

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Факультет «Высшая школа финансов и менеджмента»

Кафедра корпоративных финансов, инвестиционного проектирования и оценки им.
М.А. Лимитовского

УТВЕРЖДЕНА

решением кафедры

Протокол №6 от «07» сентября 2017 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ДВ.16.02 Оценка инвестиций в недвижимость

направление подготовки
38.03.02 Менеджмент

направленность (профиль)
Инвестиционный менеджмент

квалификация: бакалавр

формы обучения: очная

Год набора - 2017

Москва, 2017 г.

Автор(ы)–составитель(и):

к.т.н., доцент кафедры корпоративных финансов, инвестиционного проектирования и оценки им. М.А. Лимитовского Темкин В.С.

Заведующий кафедрой корпоративных финансов, инвестиционного проектирования и оценки им. М.А. Лимитовского, д.э.н., профессор В.Б.Минасян

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы	4
2. Объем и место дисциплины (модуля) в структуре ОП ВО	5
3. Содержание и структура дисциплины (модуля)	5
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)	7
5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля).....	17
6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)	20
6.1. Основная литература.....	20
6.2. Дополнительная литература.....	20
6.3. Учебно методическое обеспечение самостоятельной работы	21
6.4. Нормативно правовые документы.	21
6.5. Интернет ресурсы.....	21
7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы	21

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы

1.1. Дисциплина «Оценка инвестиций в недвижимость» обеспечивает овладение следующими компетенциями с учетом этапа :

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-4	Умение применять основные методы финансового менеджмента для оценки активов, управления оборотным капиталом, принятия инвестиционных решений, решений по финансированию, формированию дивидендной политики и структуры капитала, в том числе, при принятии решений, связанных с операциями на мировых рынках в условиях глобализации	ПК-4.2	Способность применять основные методы финансового менеджмента для оценки инвестиций в недвижимость

1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
Определение стоимостей объектов I категории сложности/ Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности (далее недвижимое имущество I категории сложности) (В/03.6)/ Трудовые действия Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества I категории сложности, Проведение расчетов при определении стоимости	ПК-4.2	Знает основы анализа рынка недвижимости; Способность применять основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь Способен получать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов; Способен обосновывать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости; Способен анализировать эффективность арендного бизнеса; Способность проводить анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости

2. Объем и место дисциплины (модуля) в структуре ОП ВО

Дисциплина «Оценка инвестиций в недвижимость» относится к блоку Б1.В.ДВ. «Дисциплины(модули). Вариативная часть. Дисциплины по выбору» по направлению подготовки 38.03.02 «Менеджмент» профиль «Инвестиционный менеджмент».

Код дисциплины Б1.В.16.02 Дисциплина изучается на 4 курсе, в 8 семестре. Общая трудоемкость дисциплины 72 (2 ЗЕ).

Количество академических часов, выделяемых на контактную работу с преподавателем составляет 32 часа, из них 16 – на лекционные занятия, 16 – на практические занятия, на самостоятельную работу обучающихся отводится 4 часа.

Формой промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом является экзамен.

Содержание курса является логическим продолжением содержания курса «Инвестиционный анализ».

Таблица 1

3. Содержание и структура дисциплины (модуля)

п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины (модуля), час.	Форма текущего контроля успеваемости ⁴ , промежуточной аттестации					
			Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий				
				Л	ЛР	ПЗ		КСР
Очная форма обучения								
Тема 1	Особенности инвестирования в недвижимость	4/3	2/1,5	-	2/1,5	-		Опрос (О)
Тема 2	Проектное финансирование в недвижимости	5/3,75	2/1,5	-	2/1,5	-	1/0,75	Практикоориентированное задание (ПАЗ)
Тема 3	Долговое финасирование	9/6,75	4/3	-	4/3	-	1/0,75	Кейс (К)
Тема 4	Эксплуатация объектов недвижимости	9/6,75	4/3	-	4/3	-	1/0,75	Эссе (Э)
Тема 5	Ипотека.	9/6,75	4/3	-	4/3		1/0,75	Кейс (К)
	Промежуточная аттестация	36/27						экзамен
	Всего:	72/54	16/12	-	16/12		4/3	

Примечание:

* – при применении электронного обучения, дистанционных образовательных технологий в соответствии с учебным планом;

**** – формы текущего контроля успеваемости: опрос (О), тестирование (Т), контрольная работа (КР), решение задач (РешЗ), коллоквиум (К), эссе (Э), реферат (Р), диспут (Д) и др.**

Таблица 2

Содержание дисциплины (модуля)

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Содержание тем (разделов)
Тема 1	Особенности инвестирования в недвижимость	<p>Источники финансирования развития недвижимости. Собственный и заемный капитал. Финансовый леввередж. Инструменты инвестирования в недвижимость. Особенности финансирования недвижимости институциональными инвесторами. Риски инвестирования в недвижимость. Виды рисков. Количественная и качественная оценка рисков. Денежные потоки от недвижимости. Понятие потенциального и действительного валового дохода от недвижимости. Использование функций сложного процента для расчета денежных потоков, связанных с недвижимостью. Чистый операционный доход. Ставка доходности на собственный капитал. Доходность за период владения недвижимым имуществом. Финансовые коэффициенты, методики расчета. Критерии оценки эффективности инвестиций в недвижимость: простые методы и методы, основанные на дисконтировании. Реальная и номинальная ставка дисконта. Сумма доходов от недвижимости за период владения. Период окупаемости инвестиции. Внутренняя норма отдачи от инвестиции. Темп ежегодного увеличения прибыльности. Отношение прироста прибыли в данном году к ее величине в предыдущем году. Отношение годового чистого операционного дохода к сумме годовых операционных расходов по содержанию недвижимости. Индикаторы платежеспособного спроса на жилье</p>
Тема 2	Проектное финансирование в недвижимости	<p>Структура финансирования проектов в недвижимости. Понятие финансового рычага и влияние его применения на доходность на собственный капитал в девелоперском проекте. Понятие показателя средневзвешенной стоимости капитала и корректность его использования в оценке недвижимости. Способы упрощенного анализа эффективности проекта. Детальная оценка: рекомендуемая методология, оценка альтернативной стоимости капитала на разных стадиях, примеры использования различных подходов в зависимости от специфики проекта.</p>
Тема 3	Долговое финансирование	<p>Практика долгового финансирования в недвижимости. Основные преимущества и недостатки использования долга для различных групп инвесторов. Специфика финансирования в РФ, применяемые инструменты. Российская практика построения структур для финансирования недвижимости. Стратегия выхода инвестора из проекта. Обзор основных этапов принятий решений. Основные принципы управления стоимостью проекта. Построение строительного бюджета. Методы контроля стоимости проекта.</p>

		Отчетность по затратам. Основы проектного финансирования. Особенности финансирования девелоперских проектов..
Тема 4	Эксплуатация объектов недвижимости	Профессиональное управление недвижимостью. Преимущества профессионального управления. Производственная и техническая эксплуатация объектов недвижимости. Структура и бизнес-процессы управляющей компании. Анализ эффективности арендного бизнеса. Структура доходов и расходов объекта коммерческой недвижимости. Лизинг. Общая характеристика, преимущества, виды. Выбор между лизингом и приобретением имущества. Организация лизинговой сделки. Определение размера и графика лизинговых платежей. Приостановление сделки. Лизинг в России.
Тема 5	Ипотека.	Ипотечное кредитование. Сущность и особенности. Развитие ипотечного кредитования в России. Сравнение ипотечного кредитования и автокредитования: возможности для банков, заемщиков, производителей.

Тема 1

Контрольные задания

1. Каковы основные факторы, которые влияют на инвестиционную активность? Что нужно учитывать инвесторам в недвижимость при выходе на новые рынки?

2. Какие из типов недвижимости – офисная, торговая, складская, гостиничная, жилая – наиболее популярны в настоящий момент для девелоперской деятельности в Москве? Каково, на ваш взгляд, соотношение доходность / риск по указанным сегментам?

3. Перечислите основных игроков на рынке финансирования строительства и рефинансирования, предлагаемые условия, применяемые инструменты, дайте характеристику сложившейся ситуации. Как может измениться ситуация через 5 лет?

4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации.

4.1.1. В ходе реализации дисциплины «Оценка недвижимости» используются следующие методы текущего контроля и успеваемости обучающихся:

- при проведении занятий лекционного типа: Опрос
- при проведении занятий семинарского типа: ПАЗ, Кейс

4.1.2. Экзамен проводится с применением письменного теста .

4.2. Материалы текущего контроля успеваемости.

Тема 1

Опрос

Классификации объектов недвижимости

Чем отличается недвижимость от других инвестиционных активов? Каковы ее специфические черты? Охарактеризуйте основные сходства и различия используя конкретные примеры.

