на посредственный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, но при этом позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые профессиональные задачи.			
От 60 до 69	Уровень владения компетенцией удовлетворителен для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Удовлетворительно (зачтено)	D (зачтено)
«Удовлетворительно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 60%, меньшая часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на посредственный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, но при этом позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые профессиональные задачи.			
От 70 до 89	Уровень владения компетенцией преимущественно высокий для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Хорошо (зачтено)	C (зачтено)
«Хорошо»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 80%, результаты выполнения задания содержат несколько незначительных ошибок и технических погрешностей, характер которых указывает на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине и позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые и ситуативные профессиональные задачи.			
От 90 до 94	Уровень владения компетенцией высокий для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Отлично (зачтено)	B (зачтено)
«Отлично»: контрольное задание выполнено в полном объеме, результаты выполнения задания содержат одну-две незначительные ошибки, несколько технических погрешностей, характер которых указывает на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине и позволяет сделать вывод о готовности обучающегося эффективно решать типовые и ситуативные профессиональные задачи, в том числе повышенного уровня сложности.			
От 95 до 100	Уровень владения компетенцией превосходный для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Отлично (зачтено)	A (зачтено)
«Превосходно»: контрольное задание выполнено в полном объеме, результаты выполнения задания не содержат ошибок и технических погрешностей, указывают как на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, позволяют сделать			

Результат промежуточной аттестации (<i>P</i>)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
вывод о готовности обучающегося эффективно решать типовые и ситуативные профессиональные задачи, в том числе повышенного уровня сложности, способности разрабатывать новые решения.			