

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Соловьев Дмитрий Александрович
Должность: ректор ФГОУ ВО Вавиловский университет
Дата подписания: 14.09.2024 08:29:52
Уникальный программный ключ:
528682d78e671e566a07f01fe1ba2172f735a12



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
«Саратовский государственный аграрный
университет имени Н.И. Вавилова»

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заведующего кафедрой
 / Шиханова Ю.А./
«17» августа 2019 г.

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Дисциплина	ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ
Направление подготовки	38.03.01 Экономика
Направленность (профиль)	Экономика предприятий и организаций агропромышленного комплекса
Квалификация выпускника	Бакалавр
Нормативный срок обучения	4 года
Форма обучения	Заочная
Кафедра-разработчик	Экономика агропромышленного комплекса
Ведущий преподаватель	Потоцкая Л.Н., доцент

Разработчик: доцент, Потоцкая Л.Н.


(подпись)

Саратов 2019

Содержание

1	Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП	3
2	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания	4
3	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.....	8
4	Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы их формирования	21

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

В результате изучения дисциплины «Экономика недвижимости» обучающиеся, в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 12.11.2015 г. № 1327, формируют компетенцию, указанную в таблице 1.

Таблица 1

Формирование компетенций в процессе изучения дисциплины «Экономика недвижимости»

Компетенция		Структурные элементы компетенции (в результате освоения дисциплины обучающийся должен знать, уметь, владеть)	Этапы формирования компетенции в процессе освоения ОПОП (курс)	Виды занятий для формирования компетенции	Оценочные средства для оценки уровня сформированности компетенции
Код	Наименование				
1	2	3	4	5	6
ПК-1	Способностью собрать и проанализировать исходные данные для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	знает: основной понятийный аппарат, характеризующий содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения умеет: собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимости; проводить оценку недвижимости владеет:	3	практические занятия	Доклад, типовый расчет, кейс-задания

		методами оценки недвижимости и определения итоговой величины стоимости недвижимости			
--	--	--	--	--	--

Примечание:

Профиль подготовки «Экономика предприятий и организаций агропромышленного комплекса»

Компетенция ПК-1 – также формируется в ходе освоения дисциплин:

Математический анализ, Линейная алгебра, Микроэкономика, Финансы, Экология, Введение в специальность. Экономика и технология производства продукции растениеводства, Экономика и технология производства продукции животноводства, Ценообразование в АПК, Ценовые стратегии в АПК, Экономическая оценка технического обеспечения предприятия АПК, Экономическая оценка применения ресурсосберегающих технологий в АПК, Анализ микроэкономических показателей предприятий АПК, Анализ статистической отчетности предприятия АПК, Экономика агропродовольственных рынков, Коммерческая деятельность в АПК, Государственное экономическое регулирование АПК, Экономическое регулирование рисками предприятия АПК, также в ходе прохождения практики по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности, технологической, преддипломной практики, также в ходе производственной практики: научно-исследовательская работа и подготовки и защиты выпускной квалификационной работы, включая подготовку к процедуре защиты и процедуру защиты.

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Таблица 2

Перечень оценочных материалов

№ п/п	Наименование оценочного материала	Краткая характеристика оценочного материала	Представление оценочного средства в ОМ
1	доклад, сообщение	продукт самостоятельной работы обучающийся, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных	темы докладов, сообщений

		результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы	
2	собеседование	средство контроля, организованное как специальная беседа педагогического работника с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной и рассчитанной на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	вопросы по темам дисциплины: – перечень вопросов для устного опроса
3	кейс	случай из практики наглядно демонстрирующий какую-либо теорию	комплект кейсовых заданий
4	типовой расчет	метод, который позволяет выявить уровень знаний, умений и навыков, способностей и других качеств личности, а также их соответствие определенным нормам путем расчета заданий по изучаемой теме	комплект заданий

Таблица 3

Программа оценивания контролируемой дисциплины

№ п/п	Контролируемые разделы (темы дисциплины)	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	2	3	4
1	Сравнительный подход к оценке недвижимости.	ПК-1	Типовой расчет, доклад
2	Определение показателей эффективности инвестирования объектов недвижимости.	ПК-1	Кейс

Таблица 4

Описание показателей и критериев оценивания компетенций по дисциплине «Экономика недвижимости» на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Код компетенции и, этапы освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Показатели и критерии оценивания результатов обучения			
		ниже порогового уровня (неудовлетворительно)	пороговый уровень (удовлетворительно)	продвинутый уровень (хорошо)	высокий уровень (отлично)
1	2	3	4	5	6
ПК-1, 3 курс	знает: основной понятийный аппарат, характеризующий содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения	обучающийся не знает значительной части программного материала, плохо ориентируется в материале, не знает основной понятийный аппарат, характеризующий содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки	обучающийся демонстрирует знания только основного материала, но не знает деталей, допускает неточности, допускает неточности в формулировках, нарушает логическую последовательность в изложении программного материала	обучающийся демонстрирует знание материала, не допускает существенных неточностей	обучающийся демонстрирует знание материала, знает основной понятийный аппарат, характеризующий содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения, практики применения материала, исчерпывающе и последовательно, четко и логично излагает материал, хорошо ориентируется в материале, не затрудняется с ответом

