

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА

ФИЛИАЛ ВГУЭС В Г. НАХОДКЕ

КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТА И ЭКОНОМИКИ

Рабочая программа дисциплины (модуля)

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление и профиль подготовки:

38.03.01 Экономика

Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Форма обучения

очная/заочная

Год набора на ОПОП

2018

Находка 2020

Рабочая программа дисциплины Экономика недвижимости

составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (Приказ Минобрнауки России от 12.11.2015 №1327) и Порядком организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (утв. приказом Минобрнауки России от 05 апреля 2017г. №301)

Составитель(и):

Слугин О.В., кандидат экономических наук, доцент, Кафедра экономики и управления, oleg.slugin@vvsu.ru

Панова Ирина Владимировна, старший преподаватель, кандидат экономических наук, Кафедра менеджмента и экономики, Irina.Panova@vvsu.ru

Утвержден на заседании кафедры Менеджмента и экономики

18.03.2020 протокол № 7

Редакция _____ Утверждена на заседании кафедры Гуманитарных и
искусствоведческих дисциплин _____ протокол № _____

Заведующий кафедрой (разработчика)


подпись

В.С. Просалова

фамилия, инициалы

« 18 » марта 20 20 г.

Заведующий кафедрой (выпускающей)


подпись

В.С. Просалова

фамилия, инициалы

« 18 » марта 20 20 г.

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является изучение студентами теоретических, методических и практических знаний в области функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности.

Задачи освоения дисциплины «Экономика недвижимости»:

- ознакомление с системой экономических, организационных и правовых отношений по поводу недвижимого имущества;
- изучение основных закономерностей функционирования рынка недвижимости;
- формирование знаний и умений управления различными объектами недвижимости с целью получения желаемого коммерческого или социального результата;
- формирование знаний и умений совершения гражданско-правовых сделок с объектами недвижимого имущества.

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

Планируемыми результатами обучения по дисциплине являются знания, умения, навыки, соотнесенные с компетенциями, которые формирует дисциплина, и обеспечивающие достижение планируемых результатов по образовательной программе в целом. Перечень компетенций, формируемых в результате изучения дисциплины (модуля), приведен в таблице 1.

Таблица 1 – Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)

Название ОПОП ВО, сокращенное	Код компетенции	Формулировка компетенции	Планируемые результаты обучения	
38.03.01 «Экономика» (Б-ЭУ)	ПК-2	Способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов,	Знания:	принципов функционирования недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия
			Умения:	использования методов проведения анализа эффективности управления недвижимостью
			Навыки:	проведения экономического расчета эффективности использования объектов недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия
	ПК-1		Знания:	особенности функционирования рынка недвижимости
			Умения:	пользоваться методами проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)
			Навыки:	распознавания объектов движимого и недвижимого имущества на основе основных классификационных признаков

3. Место дисциплины (модуля) в структуре основной образовательной программы

Дисциплина «Экономика недвижимости» входит в профессиональный цикл дисциплин подготовки бакалавров по направлениям: 38.03.01 Экономика.

Для успешного освоения курса студенты должны владеть компетенциями, полученными при изучении дисциплин, объектом изучения которых являются различные аспекты функционирования организации («Экономика предприятия», «Менеджмент»).

Знания, приобретенные при освоении дисциплины, могут использоваться в целях дальнейшего изучения дисциплины «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса», прохождения учебной и производственной практики, написания выпускной квалификационной работы.

Входными требованиями, необходимыми для освоения дисциплины, является наличие у обучающихся компетенций, сформированных при изучении дисциплин и/или прохождении практик «Бухгалтерский учет модуль 1», «Бухгалтерский учет модуль 2», «Деньги, кредит, банки», «Организация предприятий малого и среднего бизнеса», «Основы менеджмента», «Основы предпринимательства». На данную дисциплину опираются «Анализ финансово-хозяйственной деятельности», «Антикризисное управление», «Оценка бизнеса базовый курс», «Управление инвестиционным портфелем».

