

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

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе и
качеству образования

_____ И. А. Долгова

26 апреля 2023 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление подготовки:	38.03.01 Экономика
Профиль подготовки:	Экономика предприятий и организаций
Квалификация:	бакалавр
Форма обучения:	очная, очно-заочная
Год начала подготовки:	2023

Рабочая программа составлена в соответствии с:

- федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования – бакалавриат по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, утверждённым приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 12 августа 2020 года № 954;
- основной профессиональной образовательной программой высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, профилю «Экономика предприятий и организаций», утверждённой 26 апреля 2023 года;
- рабочим учебным планом по программе бакалавриата направления подготовки 38.03.01 Экономика, профилю «Экономика предприятий и организаций», одобренным Учёным советом Университета 26 апреля 2023 года, протокол № 04/23.

Разработчик программы: Латушкина Т.С., кандидат экономических наук, доцент

Рабочая программа согласована с руководителем образовательной программы 38.03.01 Экономика, профиль «Экономика предприятий и организаций». Рабочая программа согласована с руководителем Управления лицензирования и аккредитации образовательных программ Университета.

Рабочая программа рассмотрена и рекомендована на заседании кафедры экономики и кадастра 22 февраля 2023 года, протокол № 7.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1.1. Цель и задачи дисциплины

Цель дисциплины «Экономика недвижимости» – сформировать у студентов компетенции обучающегося в области овладения теорией и практикой функционирования рынка недвижимости в России как важной сферы предпринимательской деятельности для решения научных, образовательных и иных профессиональных задач.

Задачи дисциплины:

- дать представление о формировании рынка недвижимости в России;
- изучить теоретические и практические вопросы оценки недвижимости;
- освоить методологию расчета стоимости объектов недвижимости;
- научить студентов выполнять основные расчеты в области оценки недвижимости;
- научить самостоятельно и творчески использовать теоретические знания в практической деятельности.

1.2. Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Индекс дисциплины по учебному плану: Б1.В.10

Курс и семестр освоения дисциплины:

Очная форма	Очно-заочная форма	Заочная форма
3 курс, 6 семестр	3 курс, 6 семестр	–

1.3. Межпредметные связи дисциплины

Знания, умения и навыки, полученные в результате освоения дисциплины «Экономика недвижимости», закладывают основу для эффективной работы студента над освоением дисциплин «Управление затратами и прибылью организации», «Экономика и управление инвестициями», «Бизнес-планирование».

2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЁННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОПОП

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции	Результаты обучения по дисциплинам и практикам
ПК-5. Способен проводить расчеты экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом действующих нормативных правовых актов	ПК-5.ИД-1. Проводит расчеты экономических и финансово-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта	ПК-5.ИД-1.3-1. Нормативно-правовые акты, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность организации
		ПК-5 ИД-1 3-2 Знает типовую методику расчета экономических и финансово-экономических показателей деятельности организации
		ПК-5.ИД-1.У-1. Умеет применять типовую методику расчета экономических и финансово-экономических показателей деятельности организации
		ПК-5.ИД-1.В-1. Владеет навыками расчета экономических и финансово-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта

3. ОБЪЁМ И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Объём дисциплины, в т. ч. контактной (по видам учебных занятий) и самостоятельной работы студентов*

Очная форма обучения

Распределение по семестрам	Контактная работа	в т.ч.:			СР	Контроль	Итоговый объём, часов/з. е.
		Л	П	ЛР			
6 семестр	72	36	36	–	36	экзамен	144
Итого:	72	36	36	–	36	36	144/4

Очно-заочная форма обучения

Распределение по семестрам	Контактная работа	в т.ч.:			СР	Контроль	Итоговый объём, часов/з. е.
		Л	П	ЛР			
6 семестр	32	16	16	–	76	экзамен	144
Итого:	32	16	16	–	76	36	144/4

* Л – занятия лекционного типа, П – все виды занятий семинарского типа, кроме лабораторных работ, ЛР – лабораторные работы, СР – самостоятельная работа обучающегося.