					при видоизменен ии заданий
	умеет: собрать и проанализиро вать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимост и; проводить оценку недвижимост и	не умеет собрать и проанализирова ть исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимости; проводить оценку недвижимости; использовать методы оценки недвижимости, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, большинство заданий, предусмотренн ых программой дисциплины, не выполнено	в целом успешное, но не системное умение собрать и проанализир овать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимост и; провести оценку недвижимост и; использовать методы оценки недвижимост и, используя современные методы и показатели оценки недвижимост и	в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, умение собрать и проанализир овать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимост и; провести оценку недвижимост и; использовать методы оценки недвижимост и, используя современные методы и показатели такой оценки	сформирован ное умение собрать и проанализир овать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимост и; провести оценку недвижимост и; использовать методы оценки недвижимост и, используя современные методы и показатели такой оценки
ПК-1, 3 курс	владеет навыками: методами оценки недвижимост и и определения итоговой величины стоимости недвижимост и	обучающийся не владеет навыками чтения и оценки недвижимости и определения итоговой величины стоимости недвижимости, допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет	в целом успешное, но не системное владение навыками чтения и оценки недвижимост и и определения итоговой величины стоимости недвижимост и	в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождаю щееся отдельными ошибками владение навыками чтения и оценки недвижимост и и определения	успешное и системное владение навыками чтения и оценки недвижимост и и определения итоговой величины стоимости недвижимост и

		самостоятельную работу, большинство предусмотренных программой дисциплины не выполнено		итоговой величины стоимости недвижимости	
--	--	--	--	--	--

3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

3.1. Доклад

Выполнение устного доклада в полной мере раскрывает творческий подход обучающихся к самостоятельной проработке нового материала, позволяет оценить степень готовности учащихся к самостоятельному выбору актуальных проблем дисциплины. Данный вид творческой работы позволяет обучающимся овладеть навыками систематизации материала, развивает умение конкретизировать и обобщать проблемы и перспективы развития рынка недвижимости на основе анализа массива научной и периодической литературы по выбранной теме.

Рекомендуемая тематика устных докладов по дисциплине приведена в таблице 5.

Таблица 5

Темы устных докладов, рекомендуемые при изучении дисциплины «Экономика недвижимости»

№ п/п	Темы докладов
1	2
1	Оценка недвижимости
2	Анализ рынка недвижимости
3	Рынок коммерческой недвижимости
4	Сделки с недвижимостью в предпринимательской деятельности
5	Менеджмент на рынке недвижимости
6	Арендные отношения в области недвижимости
7	Налогообложение недвижимости
8	Анализ инвестиций и оценка недвижимости Саратова
9	Недвижимые и движимые вещи. Государственная регистрация недвижимости. Продажа недвижимости.
10	Ипотека недвижимости
11	Сделки с недвижимостью
12	Международные стандарты оценки недвижимости

№ п/п	Темы докладов
1	2
13	Договор купли-продажи недвижимости и предприятий
14	Определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом
15	Оценка жилой недвижимости
16	Принципы и функции налогообложения недвижимости
17	Рынок недвижимости
18	Осмотр и описание объекта недвижимости
19	Организация брокерской деятельности на рынке недвижимости
20	Методы оценки недвижимости
21	Принципы и факторы, влияющие на ценообразование недвижимости в условиях конкуренции
22	Принципы оценки недвижимости
23	Налог при продаже недвижимости, налоговые вычеты

Тема: Определение показателей эффективности инвестирования объектов недвижимости

Кейс № 1.

Прочитайте приводимые ниже материалы и ответьте на вопросы.

Вопросы для обсуждения:

1. Что предусматривает оценка инвестиционной привлекательности проектов?
2. Почему для оценки инвестиционного проекта необходимо использовать несколько показателей эффективности?
3. В каких случаях ставка доходности проекта является обязательной для оценки недвижимости?
4. Какие показатели эффективности инвестирования недвижимости зависят от применяемой аналитиком ставки дисконта?
5. Чем отличается ставка дисконтирования, применяемая к конкретному инвестиционному проекту, от его внутренней ставки доходности?
6. Какова сравнительная характеристика внутренней ставки доходности и коэффициента рентабельности при инвестировании недвижимости?
7. Достоинства и недостатки метода внутренней ставки доходности?
8. В каких случаях показатель внутренней ставки доходности имеет множественное решение?
9. Как определить величину безопасной ликвидной ставки?
10. Опишите различие ВСДП и *MIRR*
11. Опишите схему расчета *MIRR*
12. Дайте определение *FMRR*
13. Опишите схему расчета *FMRR*

Материалы для обсуждения

Метод ЧТСД позволяет классифицировать проекты инвестирования недвижимости и принимать решения на основе сравнения затрат с доходами по инвестиционному проекту, приведенными к текущей стоимости.

Для расчета ЧТСД требуется:

- а) Определить текущую стоимость каждой суммы потока доходов исходя из ставки дисконтирования и периода возникновения доходов.
- б) Суммировать приведенные доходы по проекту.
- в) Сравнить суммарные приведенные доходы с величиной затрат по проекту и рассчитать ЧТСД.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{NCF_t}{(1+r)^t} - C_0$$

где NCF_t - годовые денежные поступления в периоде t . n - продолжительность расчетного периода; C_0 - разовые инвестиции или вложенный капитал; r - ставка дисконтирования.

Проекты, имеющие отрицательную величину ЧТСД, инвестор отклоняет. При рассмотрении нескольких вариантов предпочтение отдается проекту с максимальной величиной данного показателя.