Чем отличается недвижимость от других инвестиционных активов? Каковы ее специфические черты? Охарактеризуйте основные сходства и различия используя конкретные примеры.

Тема 2

Практико-ориентированное задание

Ваша компания, совершив сделку купли-продажи, приобрела права собственности на земельный участок 15 га на территории N-ского района Тульской области. Участок находится вне населенных пунктов, но примыкает к границе населенного пункта. Участок имеет категорию земель сельскохозяйственного назначения и вид разрешенного использования для садоводства или огородничества.

В объеме не более 0,5 страницы А4 опишите последовательность основных действий компании для получения разрешения на строительство коттеджного поселка на этом земельном участке.

Рекомендации. Ознакомьтесь с перечнем документов, необходимых для получения разрешения на строительство (пункт 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ) и спланируйте действия по получению этих документов, исходя из других статей Градостроительного кодекса РФ. Не упустите преодоление неполного соответствия категории и вида разрешенного использования земельного участка (Земельный кодекс РФ, статьи 7, 8, 83, 84 и др.).

Тема 3

Контрольные задания

1. Определите преимущества и недостатки долгового финансирования для инвесторов/ девелоперов. Какие известные Вам сделки могут служить примером?

2. Перечислите основных игроков на рынке финансирования строительства и рефинансирования, предлагаемые условия, применяемые инструменты, дайте характеристику сложившейся ситуации. Как может измениться ситуация через 5 лет?

4. Какие подходы к оценке стоимости активов применяются в недвижимости? В каких случаях их следует применять? Приведите их алгоритм, плюсы и минусы каждого подхода.

5. Что такое оценка на уровень проекта и на собственный капитал, сходства и различия? Какая методология построения денежных потоков и оценки эффективности вложений наиболее распространена в недвижимости?

Тема 4

Темы эссе

Профессиональное управление недвижимостью.

Преимущества профессионального управления.

Производственная и техническая эксплуатация объектов недвижимости.

Структура и бизнес-процессы управляющей компании.

Анализ эффективности арендного бизнеса.

Структура доходов и расходов объекта коммерческой недвижимости.

Тема 5

Решение кейса Оценка офисного особняка на Каретном

Требуется оценить для предстоящей продажи офисный особняк класса В общей площадью 1500 м², расположенный в переулке на внутренней стороне садового кольца. Особняк сдается в аренду и приносит чистый арендный доход \$ 1200 с м² общей площади в год и планируется к продаже с сохранением договора аренды. Текущая ставка капитализации арендных платежей 14% годовых.

Имеются следующие данные об аналогах:

аналог 1 – офисный особняк класса В- общей площадью 1300 м² с идентичной локализацией, продан за \$ 11,2 млн. полгода назад;

аналог 2 – офисный особняк класса В общей площадью 1400 м² с идентичной локализацией, продан за \$ 9 млн. вчера.

Строительный эксперт определил износ оцениваемого объекта 20%, базовый удельный показатель стоимости нового строительства в целях замещения оцениваемого объекта \$ 3 тыс./м², стоимость земельного участка \$ 8 млн.

4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации обучающихся.

4.3.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы. Показатели и критерии оценивания компетенций с учетом этапа их формирования

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-4	Умение применять основные методы финансового менеджмента для оценки активов, управления оборотным капиталом, принятия инвестиционных решений, решений по финансированию, формированию дивидендной политики и структуры капитала, в том числе, при принятии решений, связанных с операциями на мировых рынках в условиях глобализации	ПК-4.2	Способность применять основные методы финансового менеджмента для оценки инвестиций в недвижимость

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
ПК-4.2 Способность применять основные методы финансового менеджмента для управления оборотным капиталом	Знает основы анализа рынка недвижимости; Способность применять основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь	Применяет знание основ анализа рынка недвижимости в практической работе; Применяет основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь Собирает и анализирует информацию о финансовых

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
	<p>Способен получать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Способен обосновывать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;</p> <p>Способен анализировать эффективность арендного бизнеса;</p> <p>Способность проводить анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости</p>	<p>показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Обосновывает инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;</p> <p>Анализирует эффективность арендного бизнеса;</p> <p>Проводит анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости</p>

4.3.2. Типовые оценочные средства

Список вопросов для подготовки к экзамену:

1. Определение недвижимости. Недвижимое имущество, недвижимость и объект недвижимости.
2. Критерии классификации недвижимого имущества. Характеристика основных видов недвижимости.
3. Особенности недвижимости как товара. Характерные черты недвижимого имущества как объекта инвестирования.
4. Понятие вещных прав и их виды. Виды прав собственности. Право частной собственности на недвижимое имущество как основа функционирования рынка недвижимости.
5. Сущность сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Определение рынка недвижимости, его особенности. Первичный и вторичный рынок. Понятие трансакционных издержек на рынке недвижимости.
7. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.
8. Государственное регулирование рынка недвижимости: понятие, методы.
9. Инфраструктура рынка недвижимости. Характеристики основных услуг на рынке недвижимости.
10. Отдельные сегменты рынка недвижимости, их характеристика.
11. Инвестирование в недвижимость. Девелопмент.
12. Инвестиционный проект. Жизненный цикл инвестиционного проекта. Участники инвестиционного проекта и их функции.
13. Источники финансирования развития недвижимости. Собственный и заемный капитал. Финансовый левелредж. Инструменты инвестирования в недвижимость. Особенности финансирования недвижимости институциональными инвесторами.
14. Риски инвестирования в недвижимость. Виды рисков. Количественная и качественная оценка рисков.

15. Денежные потоки от недвижимости. Понятие потенциального и действительного валового дохода от недвижимости. Использование функций сложного процента для расчета денежных потоков, связанных с недвижимостью. Чистый операционный доход. Ставка доходности на собственный капитал. Доходность за период владения недвижимым имуществом.
16. Финансовые коэффициенты, методики расчета.
17. Критерии оценки эффективности инвестиций в недвижимость: простые методы и методы, основанные на дисконтировании. Реальная и номинальная ставка дисконта.
18. Понятие коэффициента капитализации. Текущая и конечная отдача капитала, инвестированного в недвижимость. Составные части коэффициента капитализации доходов от недвижимости: ставка дохода на капитал и ставка возврата капитала.
19. Особенности капитализации при неизменной, снижающейся и возрастающей стоимости инвестированного капитала. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда. Капитализация дохода при частичном возмещении капитала.
20. Понятие сложного объекта. Особенности анализа при инвестировании в сложный объект. Техника остатка для земли. Техника остатка для зданий. Техника остатка для объекта в целом. Техника общего физического коэффициента. Анализ чувствительности.
21. Метод дисконтирования денежных потоков: область применения и методика.

Высшая школа финансов и менеджмента РАНХиГС при Президенте РФ

ЗАЧЕТНЫЙ ТЕСТ по дисциплине «Оценка недвижимости»

Группа _____ Дата _____

ФИО _____

Для каждого вопроса отметьте только **ОДИН** вариант ответа, который сочтете правильным.

Завершив работу над ответами, пожалуйста, заполните проверочную таблицу, обведя букву, символизирующую правильный ответ (одну в каждой строке таблицы). Будьте внимательны! В таблице не должно быть исправлений.

№ вопроса	Вариант ответа (обведите правильный)						
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							

15							
16							

1. Что из перечисленного подпадает под понятие «недвижимость»:

- а) земельные участки, здания, сооружения
- б) перемещаемое оборудование
- в) воздушное пространство над земельным участком
- г) верны ответы а) и б)

2. Отличительной особенностью недвижимого имущества, как товара, является:

- а) полезность
- б) уникальность местоположения
- в) способность длительно сохранять свои свойства
- г) все ответы а) – в) правильны

3. Спрос на объекты недвижимости формируется на основании:

- а) потребительских качеств объекта недвижимости
- б) местоположения объекта недвижимости
- в) стоимости объекта недвижимости
- г) все ответы а) – в) правильные

4. Основным назначением объектов коммерческой недвижимости является:

- а) эксплуатация в целях производства товаров, работ, услуг
- б) эксплуатация в целях получения доходов
- в) удовлетворение жизненно важных материальных потребностей человека
- г) выполнение функции общественного блага
- д) верны ответы а) и б)
- е) верны ответы а), б) и в)
- ж) верны ответы б) и в)

5. Какие из перечисленных прав на недвижимое имущество НЕ подлежат государственной регистрации:

- а) право собственности
- б) право хозяйственного ведения
- в) право оперативного управления
- г) право проживания в муниципальной квартире по договору социального найма
- д) ипотека
- е) сервитут
- ж) право оперативного управления, ипотека и сервитут

6. Земельные участки:

- а) не могут находиться в гражданском обороте в силу физической неподвижности
- б) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства
- в) могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в соответствии с законодательством о земле и других природных ресурсах
- г) в диапазоне а) – в) нет правильного ответа

7. Земельный участок, находящийся в собственности юридического лица, может быть использован:

- а) в пределах, определяемых его назначением
- б) в пределах, определяемых категорией земли
- в) по усмотрению собственника, согласованному с местной администрацией
- г) все ответы а) – в) правильные

8. Право собственности на земельный участок по законодательству РФ распространяется на находящиеся в границах этого участка:

- а) растения;
- б) подземное пространство
- в) воздушное пространство
- г) водные объекты
- д) почвенный слой
- е) все ответы а) – д) верны
- ж) верны только ответы а), г) и д)

9. Следующие участники рынка недвижимости обязаны иметь свидетельства о допуске к работам, выданные соответствующими саморегулируемыми организациями:

- а) лица, осуществляющие строительство
- б) лица, осуществляющие подготовку проектной документации
- в) лица, выполняющие инженерные изыскания
- г) девелоперы
- д) все ответы в диапазоне а) – г) правильные
- е) верны ответы а), б) и г)
- ж) верны ответы а), б) и в)

10. Основной причиной циклических изменений цен на рынке недвижимости является:

- а) неэластичность предложения
- б) запаздывание реакции предложения на изменяющийся спрос
- в) оба ответа а) и б) правильны
- г) оба ответа а) и б) неправильны

11. Вы информировали рынок о желании стать долевым соинвестором девелоперского проекта и получили предложение о соинвестировании проекта по строительству логистического центра на весьма подходящем для этой цели земельном участке. Участок имеет категорию «земли сельскохозяйственного назначения», но с районной администрацией имеется договоренность о нужном изменении категории земли и назначения участка. Систематический риск девелопмента соответствует цене собственного капитала проекта 30% годовых, что Вам и предлагают в качестве доходности инвестиций.

Ваша рациональная реакция:

- а) принятие предложения
- б) отказ от участия в этом проекте
- в) принятие предложения с условием увеличения доходности до 35% годовых

г) принятие предложения с условием увеличения доходности до 40% годовых

12. Девелоперы обычно продают созданные объекты коммерческой недвижимости либо сразу же после ввода в эксплуатацию, либо после заполнения объектов арендаторами. Какими соображениями может руководствоваться рациональный девелопер, сохраняющий право собственности на объект коммерческой недвижимости на более продолжительный интервал времени:

- а) ожиданиями роста рыночной стоимости соответствующих объектов
- б) возможностями оптимизировать заимствования капитала для финансирования будущих проектов с использованием залога объекта недвижимости
- в) желанием диверсифицировать риски бизнеса
- г) все ответы а) - в) верны

13. Что из перечисленного НЕ соответствует определению рыночной стоимости:

- а) это наиболее вероятная цена сделки
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
- в) стоимость рассчитана с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
- г) стоимость рассчитана на конкретную дату в прошлом месяце
- д) все ответы а)-г) соответствуют определению рыночной стоимости

14. Инвестиционная стоимость объекта недвижимости:

- а) может быть больше, меньше или равна его рыночной стоимости
- б) всегда больше его рыночной стоимости
- в) всегда больше его ликвидационной стоимости
- г) всегда больше его кадастровой стоимости
- д) верны ответы б), в) и г)

15. Какой из перечисленных подходов применим к оценке практически любых зданий и сооружений, то есть является наиболее универсальным:

- а) доходный подход
- б) сравнительный подход
- в) затратный подход

16. Жилая московская квартира для целей продажи оценена сравнительным подходом в \$500 тыс., затратным подходом – в \$ 480 тыс. и доходным подходом – в \$ 340 тыс. Найдите согласованный результат оценки, выраженный в тысячах долларов. Ваш ответ, округленный до \$ 1 тыс. :

- а) от 481 до 500
- б) от 461 до 480
- в) от 441 до 460
- г) от 340 до 440

Шкала оценивания

Применяет знание основ анализа рынка недвижимости в практической работе;	Отлично (баллов)	(85-100)
--	---------------------	----------

<p>Применяет основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь</p> <p>Собирает и анализирует информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Обосновывает инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;</p> <p>Анализирует эффективность арендного бизнеса;</p> <p>Проводит анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости</p>	
<p>Применяет знание основ анализа рынка недвижимости в практической работе;</p> <p>Применяет основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь с небольшими неточностями</p> <p>Собирает и анализирует информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов с небольшими погрешностями;</p> <p>Обосновывает недостаточно аргументированно инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;</p> <p>Анализирует эффективность арендного бизнеса;</p> <p>Проводит анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости с небольшими ошибками арифметического плана</p>	Хорошо (70-84 балла)
<p>Демонстрирует ограниченные знания основ анализа рынка недвижимости в практической работе;</p> <p>Применяет основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь с ошибками</p> <p>Собирает, но не может проанализировать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Не может обосновать аргументированно инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;</p> <p>Анализирует эффективность арендного бизнеса;</p> <p>Проводит анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости с ошибками</p>	Удовлетворительно (50-69 баллов)
<p>Демонстрирует ограниченное знание основ анализа рынка недвижимости; о современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличиях и взаимосвязях.</p> <p>Не может применить основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих</p>	Неудовлетворительно (менее 50 баллов)

<p>целей. Не может применить основы современных подходов, методов к оценке недвижимости.</p> <p>Не способен анализировать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Не может обосновать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;</p> <p>НЕ может анализировать эффективность арендного бизнеса с ошибками;</p>	
---	--

4.4. Методические материалы

Промежуточная аттестация (экзамен) проходит в форме тестирования. Студенты одновременно решают тестовые задания. Каждый студент получает свой вариант теста. Каждый тест состоит из 16 вопросов закрытого типа. На организационную подготовку отводится от 20 до 30 минут, на написание теста – 90 минут. Во время организационной подготовки студентам разъясняются правила проведения экзамена и выдаются бланки ответов для заполнения. После проведения экзамена проводится проверка работ.

Критерии оценивания кейсов

Метод оценивания	Балл
Кейс решен правильно, дано развернутое пояснение и обоснование сделанного заключения. Студент демонстрирует методологические и теоретические знания, свободно владеет научной терминологией. При разборе предложенной ситуации проявляет творческие способности, знание дополнительной литературы. Демонстрирует хорошие аналитические способности, способен при обосновании своего мнения свободно проводить аналогии между темами курса	отлично
Кейс решен правильно, дано пояснение и обоснование сделанного заключения. Студент демонстрирует методологические и теоретические знания, свободно владеет научной терминологией. Демонстрирует хорошие аналитические способности, однако допускает некоторые неточности при оперировании научной терминологией	хорошо
Кейс решен правильно, пояснение и обоснование сделанного заключения было дано при активной помощи преподавателя. Имеет ограниченные теоретические знания, допускает существенные ошибки при установлении логических взаимосвязей, допускает ошибки при использовании научной терминологии	удовлетворительно
Кейс решен неправильно, обсуждение и помощь преподавателя не привели к правильному заключению. Обнаруживает неспособность к построению самостоятельных заключений. Имеет слабые теоретические знания, не использует научную терминологию	неудовлетворительно

Критерии оценивания практико-ориентированного задания

№ п/п	Критерии оценивания	Баллы
1	<ul style="list-style-type: none"> - навыки грамотного описания проблемы, - использование объемного словарного запаса, профессиональной терминологии; - умение связать теоретические знания с практикой, грамотно применить конкретные знания к смоделированным ситуациям; - аргументация своей профессиональной позиции 	Отлично
2	<ul style="list-style-type: none"> - навыки грамотного описания проблемы, - использование достаточного словарного запаса, профессиональной терминологии; - умение связать теоретические знания с практикой, грамотно применить конкретные знания к смоделированным ситуациям; - аргументация своей профессиональной позиции 	хорошо
3	<ul style="list-style-type: none"> - навыки грамотного описания проблемы, - использование достаточного словарного запаса, профессиональной терминологии; - умение связать теоретические знания с практикой, грамотно применить конкретные знания к знакомым ситуациям; - аргументация своей профессиональной позиции 	удовлетворительно
4	<ul style="list-style-type: none"> - отсутствие навыков описания проблемы, - использование достаточного словарного запаса, не знание профессиональной терминологии; - не умение связать теоретические знания с практикой, применить конкретные знания к каким-либо ситуациям; - не умение аргументировать свою профессиональную позицию 	неудовлетворительно

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Вопросы для самостоятельной подготовки к занятиям лекционного, практического (семинарского) типов по темам (разделам) дисциплины (модуля):

1. Определение недвижимости. Недвижимое имущество, недвижимость и объект недвижимости.
2. Критерии классификации недвижимого имущества. Характеристика основных видов недвижимости.

3. Особенности недвижимости как товара. Характерные черты недвижимого имущества как объекта инвестирования.
4. Понятие вещных прав и их виды. Виды прав собственности. Право частной собственности на недвижимое имущество как основа функционирования рынка недвижимости.
5. Сущность сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Определение рынка недвижимости, его особенности. Первичный и вторичный рынок. Понятие транзакционных издержек на рынке недвижимости.
7. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.
8. Государственное регулирование рынка недвижимости: понятие, методы.
9. Инфраструктура рынка недвижимости. Характеристики основных услуг на рынке недвижимости.
10. Отдельные сегменты рынка недвижимости, их характеристика.
11. Инвестирование в недвижимость. Девелопмент.
12. Инвестиционный проект. Жизненный цикл инвестиционного проекта. Участники инвестиционного проекта и их функции.
13. Источники финансирования развития недвижимости. Собственный и заемный капитал. Финансовый левеледж. Инструменты инвестирования в недвижимость. Особенности финансирования недвижимости институциональными инвесторами.
14. Риски инвестирования в недвижимость. Виды рисков. Количественная и качественная оценка рисков.
15. Денежные потоки от недвижимости. Понятие потенциального и действительного валового дохода от недвижимости. Использование функций сложного процента для расчета денежных потоков, связанных с недвижимостью. Чистый операционный доход. Ставка доходности на собственный капитал. Доходность за период владения недвижимым имуществом.
16. Финансовые коэффициенты, методики расчета.
17. Критерии оценки эффективности инвестиций в недвижимость: простые методы и методы, основанные на дисконтировании. Реальная и номинальная ставка дисконта.
18. Понятие коэффициента капитализации. Текущая и конечная отдача капитала, инвестированного в недвижимость. Составные части коэффициента капитализации доходов от недвижимости: ставка дохода на капитал и ставка возврата капитала.
19. Особенности капитализации при неизменной, снижающейся и возрастающей стоимости инвестированного капитала. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда. Капитализация дохода при частичном возмещении капитала.
20. Понятие сложного объекта. Особенности анализа при инвестировании в сложный объект. Техника остатка для земли. Техника остатка для зданий. Техника остатка для объекта в целом. Техника общего физического коэффициента. Анализ чувствительности.
21. Метод дисконтирования денежных потоков: область применения и методика.

Виды самостоятельной внеаудиторной работы: контрольные задания, повторение лекционного материала, подготовка к практическим занятиям, текущему контролю.

Самостоятельная работа осуществляется с использованием:

- раздаточного материала,
- учебников, в том числе, электронных версий.

Методические рекомендации по оцениванию кейса Оценка офисного работника на Каретном

В ходе выполнения кейсов студенты должны ознакомиться с учебными материалами, проанализировать конкретную ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные решения и выбрать лучшее из них. Кейсы базируются на реальном фактическом материале или же приближены к реальной ситуации.

Студентам предлагают осмыслить реальную жизненную ситуацию, описание которой одновременно отражает не только какую-либо практическую проблему, но и актуализирует определенный комплекс знаний, который необходимо усвоить при разрешении данной проблемы. При этом сама проблема не имеет однозначных решений.

- сформулирована актуальная проблема, которую можно обсуждать и которая не имеет однозначного решения;
- соответствие содержания поставленным образовательным задачам и теме, в рамках которого он предлагается;
- присутствие достаточного количества информации для проведения анализа и нахождения путей решения исследовательской проблемы;
- отсутствие авторской оценки проблемы;
- наличие реально существующей группы людей, организации, на основе которой разработана ситуация;
- определенная хронология событий, временные рамки,
- наличие реальной проблемы, конфликта,
- ситуация представлена в «событийном» стиле, где отражены не только события, но и персонажи, их действия, поступки;
- действие, разворачивающееся в кейсе, содержит интригу.

Кейс выполняется индивидуально (или в малой группе). Результаты работы представляются в виде письменного отчета (или устного выступления), включающего ответы на поставленные вопросы. Оценивается грамотное, логически последовательное изложение, знание специальной терминологии, умение на практических примерах показать действие теории.

Если работа с кейсом предполагает письменный отчет, содержащий расчеты, выводы, необходимо четко определить требования к форме и объему отчета. Если предполагается выступление с презентацией, необходимо разъяснить основные требования к ее структуре, объему, стилю оформления.

Подведение итогов практикума по решению кейсов и оглашение баллов, набранных студентами, осуществляется преподавателем по предложенной шкале.

Методические указания по выполнению практического задания

Практическое задание по дисциплине является формой контроля качества усвоения дисциплины. Целью Практического задания является закрепление теоретических знаний студентов, проверка умения увязывать теоретические положения с практическим анализом реальных ситуаций. Прежде, чем выполнять задание проработайте с глоссарием дисциплины «Оценка недвижимости». Ознакомьтесь со статьями Гражданского кодекса РФ, относящимися к недвижимости (статьи 130-132, 164, 165, 167, 218, 219, 222, 223, 225,

234, 235, 239, 260-287, 288-306, 549-557, 559-566, 650-655, 656-664, 671-677, 740-762). Практическое задание должно быть выполнено в полном объеме и аккуратно оформлено.

Методические рекомендации по проведению опроса

Опрос проводится устно (письменно) и включает в себя вопросы не только на знание, но и на понимание теоретического материала, а также вопросы, позволяющие понять, может ли студент применять полученные теоретические знания на практике.

До проведения опроса преподаватель может предоставить обучающимся перечень конкретных вопросов, которые будут заданы в ходе опроса или же порекомендовать необходимую для подготовки к опросу литературу, которую студентам надо будет изучить самостоятельно.

По окончании опроса преподаватель подводит итоги опроса и выставляет соответствующие баллы.

6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

6.1. Основная литература.

1. Аверина Л.В. [и др.]. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие/— Электрон. текстовые данные.— Самара, ЭБС АСВ, 2016.— 184 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49888.html>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Асаул А.Н. [и др.]. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов/ Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2016.— 432 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>.— ЭБС «IPRbooks»
3. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов, — Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902.html>.— ЭБС «IPRbooks»

6.2. Дополнительная литература

1. Саталкина Н.И. Оценка недвижимости. Практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова— Электрон. текстовые данные.— Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2016.— 80 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>.— ЭБС «IPRbooks»

2. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 136 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>.— ЭБС «IPRbooks»

6.3. Учебно методическое обеспечение самостоятельной работы

Виды самостоятельной внеаудиторной работы: контрольные задания, повторение лекционного материала, подготовка к практическим занятиям, текущему контролю. Самостоятельная работа осуществляется с использованием:

- раздаточного материала,
- учебников, в том числе, электронных версий.

6.4. Нормативно правовые документы.

№135-ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07 1998г.

6.5. Интернет ресурсы

1. WinNER – Ежедневное электронное издание предложений о продаже жилой недвижимости - www.1014103.ru
2. Аналитический центр Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU - www.irn.ru
3. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY - www.rway.ru
4. Информационные порталы о коммерческой недвижимости – www.747.ru, www.arendator.ru
5. Международная консалтинговая компания Knight Frank - www.knightfrank.com, www.knightfrank.ru
6. Портал девелопмента - www.prodevelopment.ru

7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

Занятия проводятся в учебных аудиториях, оснащенных рабочим местом преподавателя (стол, стул, кафедра), рабочими местами студентов (столы, стулья) по количеству студентов, доской меловой или белой для написания маркерами или флипчартом для бумаги большого формата, маркерами (красный, черный, зеленый, синий), губкой для досок, оборудованием для показа презентаций и слайдов (компьютер, проектор, экран).

Используется следующее программное обеспечение:

Microsoft Windows 10 LTSB 1607

Количество 2607

Правообладатель Microsoft Corporation

Дата покупки / продления 06.12.2016

Контракт 59/07-16/0373100037616000052-0008121-03

Продавец ООО «ЛАНИТ-Интеграция»

Покупатель РАНХиГС

Дата окончания 31.12.2017
Срок подписки 1 год / 3 года

Microsoft Office Professional 2016
Количество 2607
Правообладатель Microsoft Corporation
Дата покупки / продления 06.12.2016
Контракт 59/07-16/0373100037616000052-0008121-03
Продавец ООО «ЛАНИТ-Интеграция»
Покупатель РАНХиГС
Дата окончания 31.12.2017
Срок подписки 1 год / 3 года

Acrobat Professional AcademicEdition License Russian
Multiple Platforms (Adobe, 65258631AE01A00)
Количество 50
Правообладатель Adobe
Дата покупки / продления 03.04.2017
Контракт #15/08-17
Продавец SoftLine
Покупатель РАНХиГС
Дата окончания 03.04.2018