3.2. Объём дисциплины по тематическим разделам и видам учебных занятий*

Наименование тематического раздела дисциплины	Количество часов							
	Л		П		ЛР		СР	
	о	оз	о	оз	о	оз	о	оз
Сущность недвижимости и ее правовые основы	4	2	4	2	–	–	4	8
Рынок недвижимости: основные понятия и особенности	4	2	4	2			4	8
Виды стоимости, принципы и технология оценки недвижимости предприятия (организации)	4	2	4	2	–	–	4	8
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе рыночного подхода	4	2	4	2	–	–	4	8
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе затратного подхода	4	2	4	2			4	10
Определение стоимости недвижимости предприятия (организации) на основе доходного подхода	4	2	4	2	–	–	4	10
Финансирование недвижимости предприятия	6	2	6	2	–	–	6	12

(организации). Ипотечное кредитование и его организация								
Регулирование рынка недвижимости	6	2	6	2	–	–	6	12
Всего:	36	16	36	16	–	–	36	76

* Л – занятия лекционного типа, П – все виды занятий семинарского типа, кроме лабораторных работ, ЛР – лабораторные работы, СР – самостоятельная работа обучающегося.

3.3. Содержание тематических разделов дисциплины

Раздел 1. 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 другие вещные права.

Раздел 2. 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.

Раздел 3. 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.

Раздел 4. 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.

Раздел 5. 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.

Раздел 6. 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 решений об инвестировании и финансировании недвижимости предприятия (организации).

Раздел 7. 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.

Раздел 8. Регулирование рынка недвижимости

Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости. Государственное регулирование российского рынка недвижимости. Саморегулируемые организации профессиональных участников рынка недвижимости

4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Учебная литература, в том числе:

4.1.1. Основная

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>.

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>.

Чеботарёв, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник / Н. Ф. Чеботарёв. – 5-е изд., стер. – Москва : Дашков и К°, 2021. – 253 с. : ил., табл. – (Учебные издания для бакалавров). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621850>.

4.1.2. Дополнительная

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>.

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>.

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>.

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>

4.2. Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Наименование ресурса	Адрес	Тип доступа
Электронно-библиотечные системы		
ЭБС «Университетская библиотека онлайн»	http://biblioclub.ru/	Индивидуальный неограниченный доступ после регистрации

КиберЛенинка, российская научная электронная библиотека	https://cyberleninka.ru/	Открытый ресурс
Электронная библиотека РФФИ	https://www.rfbr.ru/rffi/ru/library	Открытый ресурс
Президентская библиотека имени Б. Н. Ельцина	https://www.prilib.ru/	Открытый ресурс
Профессиональные базы данных и информационные справочные системы		
eLIBRARY.RU, российский информационно-аналитический портал	https://www.elibrary.ru/defaultx.asp	Открытый ресурс
Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам»	http://window.edu.ru/	Открытый ресурс
КонсультантПлюс, компьютерная справочная правовая система	http://www.consultant.ru/	некоммерческая интернет-версия
Гарант, справочно-правовая система	https://www.garant.ru/	некоммерческая интернет версия
Университетская информационная система «Россия»	https://uisrussia.msu.ru/	Открытый ресурс

4.3. Сетевые ресурсы

Наименование ресурса	Адрес
Khan Academy, бесплатный образовательный ресурс	https://ru.khanacademy.org/
edX, бесплатный образовательный ресурс	https://www.edx.org/
MIT OpenCourseWare, бесплатный образовательный ресурс	https://ocw.mit.edu/index.htm

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

5.1. Используемые 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, преподавание дисциплин в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых Университетом, в том числе с учётом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей Самарской области).

Наименование технологии	Содержание технологии	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 учётом индивидуального, социального опыта и особенностей обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.
Концентрированное обучение	Погружение обучающихся в определённую предметную область, возможность чего заложена в учебном плане образовательной программы посредством одновременного изучения дисциплин, имеющих выраженные междисциплинарные связи. Имеет целью повышение качества освоения определённой предметной области без увеличения трудоёмкости 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 обучающихся путём использования их потенциальных возможностей с учётом закономерностей данного развития. Имеет целью формирование высокой самомотивации к обучению, готовности к непрерывному обучению в течение всей жизни.	Методы вовлечения обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов в различные виды деятельности на основе их индивидуальных возможностей и способностей и с учётом 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	Методы социально-активного обучения с учётом индивидуального социального опыта и особенностей обучающихся с ограниченными

Наименование технологии	Содержание технологии	Адаптированные методы реализации
	командной работы, межличностной коммуникации, лидерских качеств, уверенности в своей успешности.	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.

5.2. Дистанционные образовательные технологии

Дисциплина может реализовываться с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

Оценивание уровня учебных достижений обучающихся по дисциплине осуществляется в виде текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации.

6.1. Оценочные средства, соотнесённые с планируемыми результатами обучения по дисциплине

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции	Результаты обучения по дисциплинам и практикам	Вид аттестации и оценочных средств	Показатели оценивания
ПК-5. Способен проводить расчеты экономических и финансово-экономических показателей на основе типовых методик с учетом действующих нормативных правовых актов	ПК-5.ИД-1. Проводит расчеты экономических и финансово-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта	ПК-5.ИД-1.3-1. Нормативно-правовые акты, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность организации	Текущий контроль: устный опрос, промежуточный тест. Промежуточная аттестация: контрольное задание.	Корректное выполнение промежуточного теста. Блок 1 контрольного задания выполнен корректно.
		ПК-5.ИД-1.3-2. Знает типовую методику расчета экономических и финансово-экономических показателей деятельности организации	Текущий контроль: доклад, круглый стол. Промежуточная аттестация: контрольное задание.	Подготовка доклада. Блок 1 контрольного задания выполнен корректно.
		ПК-5.ИД-1.У-1. Умеет применять типовую методику расчета экономических и финансово-экономических показателей деятельности организации	Текущий контроль: доклад, круглый стол. Промежуточная аттестация: контрольное задание.	Подготовка доклада, участие в круглом столе. Блок 2 контрольного задания выполнен корректно.

		ПК-5.ИД-1.В-1. Владеет навыками расчета экономических и финансово-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта	Промежуточная аттестация: контрольное задание.	Корректное выполнение проекта. Блок 3 контрольного задания выполнен корректно.
--	--	--	--	--

6.2. Типовое контрольное задание для промежуточной аттестации

БЛОК 1 – ПРОВЕРКА ЗНАНИЙ

ПК-5 ИД-1 3-1; ПК-5 ИД-1 3-2

Выбрать ОДИН правильный ответ

1.1. 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. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального 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. 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. 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. 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. 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. 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, обремененными залогом или иными обязательствами;
- г) нет верного ответа.

Заполнить пропуски

1.8. Оценка конкретного объекта на определенную дату – это _____ оценка недвижимости.

1.9. Срок _____ – время, которое объект находится на рынке.

1.10. Рыночная стоимость объекта, определяемая для целей страхования, называется _____.

БЛОК 2 – ПРОВЕРКА УМЕНИЙ

ПК-5 ИД-1 У-1

2.1. 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. 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. 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. 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. 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

ПК-5 ИД-1 В-1

3.1. Решите задачу. **Время выполнения задания – 30 минут.**

Определите необходимые исходные данные для расчета экономических показателей. 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	

6.3. Методические рекомендации к процедуре оценивания

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 сформированности 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
0–36	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.			
37–49	Уровень владения компетенцией недостаточен для её 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.			
50–59	Уровень владения компетенцией посредственен для её формирования в результате обучения по дисциплине.	удовлетворительно (зачтено)	E (зачтено)
«Посредственно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, большая часть			