Под чистой текущей стоимостью проекта понимается сумма настоящей стоимости всех денежных доходов за вычетом суммы настоящей стоимости всех затрат. Проект может быть принят, если чистая текущая стоимость проекта больше 0. Это означает, что проект позволяет получить доходность большую, чем средневзвешенная цена капитала. Положительная величина ЧТСД показывает, насколько возрастает стоимость активов инвестора от реализации данного проекта. Поэтому предпочтение отдается проекту с наибольшей величиной ЧТСД. Показатель ЧТСД относится к категории абсолютных, что позволяет суммировать результаты по отобранным проектами для определения ЧТСД по инвестиционному портфелю в целом.

Достоинства метода:

- направлен на увеличение имущества собственников.

Недостатки метода:

- величина чистой текущей стоимости не м.б. правильным критерием при выборе между проектами с различными первоначальными издержками при одинаковой величине чистых текущих стоимостей и если один проект имеет большую настоящую стоимость и длительный период окупаемости, а другой имеет меньшую текущую стоимость и короткий период окупаемости;

- метод не позволяет учесть изменения порога рентабельности предприятия и запас финансовой прочности, поэтому его нельзя

использовать при выборе инвестиционного портфеля и при анализе проектов с неравномерными денежными потоками.

Увеличение ставки дисконта снижает величину реального прироста активов. Следовательно, один и тот же проект в разных условиях риска, оцененный ставкой дисконта даст различные результаты и из прибыльного может превратиться в убыточный.

Ставка доходности (коэффициент рентабельности) проекта

Ставка доходности проекта позволяет сравнить инвестиционные проекты, которые различаются по величине затрат и потокам доходов. Выбор оптимального проекта основан на оценке эффективности единицы затрат.

Ставка доходности проекта рассчитывается двумя способами:

$$\text{а) } PI = \frac{NPV}{C_0} \cdot 100\%$$

$$\text{б) } PI = \frac{ДДП}{C_0}$$

В первом случае коэффициент эффективности измеряется в процентах и показывает уровень приведенного дохода на единицу затрат. Во втором случае показатель является индексом, отражающим соотношение положительных и отрицательных денежных потоков по проекту.

Ставка доходности проекта показывает величину прироста активов от реализации проекта на единицу инвестиций. При принятии инвестиционных решений аналитики отдают предпочтение показателю СДП в том случае, если величина ЧТСД в рассматриваемых проектах одинакова. Показатель ЧТСД является абсолютным, поэтому возможна ситуация, когда проекты будут иметь равную ЧТСД.

Кроме того, в условиях ограниченности ресурсов этот показатель позволяет сформировать наиболее эффективный инвестиционный портфель.

Основным *недостатком* является зависимость результатов расчета от ставки дисконта.

ВСДП представляет собой ставку дисконтирования, приравнивающую сумму приведенных доходов от проекта к величине инвестиций (затрат). ВСДП обеспечивает нулевое значение ЧТСД. Оценка инвестиционных проектов с помощью ВСДП основана на определении максимальной величины ставки дисконтирования, при которой проекты станут безубыточными.

При расчете ВСДП:

1. Выбирается произвольная ставка дисконтирования, и на ее основе рассчитывается суммарная текущая стоимость доходов по проекту.
2. Затраты по проекту сопоставляются с полученной приведенной суммой доходов.

3. Если первоначальная произвольная ставка дисконтирования не дает нулевой ЧТСД, то выбирается вторая ставка дисконтирования по такому правилу:

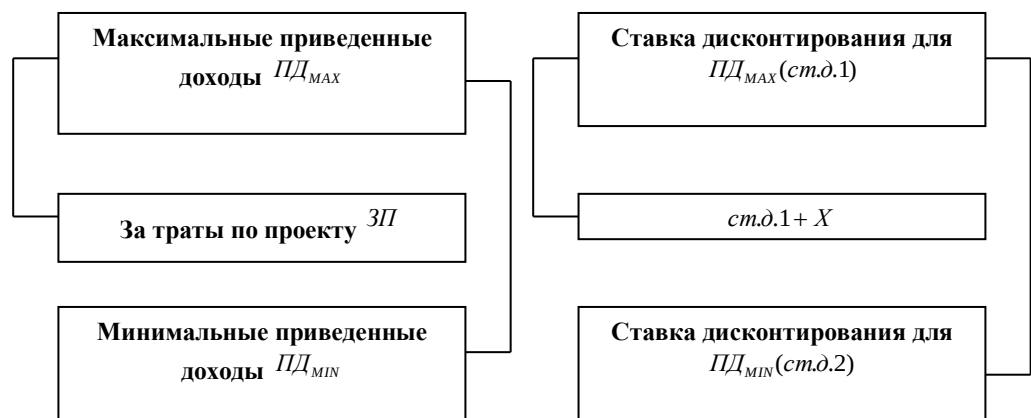
Если $ЧТСД > 0$, то новая ставка должна быть больше первоначальной;

Если $ЧТСД < 0$, то новая ставка дисконтирования должна быть меньше первоначальной.

4. Вторая ставка дисконтирования подбирается до тех пор, пока не получится суммарная текущая стоимость доходов как больше, так и меньше затрат по проекту.

5. Рассчитывается внутренняя ставка доходности в три этапа:

а) определяется интервал:



б) составляется пропорция и решается уравнение

$$\frac{ПД_{МАХ} - ЗП}{ПД_{МАХ} - ПД_{МИН}} = \frac{см.д.1 - (см.д.1 + X)}{см.д.1 - см.д.2)}$$

$$X = ?$$

в) рассчитывается

$$ВСДП = см.д.1 + X$$

ВСДП можно толковать как «запас прочности» проекта, отражающий его устойчивость в условиях возможного повышения риска. Неблагоприятные изменения, затрагивающие как экономику в целом, так и конкретный вид бизнеса, требуют адекватного уровня ставки дисконта. Проекты с максимальной величиной ВСДП более привлекательны, так как потенциально способны выдержать большие нагрузки на инвестиционный капитал, связанные с возможным повышением его стоимости.

Наиболее распространенным определением ВСДП является ранее приведенное сравнение ее со ставкой дисконта, уравнивающей сумму приведенных доходов с затратами по проекту.

Возможен другой подход к интерпретации ВСДП, которая в этом случае рассматривается как единая депозитная ставка, обеспечивающая равную инвестиционную привлекательность для двух вариантов вложений. В первом варианте депозит открывается в год осуществления проекта на сумму, равную его стоимости. Во втором варианте на пополняемый счет помещаются средства, совпадающие по сумме и периоду возникновения с потоком доходов по анализируемому проекту. Величина депозитной ставки должна обеспечить совпадение накопленной суммы в конце жизненного цикла проекта.

Расчет показателей ВСДП в мировой практике проектного и финансового анализа является важным этапом. Сравнение расчетной величины ВСДП с требуемой нормой дохода на капитал в данной конкретной сфере позволяет на начальной стадии отклонять неэффективные проекты. Тем не менее, методу оценки проектов, основанному на сравнении показателей ВСДП, присущи серьезные *недостатки*:

- ВСДП сложно использовать для оценки инвестиционного портфеля в целом, так как он в отличие от показателя ЧТСД не суммируется и характеризует только конкретный проект;
- ВСДП требует особого применения при анализе проектов, имеющих несколько крупных отрицательных денежных потоков в течение экономической жизни проекта. Например, приобретение недвижимости в рассрочку или строительство объекта, осуществляемое в течение нескольких лет.

Вследствие неоднократного инвестирования ЧТСД доходов будет принимать нулевое значение несколько раз. Следовательно, ВСДП будет иметь столько же решений. Для анализа рекомендуется использовать минимальное значение ВСДП;

Достоинства метода:

– согласуется с главной целью любого предприятия – увеличение прибыли и имущества собственников.

Модифицированная ставка доходности инвестиционного проекта позволяет устранить недостаток внутренней ставки доходности, который возникает в случае неоднократного оттока денежных средств. Примером такого оттока являются инвестиции в недвижимость, осуществляемые в течение нескольких лет. Методика расчета внутренней нормы доходности предполагает реинвестирование сумм, предназначенных для вложения в инвестиционный проект в последующие годы, по ставке равной внутренней норме доходности. На практике это маловероятно

Если затраты по проекту осуществляются в течение нескольких лет, то временно свободные денежные средства которые инвестор должен вложить в проект в будущем, можно инвестировать в другой второстепенный проект.

Основные требования к таким инвестициям – это безопасность и ликвидность, так как вложенные средства должны быть возвращены в соответствии с графиком затрат по основному проекту.

Величина безопасной ликвидной ставки определяется на основе анализа финансового рынка. В российской практике это может быть доходность годового срочного вклада, предлагаемого Сберегательным банком России.

Схема расчета (*MIRR*):

- а. Определяется величина безрисковой ликвидной ставки доходности;
- б. Затраты по проекту, распределенные по годам инвестирования, инвестируются по безрисковой ликвидной ставке;
- с. Составляется модифицированная ставка доходности по схеме внутренней нормы доходности, но на основе модифицированного денежного потока.

Улучшение методов оценки привлекательности инвестиционных проектов затрагивает проблему использования инвестором доходов, получаемых от реализации проектов. Эти средства будут инвестированы в различные новые проекты исходя из финансовых возможностей и политики инвестора. Допустимый уровень риска по таким проектам может быть выше, чем при вложении временно свободных средств, предназначенных для основного проекта. Возможна также диверсификация (разделение) инвестиций, следовательно, множественность ставок доходности. Финансовый менеджер, определяющий финансовую политику на стадии получения доходов от основного проекта, рассчитывает среднюю, или «круговую», ставку доходности будущих инвестиций.

Схема расчета (*FMRR*):

1. Определяется безопасная ликвидная ставка доходности.
2. Рассчитывается сумма затрат по инвестиционному проекту, продисконтированных по безопасной ликвидной ставке;
3. Определяется «круговая» ставка доходности;
4. Рассчитывается суммарная будущая стоимость доходов от анализируемого инвестиционного проекта, накопленных по «круговой» ставке доходности;
5. Составляется модифицированный денежный поток;
6. Рассчитывается ставка доходности финансового менеджмента по формуле

$$\sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+F)^k} = \sum_{j=1}^m \frac{K_j}{(1+\bar{A})^j}$$

Разбор ситуации

Приведенная выше информация позволяет рассчитать показатели эффективности инвестирования недвижимости.

Материально-техническое обеспечение: Комплект мультимедийного оборудования.

Порядок проведения: Студенческая группа разбивается на три подгруппы по 5 человек каждая. Работа обучающихся на занятии начинается с ситуационной задачи. Обучающиеся самостоятельно в течение 10-15 мин анализируют содержание кейса, выписывая при этом цифровые данные и другую конкретную информацию. Знакомство с кейсом завершается обсуждением.

Каждой подгруппе сформулирована ситуационная задача:

1. Аналитик должен выбрать один из 3-ех предложенных проектов инвестирования недвижимости. Инвестиционный проект "Уран", требующий затрат в размере 1500,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 700,0 тыс. руб., во второй - 500,0 тыс. руб., в третий год 600,0 тыс. руб., в четвертый год - 200,0 тыс. руб. Инвестиционный проект "Марс", требующий затрат в размере 1500,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 800,0 тыс. руб., во второй - 400,0 тыс. руб., в третий год 400,0 тыс. руб., в четвертый год - 400,0 тыс. руб. Инвестиционный проект "Сатурн", требующий затрат в размере 1500,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 500,0 тыс. руб., во второй - 700,0 тыс. руб., в третий год 600,0 тыс. руб., в четвертый год - 400,0 тыс. руб. Ставка дисконтирования 12,0%, безрисковая ставка дохода 4,0 %, круговая ставка доходности 12,0% для каждого проекта.
2. Аналитик должен выбрать один из 3-ех предложенных проектов инвестирования недвижимости. Инвестиционный проект "Звезда", требующий затрат в размере 2800,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 700,0 тыс. руб., во второй - 2000,0 тыс. руб., в третий год 900,0 тыс. руб., в четвертый год - 200,0 тыс. руб. Инвестиционный проект "Север", требующий затрат в размере 700,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 300,0 тыс. руб., во второй - 400,0 тыс. руб., в третий год 400,0 тыс. руб., в четвертый год - 100,0 тыс. руб. Инвестиционный проект "Восход", требующий затрат в размере 890,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 300,0 тыс. руб., во второй - 700,0 тыс. руб., в третий год 600,0 тыс. руб., в четвертый год - 400,0 тыс. руб. Ставка дисконтирования 14,0%, безрисковая ставка дохода 4,0 %, круговая ставка доходности 14,0% для каждого проекта.
3. Аналитик должен выбрать один из 3-ех предложенных проектов инвестирования недвижимости. Инвестиционный проект "Омега", требующий затрат в размере 320,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 70,0 тыс. руб., во второй - 150,0 тыс. руб., в третий год 200,0 тыс. руб., в четвертый год - 90,0 тыс. руб. Инвестиционный проект "Альфа", требующий затрат в размере 540,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 120,0 тыс. руб., во второй - 170,0 тыс. руб., в третий год 300,0 тыс. руб., в четвертый год - 200,0 тыс. руб. Инвестиционный проект "Антей", требующий затрат в размере 170,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 80,0 тыс. руб., во второй - 90,0 тыс. руб., в третий год 70,0 тыс. руб., в четвертый год - 90,0 тыс.

руб. Ставка дисконтирования 12,0%, безрисковая ставка дохода 4,0 %, круговая ставка доходности 14,0% для каждого проекта.

Вопросы:

1. Необходимо определить срок окупаемости инвестиционных проектов.
2. Определить ЧТСД инвестиционных проектов.
3. Определить СДП.
4. Определить ВСДП.
5. Определить модифицированную ставку доходности проектов инвестирования недвижимости.
6. Определить ставку доходности финансового менеджмента инвестиционных проектов.
7. Необходимо составить таблицу эффективности инвестиционных проектов по форме:

Показатели	ед. изм.	Проекты		
		А	В	С
Чистый дисконтированный доход (ЧДД)	тыс. руб.			
Период окупаемости (T_{OK})	год			
Индекс рентабельности, доходности (PI)	-			
Внутренняя норма доходности (IRR)	%			
Модифицированная ставка доходности (MIRR)	%			
Ставка доходности финансового менеджмента (FMRR)	%			

8. Проанализировать показатели эффективности и сделать вывод о наиболее выгодном проекте инвестирования недвижимости.

В подгруппе каждый человек рассчитывает один из коэффициентов эффективности инвестиционного проекта. По окончании расчетов происходит обмен информацией и обсуждение результатов. Каждая подгруппа выбирает модератора (руководителя). На модераторе лежит ответственность за организацию работы подгруппы, распределение вопросов между участниками и за принимаемые решения.

Во время работы группы модератор осуществляет следующие функции:

1. На этапе формирования идей:
 - фиксирует все идеи, высказанные в ритме мозговой атаки
 - регулирует поток идей
 - не допускает критики идей
2. На этапе дискуссии
 - фиксирует высказывания об идеях
 - регулирует поток высказываний
 - группирует высказывания
 - определяет технику принятия окончательного решения
 - фиксирует окончательное решение
3. На этапе защиты идей:

- делает доклад в пределах 10 минут о результатах работы своей подгруппы.

После распределения задач обучающимся необходимо изучить соответствующий теоретический материал, используя конспект лекций, учебные пособия.

Последовательность работы подгруппы над кейсом:

1. Записать тему, над которой предстоит работать.
2. Выписать вопросы, сформулированные в настоящем пособии для данной темы;
3. По каждому вопросу кратко высказать мнения
4. Сформулировать общее мнение, которое будет является решением поставленной цели.

При работе в подгруппе каждый участник должен придерживаться следующих правил:

- активно принимать участие в высказывании идей и обсуждении
- терпимо относиться к мнениям других участников.
- не прерывать других участников группы.
- четко сформулировать свое окончательное мнение.

Обсуждение темы заканчивается подведением итогов преподавателем.

3.3. Типовой расчет

По дисциплине «Экономика недвижимости» предусмотрено проведение типового расчета. Типовой расчет рассматривается как текущий контроль успеваемости и проводится после изучения определенной темы дисциплины.

По каждой теме предусмотрено 5 вариантов.

Тематика типового расчета устанавливается в соответствии с изучаемой темой.

Примеры типового расчета по теме.

Тема: Сравнительный подход к оценке недвижимости

Вариант 1.

Типовой расчет 1. Оценить объект недвижимости А методом рынка капитала. Цена сопоставимого объекта С 1944,0 тыс. руб. Чистый доход сопоставимого объекта 296,0 тыс. руб. Чистый доход оцениваемого объекта 312,0 тыс. руб.

Решение.

1. Выберем в качестве сопоставимого объекта объект С
2. Рассчитаем по объекту аналогу мультипликатор цена/чистый доход
 $1944 / 296 = 6,6$

3. Определим стоимость оцениваемого объекта

$$312 \cdot 6,6 = 2059,2 \text{ (тыс. руб.)}$$

Типовой расчет 2.

Определить стоимость загородного дома, если имеется рыночная стоимость о двух недавних продажах аналогичных объектов. Исходные данные и решение представлены в табл. 3.

Решение.

Таблица 3.

Оценка объекта сравнительным методом

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты	
		1	2
Цена продажи, тыс. руб.	?	500	450
Наличие бассейна Корректировка на бассейн: 25 тыс. руб.	нет	есть -25	нет 0
Наличие телефона Корректировка на телефон: 3 тыс. руб.	есть	нет +3	есть 0
Наличие гаража Корректировка на гараж: 15 тыс. руб.	есть	есть 0	нет +15
Итоговая корректировка		-22	+15
Откорректированная цена, тыс. руб.	472	478	465

Стоимость оцениваемого объекта в данном примере, рассчитанная как средняя арифметическая величина, составляет 472 тыс. руб.

$$(478 + 465) / 2 = 472 \text{ тыс. руб.}$$

3.4. Промежуточная аттестация

Вид промежуточной аттестации – зачет в соответствии с учебным планом по направлению подготовки 38.03.01 Экономика.

При сдаче зачета практические (расчетные) задания не предусмотрены.

Вопросы, выносимые на зачет

1. Отношения собственности, их структура и социально-экономическое содержание.
2. Основные понятия оценки недвижимости.
3. Особенности недвижимости как объекта оценки.
4. Необходимость и цели оценки недвижимости.
5. Субъекты и объекты оценки недвижимости.
6. Стороны, заинтересованные в оценке недвижимости.
7. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости как объекта оценки.
8. Функции сложного процента и дисконтирования.
9. Функции текущей стоимости аннуитета и периодического взноса на погашение кредита.
10. Функции будущей стоимости аннуитета и периодического взноса в фонд накопления.
11. Принципы и методы оценки недвижимости.
12. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости.
13. Инфляционная корректировка отчетности.
14. Нормализация бухгалтерской отчетности.
15. Трансформация бухгалтерской отчетности.
16. Вычисление относительных показателей.
17. Классификация сооружений как объектов недвижимости.
18. Метод дисконтирования денежных потоков.
19. Метод капитализации прибыли.
20. Доходный подход к оценке недвижимости.
21. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
22. Метод рынка капитала.
23. Метод сделок.
24. Метод отраслевых коэффициентов.
25. Основные принципы отбора предприятий-аналогов при использовании сравнительного подхода к оценке недвижимости.
26. Характеристика ценовых мультипликаторов.
27. Особенности применения затратного подхода при оценке недвижимости.
28. Метод ликвидационной стоимости.
29. Метод стоимости чистых активов.
30. Отчет об оценке недвижимости.
31. Задачи, структура и содержание отчета.
32. Определение цели и задач оценки недвижимости, заключение договора.
33. Отчет о результатах оценки объекта недвижимого имущества.
34. Охарактеризуйте существующие типы и формы собственности.
35. Расскажите о собственности юридических лиц в сельском хозяйстве.
36. Назовите основных участников классических схем жилищного инвестирования
37. Приведите пример псевдо ипотечных схем, применявшихся в России.

38. Охарактеризуйте понятия действительный валовой доход и потенциальный доход от арендной платы.
39. Преимущества и недостатки сравнительного подхода
40. Опишите технику определения стоимости объекта недвижимости затратным методом.
41. Дайте характеристику определения наиболее эффективного способа использования объекта.
42. Опишите алгоритм применения затратного метода.
43. Вывод итоговой величины стоимости.
44. Назовите принципы, на которых базируется система государственной регистрации.
45. Расскажите об органах осуществляющих государственную регистрацию.
46. Земельный участок как объект недвижимости.
47. Виды земельной ренты.
48. Целевое назначение земель в РФ.
49. Категории земель согласно ЗК РФ.
50. Понятие инвестиций, их виды и источники.
51. Оценка экономической эффективности инвестиционных проектов.
52. Продолжительность экономической жизни инвестиций.
53. Внутренние факторы развития объекта недвижимости.
54. Внешние факторы развития объекта недвижимости.
55. Оценка предполагаемого проекта реорганизации предприятия.
56. Методика расчета срока окупаемости, как одного из показателей эффективности бизнес - проекта.
57. Методика расчета чистой текущей стоимости дохода объекта недвижимости.
58. Методика расчета внутренней ставки доходности объекта недвижимости.
59. Методика расчета модифицированной ставки доходности объекта недвижимости.
60. Методика расчета ставки доходности финансового менеджмента объекта недвижимости.
61. Для чего проводится зонирование землепользования?
62. Что такое государственный кадастровый учет земельных участков?
63. Назовите существующие сделки с объектами недвижимости.
64. Расскажите о целях и задачах Государственной регистрации объектов недвижимости.
65. Расскажите о плате за землю и порядке ее уплаты.
66. Понятие простого и расширенного воспроизводства.
67. Экономическая эффективность расширенного воспроизводства.
68. Участники и виды подрядных торгов.
69. Критерии оценки участников подрядных торгов.
70. Что понимается под землеустройством и землеустроительным процессом?
71. К чему приводит отсутствие категории земель в актах органов исполнительной власти и что необходимо сделать для устранения?

72. Что является объектом государственного мониторинга земель?
73. Приведите классификацию банковских кредитов, относящихся к кредитованию недвижимости.
74. Назовите виды налогов, которые применяются в сфере недвижимости.
75. Объясните сущность налогов на имущество предприятий и физических лиц.
76. В чем состоит основной смысл введения Единого налога на недвижимость?
77. Охарактеризуйте существующие виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.
78. Составьте схему «Способы управления многоквартирным жилым домом»
79. Охарактеризуйте понятие объект уставной деятельности ТСЖ.
80. Дайте определение понятию инвестирование объектов недвижимости.
81. Назовите методы определения экономической эффективности инвестиций в недвижимость.
82. Охарактеризуйте продолжительность экономической жизни инвестиций. Охарактеризуйте понятия простого и расширенного воспроизводства.
83. Назовите показатели экономической эффективности расширенного воспроизводства.
84. Охарактеризуйте функции налога.
85. Назовите критерии применения упрощенной системы налогообложения.
86. Охарактеризуйте процедуру участия строительных организаций в подрядных торгах.
87. Назовите критерии участников подрядных торгов.

4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

4.1 Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Контроль результатов обучения обучающихся, этапов и уровня формирования компетенций по дисциплине «Экономика недвижимости» осуществляется через проведение текущего, выходного контролей и контроля самостоятельной работы

Формы текущего, промежуточного и итогового контроля, порядок начисления баллов и фонды контрольных заданий для текущего контроля разрабатываются кафедрой исходя из специфики дисциплины, и утверждаются на заседании кафедры.

4.2 Критерии оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Описание шкалы оценивания достижения компетенций по дисциплине приведено в таблице 6.

Таблица 6

Уровень освоения компетенции	Отметка по пятибалльной системе (промежуточная аттестация)			Описание
высокий	«отлично»	«зачтено»	«зачтено (отлично)»	Обучающийся обнаружил всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, умеет свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоил основную литературу и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой. Как правило, обучающийся проявляет творческие способности в понимании, изложении и использовании материала
базовый	«хорошо»	«зачтено»	«зачтено (хорошо)»	Обучающийся обнаружил полное знание учебного материала, успешно выполняет предусмотренные в программе задания, усвоил основную литературу, рекомендованную в программе
пороговый	«удовлетворительно»	«зачтено»	«зачтено (удовлетворительно)»	Обучающийся обнаружил знания основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляется с выполнением практических заданий, предусмотренных программой, знаком с основной литературой, рекомендованной программой, допустил погрешности в ответе на зачете и при выполнении заданий, но обладает необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя
—	«неудовлетворительно»	«не зачтено»	«не зачтено (неудовлетворительно)»	Обучающийся обнаружил пробелы в знаниях основного учебного материала, допустил принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой практических заданий, не может продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании образовательной организации без дополнительных занятий

4.2.1. Критерии оценки устного ответа при промежуточной аттестации

При ответе на вопрос обучающийся демонстрирует:

знания: основной понятийный аппарат, характеризующий содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения;

умения: собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимости; проводить оценку недвижимости;

владение навыками: методами оценки недвижимости и определения итоговой величины стоимости недвижимости.

Критерии оценки

зачтено	обучающийся демонстрирует: – знание материала, знает основной понятийный аппарат, характеризующий содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения, практики применения материала, исчерпывающе и последовательно, четко и логично излагает материал, хорошо ориентируется в материале, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий; – умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимости; провести оценку недвижимости; использовать методы оценки недвижимости, используя современные методы и показатели такой оценки; – успешное и системное владение навыками чтения и оценки недвижимости и определения итоговой величины стоимости недвижимости
зачтено	обучающийся демонстрирует: – знание материала, не допускает существенных неточностей; – в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимости; провести оценку недвижимости; использовать методы оценки недвижимости, используя современные методы и показатели такой оценки; – в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся отдельными ошибками владение навыками чтения и оценки недвижимости и определения итоговой величины стоимости недвижимости
зачтено	обучающийся демонстрирует: – знания только основного материала, но не знает деталей, допускает неточности, допускает неточности в формулировках, нарушает логическую последовательность в изложении программного материала; – в целом успешное, но не системное умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимости; провести оценку недвижимости; использовать методы оценки недвижимости, используя

	современные методы и показатели оценки недвижимости; - в целом успешное, но не системное владение навыками чтения и оценки недвижимости и определения итоговой величины стоимости недвижимости
не зачтено	обучающийся: - не знает значительной части программного материала, плохо ориентируется в материале, не знает основной понятийный аппарат, характеризующий содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки; - не умеет собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимости; проводить оценку недвижимости; использовать методы оценки недвижимости, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, большинство заданий, предусмотренных программой дисциплины, не выполнено; - обучающийся не владеет навыками чтения и оценки недвижимости и определения итоговой величины стоимости недвижимости, допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, большинство предусмотренных программой дисциплины не выполнено

4.2.2. Критерии оценки доклада

При выполнении доклада обучающийся демонстрирует:

знания: сформировать новые, закрепить, углубить, систематизировать имеющиеся знания, умения и навыки по учебной дисциплине, предусмотренные образовательной программой, а также в результате интеграции знаний из смежных учебных дисциплин, путем активизации учебно-познавательной деятельности обучающихся.

умения: подготовка доклада подразумевает умение самостоятельного изучения обучающимся нескольких литературных источников (монографий, научных статей и т.д.) по определённой теме, показать свое умение анализировать содержание прочитанной литературы, выделять главную проблему, формулировать своё отношение к ней, систематизацию материала и краткое его изложение.

владение навыками: привитие обучающимся навыков краткого и лаконичного представления собранных материалов и фактов в соответствии с требованиями, предъявляемыми к научным отчетам, обзорам и статьям.

Критерии оценки доклада

зачтено	обучающийся демонстрирует: - знание материала согласно заданной теме;
----------------	--

	- материал доклада проработан выступающим, в докладе отражены различные точки зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, соблюдены требования к продолжительности доклада; - доклад отличается последовательностью, логикой изложения, легко воспринимается аудиторией; - владеет фактологическим материалом, отвечает на дополнительные вопросы. При ответе на вопросы обучающийся демонстрирует глубину владения представленным материалом. Ответы формулируются аргументировано, обосновывается собственная позиция в проблемных ситуациях.
зачтено	обучающийся демонстрирует: - основные требования к докладу выполнены, но при этом допущены недочёты, в частности, имеются неточности в изложении материала; - доклад отличается последовательностью, логикой изложения, но обоснование сделанных выводов не достаточно аргументировано; - неполно раскрыто содержание проблемы.
зачтено	обучающийся демонстрирует: - имеются существенные отступления от требований к докладу, в частности тема освещена лишь частично; обучающийся передает содержание проблемы, но не демонстрирует умение выделять главное, существенное; - допущены фактические ошибки в содержании, не соблюдены требования к продолжительности доклада; - выступление воспринимается аудиторией сложно.
не зачтено	обучающийся: - не выполнил задание, или выполнил его формально, не высказывал своего мнения, не проявил способность к анализу, то есть в целом цель доклада не достигнута; - тема доклада не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

4.2.3. Критерии оценки выполнения кейс-заданий

При выполнении кейс-заданий обучающийся демонстрирует:

знания: основного понятийного аппарата, характеризующего содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения;

умения: отработка умений работы с информацией, в том числе умения затребовать дополнительную информацию, необходимую для уточнения ситуации; моделирование решений данных ситуаций и в соответствии с заданием, представлении различных подходов к разработке планов действий, ориентированных на конечный результат;

владение навыками: приобретение навыков четкого и точного изложения собственной точки зрения в устной и письменной форме, убедительно

отстаивать и защищать свою точку зрения; овладении навыками анализа ситуаций и нахождение оптимального количества ситуаций; принятии правильного решения на основе группового анализа ситуации; выработке навыков критического оценивания различных точек зрения, осуществлении самоанализа, самоконтроля и самооценки.

Критерии оценки выполнения кейс-заданий

зачтено	обучающийся демонстрирует: – если решение обучающегося имеет признаки практикоориентированности; – выводы достаточно аргументированы и подтверждены верными расчетами; – предложены варианты решения поставленной задачи.
зачтено	обучающийся демонстрирует: – решение обучающегося имеет признаки практикоориентированности; – приведены верные выводы, имеется аргументация выводов, но она носит неполный характер.
зачтено	обучающийся демонстрирует: – приведены недостаточно полные выводы, аргументация не полностью соответствует условиям задания; – расчеты являются частично неверными.
не зачтено	обучающийся: – имеются существенные отступления от условий кейс-задания; – приведены неверные выводы, аргументация не соответствует условиям задания; – отсутствуют или являются полностью неверными расчеты.

4.2.4. Критерии оценки выполнения типовых расчетов

При выполнении типовых расчетов обучающийся демонстрирует:

знания: основной понятийный аппарат, характеризующий содержание операций с недвижимостью; методы оценки различных объектов недвижимости, особенности их применения;

умения: собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке недвижимости; проводить оценку недвижимости;

владение навыками: методами оценки недвижимости и определения итоговой величины стоимости недвижимости.

Критерии оценки выполнения типовых расчетов

зачтено	обучающийся демонстрирует: – обнаруживает усвоение всего объема программного материала; свободно применяет полученные знания при решении задач; – не допускает ошибок и недочетов; – все задачи имеют верные решения, грамотно оформлены.
----------------	--

зачтено	обучающийся демонстрирует: - обучающийся знает весь изученный материал; умеет применять полученные знания при решении задач; - работа выполнена полностью, но при наличии в ней не более одной негрубой ошибки и не более трех недочетов.
зачтено	обучающийся демонстрирует: - обучающийся обнаруживает усвоение основного материала, но испытывает затруднение при его самостоятельном воспроизведении и требует дополнительных и уточняющих вопросов преподавателя; - обучающийся правильно выполнил не менее 2/3 всей работы или допустил не более трех негрубых ошибок.
не зачтено	обучающийся: - у обучающегося имеются отдельные представления об изученном материале, но все же большая часть материала не усвоена; - выставляется, если правильно выполнено менее 2/3 всей работы.

Разработчик: доцент, Потоцкая Л.Н.


(подпись)