4. Объем дисциплины (модуля)

Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу с обучающимися (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу по всем формам обучения, приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Общая трудоемкость дисциплины

Название ОПОП ВО (сокращенное название)	Форма обучения	Цикл	Семестр (ОФО) /Курс (ЗФО)	Трудоемкость (З.Е.)	Объем контактной работы (час)					СРС	Форма промежуточной аттестации	
					Всего	Аудиторная			Внеаудиторная			
						лек	прак	лаб	ПА			КСР
38.03.01 Экономика	ОФО	Б.1.В.11	6	4	37	18	18		1		107	ДЗ
	ЗФО	Б.1.В.11	3	4	9	4	4		1		135	ДЗ

5. Структура и содержание дисциплины (модуля)

№	Название темы	Кол-во часов, отведенное на				Форма текущего контроля
		Лек	Практ	Лаб	СРС	
1	Недвижимость, её виды и особенности функционирования	4/1	2/1	0	13/17	Собеседование
2	Рынок недвижимости	4/2	2/1	0	13/17	Кейс-задачи
3	Управление недвижимостью	4/1	2/1	0	13/17	Проект
4	Права собственности в отношении недвижимости в системе экономических отношений	5/4/1	2/1	0	13/17	Проект
5	Сделки с недвижимостью	5/1	2/0	0	14/17	Деловая игра
6	Оценка недвижимости в системе управления имуществом	5/1	2/0	0	13/17	Собеседование
7	Налогообложение объектов недвижимости	5/1	4/0	0	14/17	Собеседование
8	Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость	5/1	2/0	0	14/16	Собеседование
Итого по таблице		37/9	18/4	0	107/135	

5.1

()

1

« ».

2

« ».

3

«

4

« ».

«

5

« ».

6

« ».

7

« ».

8

C

« ».

1.
2.

MS Windows
MS Windows

11

-

()

-

(,),

,

().

-

,

,

,

,

.

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА

ФИЛИАЛ ВГУЭС В Г. НАХОДКЕ

КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТА И ЭКОНОМИКИ

Фонд оценочных средств
для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление и направленность (профиль)

38.03.01 Экономика

Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Форма обучения

очная/заочная

Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) Экономика недвижимости

разработан в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки

38.03.01 Экономика (Приказ Минобрнауки России от 12.11.2015 №1327) и Порядком организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (утв. приказом Минобрнауки России от 05.04.2017г. № 301)

Составитель(и):

Слугин О.В., кандидат экономических наук, доцент, Кафедра экономики и управления, oleg.slugin@vvsu.ru

Панова Ирина Владимировна, старший преподаватель, кандидат экономических наук, Кафедра менеджмента и экономики, Irina.Panova@vvsu.ru

Утвержден на заседании кафедры Менеджмента и экономики

18.03.2020 протокол № 7

Заведующий кафедрой (разработчика)


подпись

В.С. Просалова

фамилия, инициалы

« 18 » марта 20 20 г.

Заведующий кафедрой (выпускающей)


подпись

В.С. Просалова

фамилия, инициалы

« 18 » марта 20 20 г.

1 ПЕРЕЧЕНЬ ФОРМИРУЕМЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ*

№ п/п	Код компетенции	Формулировка компетенции	Номер этапа (1–8)**
1	ПК-1	Способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	6
2	ПК-2	Способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	6

2 ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

ОПК – 1 способность решать стандартные задачи профессиональной деятельности на основе информационной и библиографической культуры с применением информационно-коммуникационных технологий и с учетом основных требований информационной безопасности.

Планируемые результаты обучения* (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)	Критерии оценивания результатов обучения**				
	1	2	3	4	5
Знает:	Отсутствие знания особенности функционирования рынка недвижимости	Фрагментарное знание особенности функционирования рынка недвижимости	Неполное знание основных особенностей функционирования рынка недвижимости	В целом сформированное знание основных особенностей функционирования рынка недвижимости	Сформированное систематическое знание основных особенностей функционирования рынка недвижимости
Умеет:	Отсутствие умения применять основные методы распознавания объектов движимого и недвижимого имущества на основе основных классификационных признаков	Фрагментарное умение применять основные методы распознавания объектов движимого и недвижимого имущества на основе основных классификационных признаков	Неполное умение применять основные методы распознавания объектов движимого и недвижимого имущества на основе основных классификационных признаков	В целом сформированное умение применять основные методы распознавания объектов движимого и недвижимого имущества на основе основных классификационных признаков	Сформированное систематическое умение применять распознавания объектов движимого и недвижимого имущества на основе основных классификационных признаков
Владеет:	Отсутствие владения процедурами	Фрагментарное владение процедурами	Неполное владение процедурами	В целом сформированное владение процедурами	Сформированное систематическое владение

	проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)	проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)	проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)	проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)	процедурами проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)
Шкала оценивания*** (соотношение с традиционными формами аттестации)	0–40 неудовлетворительно	41–60 неудовлетворительно	61–75 удовлетворительно	76–90 хорошо	91–100 отлично

ПК – 2 способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов.

Планируемые результаты обучения* (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)	Критерии оценивания результатов обучения**				
	1	2	3	4	5
Знает:	Отсутствие знания принципов функционирования недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	Фрагментарное знание принципов функционирования недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	Неполное знание основных принципов функционирования недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	В целом сформировавшееся знание принципов функционирования недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	Сформировавшееся систематическое знание принципов функционирования недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия
Умеет:	Отсутствие умения провести экономический расчет эффективности использования объектов недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	Фрагментарное умение провести экономический расчет эффективности использования объектов недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	Неполное умение провести экономический расчет эффективности использования объектов недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	В целом сформировавшееся умение провести экономический расчет эффективности использования объектов недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	Сформировавшееся систематическое умение провести экономический расчет эффективности использования объектов недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия

Владеет:	Отсутствие владения методами проведения анализа эффективности управления недвижимостью	Фрагментарное владение методами проведения анализа эффективности управления недвижимостью	Неполное владение методами проведения анализа эффективности управления недвижимостью	В целом сформировавшееся владение методами проведения анализа эффективности управления недвижимостью	Сформировавшееся систематическое владение методами проведения анализа эффективности управления недвижимостью
Шкала оценивания*** (соотношение традиционными формами аттестации)	0–40 неудовлетворительно	41–60 неудовлетворительно	61–75 удовлетворительно	76–90 хорошо	91–100 отлично

3 ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

№ п/п	Коды компетенций и планируемые результаты обучения		Оценочные средства*	
			Наименование	Представление в ФОС
1.	ОПК-1	знать особенности функционирования рынка недвижимости	Тест Собеседование Разноуровневые задачи и задания Доклад, сообщение	Фонд тестовых заданий (типовые вопросы в количестве 8 шт.) Вопросы по темам дисциплины (в количестве 10 вопросов) Темы для докладов, сообщений (в количестве 8 шт.)
2.		уметь применять основные методы распознавания объектов движимого и недвижимого имущества на основе основных классификационных признаков		
3.		владеть процедурами проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)		
1.	ПК-2	Знать принципы функционирования недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия	Тест Собеседование Разноуровневые задачи и задания Доклад, сообщение	Фонд тестовых заданий (типовые вопросы в количестве 8 шт.) Вопросы по темам дисциплины (в количестве 10 вопросов) Темы для докладов, сообщений (в количестве 8 шт.)
2.		Уметь провести экономический расчет эффективности использования объектов недвижимости в хозяйственной деятельности предприятия		
3.		Владеть методами проведения анализа эффективности управления недвижимостью		

4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ

Текущий контроль по дисциплине «*Экономика недвижимости*» включает в себя теоретические задания, позволяющие оценить уровень усвоения обучающимися знаний, и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и владений (см. раздел 5).

Усвоенные знания и освоенные умения проверяются при помощи тестирования и устного опроса, умения и владения проверяются в ходе решения задач.

Контроль самостоятельной работы по дисциплине «*Экономика недвижимости*» включает в себя теоретические задания, позволяющие оценить уровень усвоения обучающимися знаний, и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и владений (см. раздел 5).

Усвоенные знания и освоенные умения проверяются при помощи устного опроса по заданным вопросам для самостоятельной подготовки, умения и владения проверяются в ходе решения заданных на дом задач.

Промежуточная аттестация по дисциплине «*Экономика недвижимости*» включает в себя выполнение электронного теста в СИТО.