Результат промежуточной аттестации (Р)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
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.			
60–69	Уровень владения компетенцией удовлетворителен для её 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.			
70–89	Уровень владения компетенцией преимущественно высокий для её 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.			
90–94	Уровень владения компетенцией высокий для её формирования в результате обучения по дисциплине.	отлично (зачтено)	B (зачтено)
«Отлично»: контрольное задание выполнено в полном объёме, 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.			
95–100	Уровень владения компетенцией превосходный для её формирования в результате обучения по дисциплине.	отлично (зачтено)	A (зачтено)
«Превосходно»: контрольное задание выполнено в полном объёме, результаты выполнения задания не содержат ошибок и технических погрешностей, указывают 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, и о способности разрабатывать новые решения.			

7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Методические указания для преподавателя

Изучение дисциплины проводится в форме лекций, практических занятий, организации самостоятельной работы студентов, консультаций.

Методы проведения аудиторных занятий:

- лекции, реализуемые через изложение учебного материала под запись с возможным мультимедийным сопровождением;
- практические занятия, во время которых студенты выступают с докладами по заранее предложенным темам и обсуждают их между собой и преподавателем, решают практические задачи (в которых разбираются и анализируются конкретные ситуации) с выработкой умения формулировать выводы, выявлять тенденции и причины изменения различных явлений; включающие проведение устных и письменных опросов (в виде тестовых заданий) и контрольных работ (по вопросам лекций и практических занятий).

Лекции — разновидность учебного занятия, направленная на рассмотрение 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, её методологических и социокультурных оснований, возможных вариантов решения, предложение 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. 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.

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, чётко 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. Основной целью практических 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.

Преподаватель должен ориентировать студентов на использование при подготовке к практическим занятиям в первую очередь специальной научной литературы (монографий, статей из научных журналов, диссертаций).

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.

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

7.2. 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 программой курса, чтобы чётко представить себе его объём и основные проблемы. 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 учёных, 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 её законспектировать, полезно заранее просмотреть уже пройденный лекционный материал. Для более полного и эффективного восприятия новой информации в контексте уже имеющихся знаний следует 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 нём 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 даёт многое. Студенты получают общее представление о её содержании и структуре, о главных и второстепенных вопросах, о терминах и определениях. Всё это облегчает работу на лекции и делает её целеустремлённой.

Работа с литературой

При изучении дисциплины студенты должны серьёзно 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. Для поиска научной литературы по дисциплине студентам также следует использовать каталог электронной научной библиотеки eLIBRARY.RU, ЭБС «Университетская библиотека Online».

При подготовке к практическим занятиям 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 междисциплинарных 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 приобретённые 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 определённой теме и её отдельным аспектам;
- 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, список литературы, приложения;
- содержать краткие и чёткие 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. 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 Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, 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, создания комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производятся с учётом предоставления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Согласно требованиям, установленным Министерством науки и высшего образования Российской Федерации 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 учётом 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 учётом 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 (зачёта, 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, проводимому 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 (тяжёлыми 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.

9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

9.1. Общее

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, 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.

Для проведения занятий лекционного типа используются наборы демонстрационного оборудования.

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

Материально-техническое оснащение учебных аудиторий конкретизировано на официальном сайте Университета в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в подразделе «Материально-техническое обеспечение и оснащённость образовательного процесса» раздела «Сведения об образовательной организации».

Электронно-библиотечная система (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивают 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.

9.2. Оборудование и технические средства обучения

Специальные помещения укомплектованы техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (мультимедийный проектор, экран, компьютер, звуковые колонки).

Для проведения занятий лекционного типа используются наборы демонстрационного оборудования.

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

9.3. Программное обеспечение

Наименование	Сведения о лицензии
LibreOffice, офисный пакет	Mozilla Public License, v2.0, свободно распространяемое с открытым исходным кодом
Moodle, среда дистанционного обучения	GNU GPL, свободно распространяемое с открытым исходным кодом
Zotero, система управления библиографической	GNU GPL, свободно распространяемое с

информацией	открытым исходным кодом
-------------	-------------------------