Объем и качество освоения обучающимися дисциплины, уровень сформированности дисциплинарных компетенций оцениваются по результатам текущих и промежуточной аттестаций количественной оценкой, выраженной в баллах, максимальная сумма баллов по дисциплине равна 100 баллам.

Сумма баллов, набранных студентом по дисциплине, переводится в оценку в соответствии с таблицей.

Сумма баллов по дисциплине	Оценка по промежуточной аттестации	Характеристика уровня освоения дисциплины
от 91 до 100	«отлично»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций на итоговом уровне, обнаруживает всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, усвоил основную литературу и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой, умеет свободно выполнять практические задания, предусмотренные программой, свободно оперирует приобретенными знаниями, умениями, применяет их в ситуациях повышенной сложности.
от 76 до 90	«хорошо»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций на среднем уровне: основные знания, умения освоены, но допускаются незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.
от 61 до 75	«удовлетворительно»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций на базовом уровне: в ходе контрольных мероприятий допускаются значительные ошибки, проявляется отсутствие отдельных знаний, умений, навыков по некоторым дисциплинарным компетенциям, студент испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.
от 41 до 60	«неудовлетворительно»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций на уровне ниже базового, проявляется недостаточность знаний, умений, навыков.
от 0 до 40	«неудовлетворительно»	Дисциплинарные компетенции не сформированы. Проявляется полное или практически полное отсутствие знаний, умений, навыков.

5 КОМПЛЕКС ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

5.1 Тест №1

1. В соответствии с Гражданским кодексом РФ в понятие «недвижимость» входят

- 1) земельные участки, участки недр, здания, сооружения
- 2) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда
- 3) машины и оборудование
- 4) предприятия как имущественные комплексы

2. К основным признакам недвижимости относятся

- 1) неперемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению
- 2) прочная физическая и юридическая связь с землей
- 3) потребляемость в течение срока эксплуатации
- 4) перемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению

3. В силу закона объектами недвижимости являются

- 1) земельные участки и участки недр
- 2) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда
- 3) здания, сооружения
- 4) обособленные водные объекты

4. «Коммерческой недвижимостью» являются

- 1) офисы
- 2) школы
- 3) магазины
- 4) муниципальные поликлиники

5. Наиболее вероятная цена продажи объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке – это стоимость

- 1) рыночная

- 2)потребительная
 - 3)воспроизводства
 - 4)ликвидационная
6. По законодательству РФ в категорию «земли населенных пунктов» не включаются земли
- 1)городов
 - 2)рабочих, курортных и дачных поселков
 - 3)сельских населенных пунктов
 - 4)водного фонда
7. Законченная последовательность процессов существования недвижимости от ввода в эксплуатацию до сноса объекта называется
- 1)срок жизни объекта
 - 2)жизненный цикл
 - 3)экономический возраст
 - 4)эффективный возраст
8. Возраст, определенный на основе оценки внешнего вида и технического состояния строения, соответствующий фактической сохранности объекта, его состоянию на момент сделки или оценки, называется
- 1)физический
 - 2)хронологический
 - 3)экономический
 - 4)эффективный
9. Объектам недвижимости не подходит вид износа
- 1)физический
 - 2)химический
 - 3)функциональный
 - 4)экономический
10. К характерным особенностям рынка недвижимости относятся
- 1)открытая и достоверная информация о сделках с недвижимостью
 - 2)незначительная изменчивость спроса по регионам, районам и микрорайонам
 - 3)сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами
 - 4)высокая эластичность предложения
11. Государственные органы на рынке недвижимости выполняют функции
- 1)установление правил и ограничений
 - 2)учет и регистрация прав на недвижимость и сделок с нею
 - 3)контроль за использованием объектов недвижимости
 - 4)установление цен на недвижимость
12. Сегментация рынка недвижимости производится по
- 1)использованию объектов недвижимости
 - 2)географическому признаку
 - 3)времени эксплуатации
 - 4)высоте потолков
13. Рынок недвижимости по функциональному назначению объектов подразделяется на
- 1)производственных зданий, жилищных, непроизводственных зданий и помещений
 - 2)купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
 - 3)местный, городской, региональный, национальный, мировой
 - 4)первичный и вторичный
14. Очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных участников рынка является функцией
- 1)посреднической
 - 2)санирования
 - 3)стимулирующая

4)информационная

15. Функция рынка, состоящая в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества, независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров, является функцией

- 1)посреднической
- 2)информационной
- 3)стимулирующая
- 4)коммерческой

16. Признаком «неэффективности» рынка недвижимости является

- 1)значительная степень государственного регулирования
- 2)на рынке обращаются стандартные товары
- 3)рынок централизован
- 4)сделки носят «открытый» характер

17. Субъектом рынка недвижимости, устанавливающим нормы и правила работы на рынке недвижимости, является

- 1)архитектор
- 2)государство
- 3)оценщик
- 4)посредник

18. Рынок, на котором продаются новые построенные объекты, называется

- 1)первичным
- 2)вторичным
- 3)внебиржевым
- 4)биржевым

Краткие методические указания

Для выполнения работ необходимо ознакомиться с содержанием презентаций по темам 1-4, размещенным в Хранилище цифровых полнотекстовых материалов ВГУЭС.

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	4	Сформировавшееся систематическое знание методов проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)
4	3	В целом сформировавшееся знание методов проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)
3	2	Неполное знание методов проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)
2	1	Фрагментарное знание методов проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)
1	0	Отсутствие знания методов проведения анализа состояния рынка недвижимости конкретной территории (региона)

5.2 Темы докладов, сообщений

1. Сделка купли-продажи объекта недвижимости;
2. Сделка мены объекта недвижимости;
3. Сделка дарения объекта недвижимости;
4. Рента и пожизненное содержание с иждивением;
5. Аренда объекта недвижимого имущества;

6. Наём жилого помещения;
7. Безвозмездное пользование объектом недвижимого имущества;
8. Строительный подряд;
9. Комиссия и агентирование;
10. Ипотека.

Краткие методические указания

Для выполнения работ необходимо ознакомиться с содержанием презентаций по темам 4-5, размещенным в Хранилище цифровых полнотекстовых материалов ВГУЭС.

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	3	Сформировавшееся систематическое знание правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества
4	3	В целом сформировавшееся знание правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества
3	2	Неполное знание правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества
2	1	Фрагментарное знание правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества
1	0	Отсутствие знания правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества

5.3 Задачи

Задача 1

Определить чистый операционный доход владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:

- общая площадь объекта 1300 м²;
- площадь, занятая собственником 90 м²;- арендная площадь 1200 м², из них 300 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м² (контрактная арендная плата);
- рыночная арендная ставка - 360 у.е. за м²;
- платежи по договору страхования 1950 у.е.;
- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;
- коммунальные платежи 7700 у.е.;
- расходы на уборку помещений 4500 у.е.;
- затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;
- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет;
- депозитная ставка надежного банка 12%;
- норма потерь от недозагрузки 10%;
- норма потерь от неплатежей 3%;
- налоговые платежи - 4600 у. е.;
- доход от прачечной составляет 0 у. е. в год.

В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму - 80000 у.е. под 12% годовых на 25 лет. В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 у.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

Задача 2

Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения.

Определить:

- 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
- 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
- 3) величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

Задача 3

Здание имеет срок жизни 35 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 8% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.

Задача 4

Чистый операционный доход 70 000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений 20%, коэффициент капитализации для земли 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 25 %. Определить стоимость земли и стоимость улучшений.

Задача 5

Организация выдала своему работнику ссуду под покупку квартиры. Ее рыночная стоимость равна 560 тыс. рублей. Требуется определить, какую сумму ежегодно работник будет возвращать организации, и какова инвестиционная стоимость квартиры работника, если известно: величина ссуды – 380 тыс. рублей; срок погашения – 3 года; процентная ставка – 8 %.

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	29-36	Сформировавшееся систематическое знание методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью
4	24-28	В целом сформировавшееся знание методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью
3	20-23	Неполное знание методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью
2	13-19	Фрагментарное знание методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью
1	0-12	Отсутствие знания методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью