

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
БОРИСОГЛЕБСКИЙ ФИЛИАЛ
(БФ ФГБОУ ВО «ВГУ»)

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
социальных и гуманитарных дисциплин



Л. А. Комбарова
28.11.2019 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ
Б1.В.10 Экономика коммерческой недвижимости**

1. Код и наименование направления подготовки:

38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура

2. Профиль подготовки:

Управление жилищным фондом и многоквартирными домами

3. Квалификация выпускника: бакалавр

4. Форма обучения: заочная

5. Кафедра, отвечающая за реализацию дисциплины: кафедра социальных и гуманитарных дисциплин

6. Составитель программы: Н.А. Звезгинцева, старший преподаватель

7. Рекомендована: научно-методическим советом Филиала (протокол № 3 от 25.11.2019 г.)

8. Учебный год: 2023-2024 **Семестр:** 8

9. Цели и задачи учебной дисциплины:

Цель учебной дисциплины – формирование современных фундаментальных знаний и целостного системного представления об экономической сущности предпринимательской деятельности по управлению коммерческой недвижимостью; оценки эффективности капиталовложений в различные типы коммерческой недвижимости; управление портфелем недвижимости.

Задачи учебной дисциплины:

- овладение теоретическими знаниями в области экономических основ коммерческой недвижимости;
- изучение методологии и методов оценки эффективности вложений в коммерческую недвижимость;
- овладение механизмом управления коммерческой недвижимостью.

При проведении учебных занятий по дисциплине обеспечивается развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений.

10. Место учебной дисциплины в структуре образовательной программы:

Дисциплина «Экономика коммерческой недвижимости» входит в блок Б1 «Дисциплины (модули)» и относится к дисциплинам вариативной части образовательной программы. Для освоения дисциплины «Экономика коммерческой недвижимости» необходимы знания, умения, навыки, сформированные в ходе изучения дисциплин «Экономическая теория», «Количественные методы в экономике», «Экономика организаций жилищно-коммунального хозяйства». Изучение дисциплины «Экономика коммерческой недвижимости» является необходимой основой для изучения дисциплин «Управление коммерческой недвижимостью», «Бизнес-планирование в ЖКХ».

Условия реализации дисциплины для лиц с ОВЗ определяются особенностями восприятия учебной информации и с учетом индивидуальных психофизических особенностей.

11. Планируемые результаты обучения по дисциплине/модулю (знания, умения, навыки), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями выпускников):

Компетенция		Планируемые результаты обучения
Код	Название	
ОПК-5	способность составлять бюджетную и финансовую отчетность, распределять ресурсы с учетом последствий влияния различных методов и способов на результаты деятельности организации	знает: - статистические методы экономического анализа; - основы статистики ЖКХ; - набор показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - основные приемы и методы, используемые при проведении анализа основной деятельности экономического субъекта; - содержание и структуру всех форм бухгалтерской финансовой отчетности (БФО); - интересы всех потенциальных пользователей информации, содержащейся в БФО; - способы и методы анализа бюджетной и финансовой отчетности; - основные принципы, стандарты нормативно-правовую базу финансового учета для формирования учетной политики и финансовой отчетности, основные показатели финансовой устойчивости, ликвидности и платежеспособности, деловой и рыночной активности, эффективности и рентабельности деятельности предприятия ЖКХ;

		<ul style="list-style-type: none"> - принципы налогообложения и правовые основы функционирования налоговой системы РФ; - состав федеральных, региональных и местных налогов и сборов; - основы анализа, методологию и порядок составления финансовой и налоговой отчетности; - принципы формирования тарифной политики в жилищной сфере; <p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - использовать техники финансового учета для формирования бюджетной и финансовой отчетности организаций, в том числе в части налогообложения; - заполнять налоговые декларации, анализировать и оценивать налоговую нагрузку налогоплательщиков, а также налоговые риски участников налоговых отношений; - отслеживать влияние различных методов и способов финансового учета на финансовые результаты деятельности организации; - ориентироваться в тенденциях ценообразования и тарифной политике; - исследовать тенденции и делать выводы о финансовом состоянии предприятия по данным бухгалтерской финансовой отчетности; - рассчитывать и анализировать показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов; - применять научные методы статистического исследования и за статистическими показателями видеть конкретное их содержание; <p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - инструментарием составления и проверки достоверности финансовой и налоговой отчетности; - навыками и приемами взаимодействия со службами информационных технологий, использования корпоративных информационных систем; - основами тарифного регулирования; - методами анализа финансовой отчетности и финансового прогнозирования; - методами принятия обоснованных инвестиционных, кредитных и финансовых решений после анализа финансовой отчетности; - способностью составления бюджетной и финансовой отчетности в части налогообложения; - навыками построения механизма внутреннего налогового контроля на предприятии; - навыками обработки учетной информации об объектах бухгалтерского наблюдения с целью последующего ее представления в бухгалтерской (финансовой) отчетности; - навыками современных методов планирования и организации статистических исследований; - практическими навыками решения профессиональных задач финансового и налогового учёта количественными методами статистики;
ПК-2	<p>способность применять основные экономические методы для управления предприятиями и организациями, принятия управленческих решений</p>	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные экономические методы; - современные закономерности экономики и коммерческой деятельности управляющей организации; - особенности экономики и коммерческой деятельности управляющей организации в Российской Федерации в сфере ЖКХ; - сущность государственного регулирования естественных монополий и законодательную базу, регулиующую ценообразование в ЖКХ; - условия устойчивого функционирования, развития и

		<p>воспроизводства объектов жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований, принципы его обеспечения;</p> <p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять оценку экономики и коммерческой деятельности управляющей организации (компании); - использовать основы экономических знаний в сфере ЖКХ для принятия управленческих решений; - использовать в экономической деятельности передовой отечественный и зарубежный опыт управления жилищной коммунальной сферой <p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками использования основных экономических методов для управления предприятиями и организациями сферы ЖКХ;
ПК-4	<p>способность к планированию производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства</p>	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные понятия, цели, принципы, сферы применения, объекты и субъекты финансового менеджмента; - основные изменения и тенденции в социальной политике государства; - закономерности изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей; в том числе с учетом социальной политики государства; - основы планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; <p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - планировать производственно-хозяйственную деятельность предприятий и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; <p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - теорией и практикой финансового менеджмента; - методами планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства;

12. Объем дисциплины в зачетных единицах/час. — 4 / 144 ч.

Формы промежуточной аттестации: зачет с оценкой

13. Виды учебной работы

Вид учебной работы	Трудоемкость (часы)	
	Всего	По семестрам
		8
Контактные часы, в том числе:	20	20
лекции	10	10
практические	10	10
Самостоятельная работа	120	120
Форма промежуточной аттестации – зачет с оценкой	4	4
Итого:	144	144

13.1. Содержание дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела дисциплины
Лекции		
1.1	Тема 1. Теоретические основы коммерческой недвижимости.	Жизненный цикл объекта коммерческой недвижимости: физический и правовой аспект. Этапы создания улучшений. Управление созданием улучшений как управление стоимостью объекта коммерческой недвижимости. Функции управляющей компании на различных этапах жизненного цикла объекта коммерческой недвижимости. Определение коммерческой недвижимости. Различные виды коммерческой недвижимости (торговая, офисная, гостиничная, складская). Типология торговых центров. Основной критерий типологии торговых центров. Классификация бизнес центров. Многофункциональные объекты. Классификация арендаторов по типам, профилю, форматам. Принципы расположения арендаторов в современном торговом центре. Требования к входным группам. Определение торговых зон. Построение Торговых зон для действующих объектов. Построение торговых зон на этапе разработки концепции и основные допущения, используемые при этом.
1.2	Тема 2. Управление ресурсами коммерческой недвижимости.	Управление основными средствами и планирование ремонтов. Управление персоналом, включая расчет заработной платы. Управление финансами, в том числе бюджетирование, управление взаиморасчетами, бухгалтерский и налоговый учет, учет по МСФО формирование консолидированной отчетности. Управление складом (запасами), управление продажами и закупками.
1.3	Тема 3. Управление маркетинговой деятельностью на рынке недвижимости.	Управление маркетинговой деятельностью. Недвижимость как продукт. Концепция товара в недвижимости. Место - каналы товаропродвижения. Работа с консалтинговыми компаниями – особенности, преимущества и недостатки. Мониторинг и анализ показателей деятельности предприятия. Учет существующей и будущей конкуренции при разработке концепции. Прямая и косвенная конкуренция. Учет влияния прямой конкуренции при анализе торговых зон объекта. Наилучшие средства продвижения для разных объектов недвижимости. Бюджет маркетинга.
1.4	Тема 4. Арендная плата и арендная политика.	Определение уровня рыночной арендной платы. Основные ценообразующие факторы. Арендная политика. Сущность и содержание арендной политики. Требования к арендаторам. Срок договора аренды. Классификация и измерение площадей. Распределение обязанностей по отделке и ремонту помещений. Структура арендной ставки.
1.5	Тема 5. Планирование в сфере коммерческой недвижимости.	Формирование производственных планов на выполнение работ по обслуживанию. Плановые сезонные и профилактические ремонты оборудования и зданий. Капитальные ремонты оборудования и зданий. Отчётность по готовности объекта управления к эксплуатации в зимних условиях. Ведение учета затрат на обслуживание и эксплуатацию. Разработка бюджета доходов и расходов, периодических планов по управлению объектом. Финансовый менеджмент на объекте: планирование, учет, отчетность и организация расчетов. Работа с поставщиками товаров и услуг, подрядными организациями, органами государственного контроля и надзора и т.п. Организация и обеспечение безопасности. Своевременная, полная и достоверная отчетность перед собственником объекта управления. Цели и задачи разработки бизнес плана. Определение бизнес-плана. Обзор подходов и методик к его разработке. Основные требования к бизнес-плану.
1.6	Тема 6. Оценка коммерческой недвижимости.	Понятие оценочной деятельности. Основы регулирования оценочной деятельности. Виды стоимости недвижимости.

		Рыночная стоимость. Роль кадастровой стоимости недвижимости. Подходы к оценке недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
1.7	Тема 7. Инвестиционная привлекательность и риски.	Инвестиционная привлекательность объекта коммерческой недвижимости. Выбор ставки дисконта и определение темпов роста потока денежных доходов. Денежные потоки доходов от инвестиций в свободную от залога недвижимость. Денежные потоки доходов от инвестиций в заложенную недвижимость. Риски инвестирования в недвижимость. Источники риска: тип риска недвижимости (собственности, имущества); риск изменения предложения и спроса; риск местоположения (местное предложение и спрос); риск арендный; риск кредитный; риск физического старения и изнашивания (порчи); риск законодательного регулирования и изменения налогообложения; инфляционный риск; риск реинвестирования. Уровень риска инвестиций в свободную от залога коммерческую недвижимость относительно инвестиций в заложенную недвижимость.
Практические занятия		
2.1	Тема 2. Управление ресурсами коммерческой недвижимости.	Управление основными средствами. Управление складом (запасами), управление продажами и закупками. Управление персоналом, включая расчет заработной платы. Управление финансами, в том числе бюджетирование, управление взаиморасчетами, бухгалтерский и налоговый учет.
2.2	Тема 3. Управление маркетинговой деятельностью на рынке недвижимости.	Управление маркетинговой деятельностью. Недвижимость как продукт. Концепция товара в недвижимости. Место - каналы товаропродвижения. Бюджет маркетинга.
2.3	Тема 5. Планирование в сфере коммерческой недвижимости.	Составление производственного плана работ по обслуживанию и эксплуатации коммерческой недвижимости
2.4	Тема 6. Оценка коммерческой недвижимости.	Понятие оценочной деятельности. Основы регулирования оценочной деятельности. Виды стоимости недвижимости. Рыночная стоимость. Роль кадастровой стоимости недвижимости. Подходы к оценке недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
2.5	Тема 7. Инвестиционная привлекательность и риски.	Инвестиционная привлекательность объекта коммерческой недвижимости. Выбор ставки дисконта и определение темпов роста потока денежных доходов. Денежные потоки доходов от инвестиций

13.2. Темы (разделы) дисциплины и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Виды занятий (часов)				Всего
		Лекции	Практические	Лабораторные	Самостоятельная работа	
1	Тема 1. Теоретические основы коммерческой недвижимости.	1	0	0	11	12
2	Тема 2. Управление ресурсами коммерческой недвижимости.	1	2	0	19	22
3	Тема 3. Управление маркетинговой деятельностью на рынке недвижимости.	1	2	0	19	22
4	Тема 4. Арендная плата и арендная политика.	1	0	0	17	18
5	Тема 5. Планирование в сфере коммерческой недвижимости.	2	2	0	18	22

6	Тема 6. Оценка коммерческой недвижимости.	2	2	0	18	22
7	Тема 7. Инвестиционная привлекательность и риски.	2	2	0	18	22
	Зачет с оценкой					4
	Итого:	10	10	0	120	144

14. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Приступая к изучению учебной дисциплины, целесообразно ознакомиться с учебной программой дисциплины, электронный вариант которой размещён на сайте БФ ВГУ.

Знание основных положений, отраженных в рабочей программе дисциплины, поможет обучающимся ориентироваться в изучаемом курсе, осознавать место и роль изучаемой дисциплины в подготовке будущего выпускника, строить свою работу в соответствии с требованиями, заложенными в программе.

Основными формами контактной работы по дисциплине являются лекции и практические занятия.

Подготовка к практическим занятиям ведется на основе их планов. В ходе подготовки к практическим занятиям необходимо изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой. Кроме того, следует изучить образцы выполнения задач и упражнений (если такие предусмотрены).

При подготовке к промежуточной аттестации необходимо повторить пройденный материал в соответствии с учебной программой, примерным перечнем вопросов, выносящихся на зачет с оценкой. Рекомендуется использовать источники, перечисленные в списке литературы в рабочей программе дисциплины, а также ресурсы электронно-библиотечных систем.

Для достижения планируемых результатов обучения используются тестирование, анализ кейсов.

15. Перечень основной и дополнительной литературы, ресурсов интернет, необходимых для освоения дисциплины

а) основная литература:

№ п/п	Источник
1	Жигалова, В.Н. Экономика недвижимости / В.Н. Жигалова. – Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. – 163 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959 (дата обращения: 23.10.2019). – ISBN 978-5-4332-0037-1. – Текст : электронный.
2	Мельников, О.Н. Экономика недвижимости / О.Н. Мельников. – Москва : Издательский дом "МЕЛАП", 2006. – 120 с. – (Учебники и учебные пособия). – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=137566 (дата обращения: 23.10.2019). – ISBN 5-94112-046-X. – Текст : электронный.

б) дополнительная литература:

№ п/п	Источник
3	Газман, В.Д. Лизинг недвижимости / В.Д. Газман. – Москва : Издательский дом Высшей школы экономики, 2016. – 441 с. : табл. – (Учебники Высшей школы экономики). – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=471749 (дата обращения: 23.10.2019). – Библиогр.: с. 345-356. – ISBN 978-5-7598-1517-4 (в пер.). - ISBN 978-5-7598-1602-7 (эл.). – Текст : электронный.

в) информационные электронно-образовательные ресурсы:

№ п/п	Источник
-------	----------

4	Оценка стоимости имущества : учебник : [16+] / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет «Синергия», 2017. – 760 с. : ил. – (Университетская серия). – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815 (дата обращения: 24.10.2019). – Библиогр.: с. 732-749. – ISBN 978-5-4257-0251-7. – Текст : электронный.
5	Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ; АНО «Институт проблем экономического возрождения», ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ), Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова. – 4-е изд., испр. – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2014. – 432 с. : табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519 (дата обращения: 24.10.2019). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-91460-044-7. – Текст : электронный.
6	Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online» – http://biblioclub.ru/ .
7	Научная электронная библиотека – http://www.scholar.ru/ .

16. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы

№ п/п	Источник
1	Жигалова, В.Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / В.Н. Жигалова. – Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. – 163 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959 (дата обращения: 24.10.2019). – ISBN 978-5-4332-0037-1. – Текст : электронный.

17. Информационные технологии, используемые для реализации учебной дисциплины, включая программное обеспечение, информационно-справочные системы и профессиональные базы данных:

Программное обеспечение:

- Win10 (или Win7), OfficeProPlus 2010
- браузеры: Yandex, Google, Opera, Mozilla Firefox, Explorer
- STDU Viewer version 1.6.2.0
- 7-Zip
- GIMP GNU Image Manipulation Program
- Paint.NET
- Tux Paint
- Adobe Flash Player

Информационно-справочные системы:

- Информационная система «[Единое окно доступа к образовательным ресурсам](http://window.edu.ru/)» <http://window.edu.ru/>;
- Государственная информационная система ЖКХ (ГИС ЖКХ) <https://www.dom.gosuslugi.ru>
- Онлайн-версия КонсультантПлюс: Студент.

Профессиональные базы данных:

Федеральные сайты по вопросам ЖКХ

- Портал государственных услуг Российской Федерации (Госуслуги) www.gosuslugi.ru/category/property
- Портал Государственной корпорации Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства <https://fondqkh.ru>
- Реформа ЖКХ. Сайт Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства <https://www.reformagkh.ru>

- НП "ЖКХ Контроль". Сайт Национального центра общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль» <http://gkhkontrol.ru>
- Ассоциация ТСЖ и ЖСК. Сайт Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развития товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов <http://tsg-rf.ru>
- Калькулятор ЖКХ ФАС России <http://fas.gov.ru>
- Raschetgkh.ru <https://raschetgkh.ru>
- ЭнергоВОПРОС <https://energovopros.ru>

Региональные сайты по вопросам ЖКХ

- Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области <https://www.govvrn.ru/organizacia/-/~id/844389>
- НП «ЖКХ Контроль» <http://gkhkontrol.ru/regions/cfo/voronejskaya-oblast>
- ЖКХ: управляющие компании и ТСЖ в Воронежской области <http://vsezhkh.ru/regions/voronezhskaya-oblast/>.

18. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

Учебная аудитория для занятий лекционного и семинарского типов, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Набор демонстрационного оборудования: экран настенный, проектор, колонки, компьютер.

19. Фонд оценочных средств:

19.1. Перечень компетенций с указанием этапов формирования и планируемых результатов обучения

Код и содержание компетенции (или ее части)	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенции посредством формирования знаний, умений, навыков)	Этапы формирования компетенции (разделы (темы) дисциплины или модуля и их наименование)	ФОС* (средства оценивания)
ОПК-5: способность составлять бюджетную и финансовую отчетность, распределять ресурсы с учетом последствий влияния различных методов и способов на результаты деятельности организации	знает: - статистические методы экономического анализа; - основы статистики ЖКХ; - набор показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - основные приемы и методы, используемые при проведении анализа основной деятельности экономического субъекта; - содержание и структуру всех форм бухгалтерской финансовой отчетности (БФО); - интересы всех потенциальных пользователей информации, содержащейся в БФО; - способы и методы анализа бюджетной и финансовой отчетности; - основные принципы, стандарты нормативно-правовую базу финансового учета для формирования учетной политики и	Тема 2. Управление ресурсами коммерческой недвижимости. Тема 3. Управление маркетинговой деятельностью на рынке недвижимости. Тема 5. Планирование в сфере коммерческой недвижимости. Тема 6. Оценка коммерческой недвижимости.	Тест №1, №2, №4 Реферат

	<p>финансовой отчетности, основные показатели финансовой устойчивости, ликвидности и платежеспособности, деловой и рыночной активности, эффективности и рентабельности деятельности предприятия ЖКХ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - принципы налогообложения и правовые основы функционирования налоговой системы РФ; - состав федеральных, региональных и местных налогов и сборов; - основы анализа, методологию и порядок составления финансовой и налоговой отчетности; - принципы формирования тарифной политики в жилищной сфере; 		
	<p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - использовать техники финансового учета для формирования бюджетной и финансовой отчетности организаций, в том числе в части налогообложения; - заполнять налоговые декларации, анализировать и оценивать налоговую нагрузку налогоплательщиков, а также налоговые риски участников налоговых отношений; - отслеживать влияние различных методов и способов финансового учета на финансовые результаты деятельности организации; - ориентироваться в тенденциях ценообразовании и тарифной политике; - исследовать тенденции и делать выводы о финансовом состоянии предприятия по данным бухгалтерской финансовой отчетности; - рассчитывать и анализировать показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов: 		<p>Задания для контрольной работы</p>
	<p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - инструментарием составления и проверки достоверности финансовой и налоговой отчетности; - навыками и приемами взаимодействия со службами информационных технологий, использования корпоративных информационных систем; - основами тарифного 		<p>Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса</p>

	<p>регулируемая;</p> <ul style="list-style-type: none"> - методами анализа финансовой отчетности и финансового прогнозирования; - методами принятия обоснованных инвестиционных, кредитных и финансовых решений после анализа финансовой отчетности; - способностью составления бюджетной и финансовой отчетности в части налогообложения; - навыками построения механизма внутреннего налогового контроля на предприятии; - навыками обработки учетной информации об объектах бухгалтерского наблюдения с целью последующего ее представления в бухгалтерской (финансовой) отчетности; - навыками современных методов планирования и организации статистических исследований; - практическими навыками решения профессиональных задач финансового и налогового учета количественными методами статистики; 		
<p>ПК-2: способность применять основные экономические методы для управления предприятиями и организациями, принятия управленческих решений</p>	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные экономические методы; современные закономерности экономики и коммерческой деятельности управляющей организации; - особенности экономики и коммерческой деятельности управляющей организации в Российской Федерации в сфере ЖКХ; - сущность государственного регулирования естественных монополий и законодательную базу, регулиующую ценообразование в ЖКХ; - условия устойчивого функционирования, развития и воспроизводства объектов жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований, принципы его обеспечения; <p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять оценку экономики и коммерческой деятельности управляющей организации (компании); - использовать основы экономических знаний в сфере ЖКХ для принятия управленческих решений; - использовать в экономической деятельности передовой отечественный и зарубежный опыт 	<p>Тема 1. Теоретические основы коммерческой недвижимости. Тема 2. Управление ресурсами коммерческой недвижимости. Тема 3. Управление маркетинговой деятельностью на рынке недвижимости. Тема 7. Инвестиционная привлекательность и риски.</p>	<p>Тест №1, №2, №3 Реферат</p> <p>Задачи-кейсы для практических работ</p>

	<p>управления жилищной коммунальной сферой</p>		
	<p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками использования основных экономических методов для управления предприятиями и организациями сферы ЖКХ; 		<p>Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса</p>
<p>ПК-4: способность к планированию производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства</p>	<p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные понятия, цели, принципы, сферы применения, объекты и субъекты финансового менеджмента; - основные изменения и тенденции в социальной политике государства; - закономерности изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей; в том числе с учетом социальной политики государства; - основы планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; <p>знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные понятия, цели, принципы, сферы применения, объекты и субъекты финансового менеджмента; - основные изменения и тенденции в социальной политике государства; - закономерности изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей; в том числе с учетом социальной политики государства; - основы планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства; 	<p>Тема 2. Управление ресурсами коммерческой недвижимости. Тема 3. Управление маркетинговой деятельностью на рынке недвижимости. Тема 4. Арендная плата и арендная политика. Тема 5. Планирование в сфере коммерческой недвижимости. Тема 7. Инвестиционная привлекательность и риски.</p>	<p>Тест №1, №2, №3 Реферат</p>
	<p>умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - планировать производственно-хозяйственную деятельность предприятий и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения 		

	<p>конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства;</p> <p>владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - теорией и практикой финансового менеджмента; - методами планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства; 		<p>работы</p> <p>Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса</p>
Промежуточная аттестация – зачет с оценкой			Вопросы к зачету с оценкой

19.2 Описание критериев и шкалы оценивания компетенций (результатов обучения) при промежуточной аттестации

Для оценивания результатов обучения на зачете с оценкой используются следующие показатели (ЗУНы из 19.1):

1) знание статистических методов экономического анализа; основ статистики ЖКХ; набора показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; основных приемов и методов, используемых при проведении анализа основной деятельности экономического субъекта; содержания и структуры всех форм бухгалтерской финансовой отчетности (БФО); интересов всех потенциальных пользователей информации, содержащейся в БФО; способов и методов анализа бюджетной и финансовой отчетности; основных принципов, стандартов нормативно-правовой базы финансового учета для формирования учетной политики и финансовой отчетности, основных показателей финансовой устойчивости, ликвидности и платежеспособности, деловой и рыночной активности, эффективности и рентабельности деятельности предприятия ЖКХ; принципов налогообложения и правовых основ функционирования налоговой системы РФ; состава федеральных, региональных и местных налогов и сборов; основ анализа, методологии и порядка составления финансовой и налоговой отчетности; принципов формирования тарифной политики в жилищной сфере; основных экономических методов; современных закономерностей экономики и коммерческой деятельности управляющей организации; особенностей экономики и коммерческой деятельности управляющей организации в Российской Федерации в сфере ЖКХ; сущности государственного регулирования естественных монополий и законодательной базы, регулирующей ценообразование в ЖКХ; условий устойчивого функционирования, развития и воспроизводства объектов жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований, принципы его обеспечения; основных понятий, целей, принципов, сфер применения, объектов и субъектов финансового менеджмента; основных изменений и тенденций в социальной политике государства; закономерностей изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей; в том числе с учетом социальной политики государства; основ планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства;

2) умение использовать техники финансового учета для формирования бюджетной и финансовой отчетности организаций, в том числе в части налогообложения; заполнять налоговые декларации, анализировать и оценивать налоговую нагрузку налогоплательщиков, а также налоговые риски участников

налоговых отношений; отслеживать влияние различных методов и способов финансового учета на финансовые результаты деятельности организации; ориентироваться в тенденциях ценообразовании и тарифной политике; исследовать тенденции и делать выводы о финансовом состоянии предприятия по данным бухгалтерской финансовой отчетности; рассчитывать и анализировать показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов: применять научные методы статистического исследования и за статистическими показателями видеть конкретное их содержание; осуществлять оценку экономики и коммерческой деятельности управляющей организации (компании); использовать основы экономических знаний в сфере ЖКХ для принятия управленческих решений; использовать в экономической деятельности передовой отечественный и зарубежный опыт управления жилищной коммунальной сферой; планировать производственно-хозяйственную деятельность предприятий и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства;

3) навыки владения инструментарием составления и проверки достоверности финансовой и налоговой отчетности; приемами взаимодействия со службами информационных технологий, использования корпоративных информационных систем; основами тарифного регулирования; методами анализа финансовой отчетности и финансового прогнозирования; методами принятия обоснованных инвестиционных, кредитных и финансовых решений после анализа финансовой отчетности; способностью составления бюджетной и финансовой отчетности в части налогообложения; механизмом внутреннего налогового контроля на предприятии; обработкой учетной информации об объектах бухгалтерского наблюдения с целью последующего ее представления в бухгалтерской (финансовой) отчетности; современных методов планирования и организации статистических исследований; решением профессиональных задач финансового и налогового учёта количественными методами статистики; основными экономическими методами для управления предприятиями и организациями сферы ЖКХ; теорией и практикой финансового менеджмента; методами планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы ЖКХ в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства.

Для оценивания результатов обучения на зачете с оценкой используется 4-балльная шкала: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Соотношение показателей, критериев и шкалы оценивания результатов обучения

Критерии оценивания компетенций	Уровень сформированности компетенций	Шкала оценок
<i>Обучающийся свободно ориентируется в теоретическом материале; умеет изложить и корректно оценить различные подходы к излагаемому материалу, способен сформулировать и доказать собственную точку зрения; обнаруживает свободное владение понятийным аппаратом; демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и полное освоение показателей формируемых компетенций</i>	<i>Повышенный уровень</i>	<i>Отлично</i>
<i>Обучающийся хорошо ориентируется в теоретическом материале; имеет представление об основных подходах к излагаемому материалу; знает определения основных теоретических понятий излагаемой темы, в основном</i>	<i>Базовый уровень</i>	<i>Хорошо</i>

<i>демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и освоение большинства показателей формируемых компетенций.</i>		
<i>Обучающийся может ориентироваться в теоретическом материале; в целом имеет представление об основных понятиях излагаемой темы, частично демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и освоение некоторых показателей формируемых компетенций.</i>	<i>Пороговый уровень</i>	<i>Удовлетворительно</i>
<i>Ответ на контрольно-измерительный материал не соответствует любым трем из перечисленных показателей. Обучающийся не ориентируется в теоретическом материале; не сформировано представление об основных понятиях излагаемой темы, не демонстрирует готовность применять теоретические знания в практической деятельности и освоение показателей формируемых компетенций.</i>	–	<i>Неудовлетворительно</i>

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

19.3.1 Примерный перечень вопросов к зачету с оценкой

1. Понятие объекта коммерческой недвижимости: физический и правовой аспект.
2. Виды коммерческой недвижимости.
3. Классификация арендаторов по типам, профилю, форматам.
4. Определение и построение торговых зон для действующих и новых объектов.
5. Управление основными средствами и планирование ремонтов объекта недвижимости.
6. Управление складом (запасами), управление продажами и закупками.
7. Управление персоналом и оплата труда персонала, обслуживающего объекты коммерческой недвижимости.
8. Управление финансами и бюджетирование объекта коммерческой недвижимости.
9. Управление маркетинговой деятельностью.
10. Мониторинг и анализ показателей деятельности предприятия.
11. Учет конкуренции при разработке концепции объекта. Прямая и косвенная конкуренция.
12. Средства продвижения различных объектов коммерческой недвижимости. Бюджет маркетинга.
13. Понятие и сущность рыночной арендной платы. Основные факторы ее формирования.
14. Сущность и содержание арендной политики.
15. Договор аренды: его содержание и основные разделы.
16. Формирование производственных планов на выполнение работ по обслуживанию.
17. Плановые сезонные и профилактические ремонты оборудования и зданий.
18. Капитальные ремонты оборудования и зданий.
19. Разработка бюджета доходов и расходов, периодических планов по управлению объектом.
20. Финансовый менеджмент на объекте: планирование, учет, отчетность и организация расчетов.
21. Работа с поставщиками товаров и услуг, подрядными организациями.
22. Работа с органами государственного контроля и надзора.
23. Бизнес - план развития объекта коммерческой недвижимости.
24. Понятие оценочной деятельности. Основы регулирования оценочной деятельности.
25. Подходы к оценке недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
26. Виды стоимости недвижимости. Рыночная стоимость. Роль кадастровой стоимости.
27. Инвестиционная привлекательность объекта коммерческой недвижимости.
28. Денежные потоки доходов от инвестиций.

29. Риски инвестирования в недвижимость.
30. Уровень риска инвестиций и методика его исчисления.

19.3.2 Тестовые задания

Тест №1

1. Период времени, в течение которого объект недвижимости приносит доход – это:

- а) экономический возраст;
- б) срок физической жизни;
- в) хронологический возраст;
- г) эффективный возраст.

2. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса – это:

- а) срок экономической жизни;
- б) срок физической жизни;
- в) хронологический возраст;
- г) эффективный возраст.

3. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сделки – это:

- а) экономический возраст;
- б) срок физической жизни;
- в) хронологический возраст;
- г) эффективный возраст.

4. Недвижимость не обладает свойством:

- а) фундаментальности;
- б) полезности;
- в) неповторимости;
- г) ремонтпригодности.

5. Критерий в оценке недвижимости:

- а) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости;
- б) признак оценки;
- в) признак, обозначающий предмет оценки;
- г) все ответы верны.

6. Какой экономический принцип утверждает, что при наличии нескольких объектов, обладающих одинаковой полезностью или доходностью, наибольшим спросом пользуется те, у которых минимальная цена:

- а) принцип замещения;
- б) принцип соответствия;
- в) принцип изменения;
- г) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
- д) все ответы неверны.

7. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости недвижимости:

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) цена объекта определяется на конкретную дату;
- в) цена объекта определяется с учетом возможной продажей в кредит;
- г) все ответы неверны.

8. Укажите вид стоимости недвижимости, который может превышать рыночную стоимость:

- а) ликвидационная;
- б) залоговая;
- в) инвестиционная;
- г) все ответы неверны.

9. Теоретической основой процесса оценки недвижимости являются:

- а) оценочные принципы;

- б) формы проявления стоимости недвижимости;
- в) наибольшая полезность объекта оценки;
- г) все ответы верны.

10. К основным группам принципов оценки относятся:

- а) принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;
- б) принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости;
- в) принципы, обусловленные действием рыночной среды;
- г) все ответы верны.

Тест №2

1. Рынок недвижимости эластичный, когда ...

- а) предложение превышает спрос;
- б) спрос соответствует предложению;
- в) спрос превышает предложение.

2. Какая из приведенных ниже характеристик не относится к рынку недвижимости:

- а) очень высокий уровень издержек;
- б) длительный период для продажи;
- в) ограниченное количество товара;
- г) все ответы неверны.

3. Объекты недвижимости относятся к товарам, стоимость которых с течением времени:

- а) постепенно снижается;
- б) постепенно растет;
- в) периодически снижается, периодически растет;
- г) не изменяется.

4. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

- а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- б) посредники, покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- в) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- г) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели), оценщики и профессиональные участники рынка недвижимости.

5. Существуют следующие варианты специализации цехов и участков:

- а) Технологический;
- б) Предметный;
- в) Предметно-технологический;
- г) Смешанный.

6. Государственное регулирование рынка недвижимости проявляется в:

- а) зонировании территорий;
- б) проведении или контроле регистрации собственности и сделок;
- в) лицензировании деятельности профессиональных субъектов рынка недвижимости;
- г) все ответы верны.

7. Рынок недвижимости подразделяется на рынки:

- а) земельных участков;
- б) коммерческой недвижимости;
- в) дачных участков;
- г) все ответы верны.

8. Выставление на конкурс объектов недвижимости – это:

- а) способ демонстрации качественных характеристик объекта недвижимости;
- б) способ продажи объекта недвижимости, когда от покупателя требуется выполнение условий;
- в) способ продажи объекта недвижимости за максимально высокую цену;
- г) все ответы верны.

9. Посредниками на рынке недвижимости являются:

- а) служба кадастровой оценки;
- б) брокеры;
- в) риэлтерские компании;
- г) страховые компании;
- д) службы технической инвентаризации недвижимости;
- е) все ответы верны.

10. Норма прибыли при инвестировании в объекты недвижимости должна быть:

- а) равной ставке процента по денежным вкладам;
- б) выше ставки процента по денежным вкладам;
- в) равной ставке дохода по высоколиквидным облигациям государственного сберегательного займа;
- г) нет верного ответа.

Тест №3

1. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) продажа осуществляется в кредит с отсрочкой платежа;
- г) цена продажи рассчитывается на конкретную дату;
- д) покупатель и продавец достаточно информированы об условиях сделки

2. Постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природных факторов и жизнедеятельности человека называется:

- а) физическим износом;
- б) функциональным износом;
- в) внешним (экономическим) износом;
- г) моральным износом.

3. Затраты на воспроизводство точной копии недвижимости, даже если есть более экономичные аналоги определяют:

- а) стоимость воспроизводства;
- б) стоимость замещения;
- в) балансовую стоимость;
- г) нет правильного ответа.

4. Ликвидационная стоимость определяется:

- а) на основе рыночной стоимости;
- б) на основе восстановительной стоимости;
- в) на основе стоимости замещения;
- г) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидированной недвижимости.

5. Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

- а) составление плана оценки;
- б) сбор и проверка информации;
- в) выбор подходов и методов оценки;
- г) согласование результатов оценки с заказчиком;
- д) все ответы верны.

6. Какой экономический принцип утверждает, что при наличии нескольких объектов, обладающих одинаковой полезностью или доходностью, наибольшим спросом пользуется те, у которых минимальная цена:

- е) принцип замещения;
- ж) принцип соответствия;
- з) принцип изменения;
- и) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
- к) все ответы неверны

7. При оценке земельного участка методом развития используются:

- а) данные капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
- б) данные соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений;
- в) данные анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах.

8. Определение, рыночной стоимости можно найти:

- а) в Законе «Об оценочной деятельности в РФ»;
- в) в Налоговом Кодексе РФ;
- г) в стандартах по оценке.

9. Что из перечисленного ниже не является стандартом оценки:

- а) обоснованная рыночная стоимость;
- б) обоснованная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) инвестиционная стоимость;
- д) внутренняя (фундаментальная) стоимость?

10. На какую дату можно оценивать недвижимость:

- а) на дату заключения договора об оценке;
- б) на дату планируемой перепродажи недвижимости;
- в) на любую будущую дату;
- г) на дату окончания оформления отчета об оценке;
- д) на все перечисленные выше даты.

Тест №4

1. После подбора объекта-аналога оценщик вносит поправки:

- а) в цену объекта-аналога;
- б) в цену оцениваемого объекта;
- в) поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта;
- г) нет верного ответа.

2. Какой из следующих коэффициентов капитализации учитывает только доход на инвестиции:

- а) коэффициент капитализации земли;
- б) коэффициент капитализации здания;
- в) ставка дохода на собственный капитал.

3. Затратный подход определяет стоимость недвижимости:

- а) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;
- б) как сумму стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- в) как сумму стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа.

4. Ликвидационная стоимость определяется:

- а) на основе рыночной стоимости;
- б) на основе восстановительной стоимости;
- в) на основе стоимости замещения;
- г) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.

5. Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) восстановительный;
- г) замещение;
- д) с учетом износа;
- е) затратный.

6. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:

- а) сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;

б) сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
в) когда к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на различные виды риска;

д) нет верного ответа.

7. При методе дисконтирования денежных потоков производится:

- а) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
- б) расчет потенциального валового дохода;
- в) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
- г) определение эффективного валового дохода.

8. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

- а) при выборе профиля объекта недвижимости;
- б) при оценке зданий специального назначения;
- в) при приобретении объекта в спекулятивных целях;
- г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

9. Для расчета ставки дисконтирования используется:

- а) метод цены капитальных вложений;
- б) метод динамики роста цен на недвижимость;
- в) метод суммирования;
- г) метод сложных процентов;
- д) все ответы верны.

10. Критерии применения сравнительного подхода в оценке недвижимости:

- а) наличие развитого рынка недвижимости;
- б) исключительные особенности, характеризующие оцениваемый объект недвижимости относительно имеющихся на рынке;
- в) все ответы верны.

Критерием оценки является уровень освоения студентом материала, предусмотренного программой дисциплины, что выражается количеством правильно выполненных заданий теста, выраженное в %, согласно следующей шкале:

Процент результативности (правильности ответов), %	Количество баллов
90 – 100	5
80 – 89	4
79 – 61	3
60 и менее	0

19.3.3 Вопросы для самостоятельной проработки отдельных модулей лекционного курса

1. Охарактеризуйте виды коммерческой недвижимости своего города.
2. Проанализируйте построение торговых зон на этапе разработки концепции.
3. Дайте характеристику критериям типологии торговых центров.
4. Охарактеризуйте особенности управления коммерческой недвижимостью.
5. Опишите особенности маркетинга на рынке коммерческой недвижимости.
6. Охарактеризуйте недвижимость как товар.
7. Проанализируйте прямую и косвенную конкуренцию на рынке коммерческой недвижимости.
8. Проанализируйте средства продвижения для разных объектов недвижимости.

19.3.4 Кейс-задачи

Типовые кейс-задачи (для практических работ)

Кейс-задача №1.

изучив материалы кейса, аргументировано ответьте на следующие вопросы:

- 1) Какие модели кредитования используются за рубежом?
- 2) Какие модели кредитования используются в России?
- 3) Какая форма льготного кредитования предпочтительна для молодых семей?
- 4) Предложите свой вариант ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование жилой недвижимости

В странах Евросоюза до 80 % всех кредитов выдается под залог недвижимости, что свидетельствует о развитости экономики. Сроки кредитования достаточно продолжительны (достигают до 40 лет). Кредитные проценты меняются под воздействием макроэкономических процессов. В основе ипотеки находится государственная система оценки и дальнейшей переоценки недвижимости. Кадастровая (нормативная) оценка служит основанием для исчисления налога на недвижимость и служит объективной мерой величины ипотечного кредита. В случае неуплаты кредита, ипотечный банк имеет возможность принудительной продажи заложенной недвижимости. Как правило, для ипотечного кредитования банки привлекают сторонние средства через размещение на фондовом рынке собственных ценных бумаг – ипотечных облигаций, которые весьма надежны.

В настоящее время выделяется две схемы ипотечного кредитования:

– двухуровневая («американская модель»), опирающаяся на вторичный рынок закладных. Сущность модели заключается в следующем. Банк выдает ипотечный кредит заемщику, в обмен на обязательство в течение определенного срока ежемесячно переводить в банк фиксированную сумму. Это обязательство заемщика обеспечено залогом приобретаемого жилья. Банк продает кредит одному из агентств ипотечного кредитования, передавая при этом и обязательства по обеспечению. Агентства немедленно возмещают банку выплаченные заемщику средства и взамен просят переводить получаемые от него ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) банка в агентство. Величину ежемесячных выплат, т.е. ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает само агентство на основании требований инвесторов к доходности соответствующих финансовых инструментов. Ипотечные агентства, купив некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, собирают их в пулы и создают на основе каждого новую ценную бумагу, источником выплат, по которой являются платежи заемщиков. Эти выплаты гарантированы не залогом недвижимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и затем тоже выступают как посредники, передавая инвестору, купившему ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом своей маржи.

В США ставки по ипотечным ценным бумагам лишь незначительно выше ставок по государственным ценным бумагам, что объясняется уверенностью инвесторов в том, что в случае массового дефолта заемщиков государство окажет необходимую финансовую помощь ипотечным агентствам для погашения ими своих обязательств. Поддержка государства дает возможность рассматривать ценные бумаги ипотечных агентств как практически безрисковые и позволяет вкладываться в них самым консервативным инвесторам, таким, как, пенсионные фонды, а следовательно, обеспечивает переток в ипотечные кредиты самых дешевых на рынке ресурсов.

– одноуровневая («немецкая модель»). Это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу не-мецких «частных стройсберкасс» – *Vausparkasse*, французских *Livret Epargne Logement*, американских *Savings & Loans*. Здесь вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры (например, в размере 50 % ее стоимости) в течение длительного периода, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры. Строительная сберегательная касса, являясь замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала и имеет на его основе свой собственный источник средств (включая квартирный фонд) для выдачи кредитов. Все имеющиеся средства кассы (собственные и привлеченные) используются только для осуществления уставной деятельности, т.е. на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов на покупку построенных квартир.

В Германии существуют, так называемые, «ипотечные кредиты». Для их получения заемщику необходимо лишь предоставление в банк копий документов, подтверждающих право собственника на имущество, которое выступает обеспечением кредита. Размер кредита зависит от стоимости объекта его обеспечения, т.е. от стоимости имущества залогодателя. Такие кредиты предоставляются ипотечными банками и обычными сберегательными кассами на длительный срок, достигающий 30 лет. Через каждые 5 лет процентная ставка по ним пересматривается. Кроме того, в Германии выдаются «обычные кредиты», которые банки распространяют вместе с «ипотечными кредитами» или в дополнение к ним. С точки зрения процентной ставки эти кредиты приближаются к ипотечным, а практически отличаются от них только наличием гарантии.

В Германии выдаются льготные кредиты для семей с ограниченными доходами:

– льготные кредиты первой необходимости, которые выдаются лицам с низкими доходами, являются беспроцентными и сопровождаются выплатой субсидий (около 40 тыс. жилищ);

– льготные кредиты второй необходимости, которые предоставляются лицам со средними доходами.

Во Франции льготные кредиты называются «льготные кредиты на вступление в право собственности» и используются для финансирования вступления в право собственности семей со скромными доходами. При этом соблюдаются нормы расценок, жилищных условий и максимальных платежных возможностей будущих жильцов. Такие кредиты выдаются под твердую или плавающую процентную ставку сроком на 20 лет.

Льготные кредиты в Италии, распространяются Институтами земельного кредита и выдаются сроком не более чем на 25 лет. Их размер доходит до 100 % расходов, связанных с приобретением жилья. Процентные ставки по таким кредитам снижаются в зависимости от средств, которыми располагает заемщик.

В Испании большое распространение получили «квалифицированные жилищные кредиты». Они выдаются органами государственного (официального) кредита и частными учреждениями на более выгодных условиях по сравнению с рыночными, как в отношении процентных ставок, так и в отношении доли наличных и срока погашения кредита. Для того чтобы стимулировать выдачу этих кредитов различными кредитными учреждениями, финансовые органы, прежде всего, освобождают их от необходимости иметь обязательные резервы для этих целей.

Во Франции имеют место «связанные кредиты». Они могут выдаваться всеми учреждениями, берущими на себя обязательства соблюдать некоторые нормы, но без условия учета денежных возможностей (доходов). Кредиты могут выдаваться как на покупку новых квартир, так и на покупку старых, если заемщик производит там работы на сумму, равную 25 % стоимости, а так же на проведение капитального ремонта.

В Великобритании кредит на приобретение заемщиком банка своего первого дома оформляется следующим образом. Покупателю дома выдается брошюра банка «Информация для покупателей дома». В ней подробно описывается, как правильно выбрать страховку и кредит, каков порядок приобретения дома, приводится форма заявления на выдачу кредита. Кредиты выдаются лицам, достигшим 18-летнего возраста в размере до 95 % ипотеки. Размер кредита определяется путем умножения годового дохода заемщика на 3. В случае, если кредит получают одновременно два заемщика, размер ссуды определяют следующим образом: $2,25 \times$ общий доход заемщиков, или $3 \times$ размер наибольшего дохода одного из заемщиков + $1,13 \times$ доход второго заемщика

Если заемщик банка решил приобрести новый дом взамен старого, банк выдает жилищный кредит в размере до 80 % стоимости или покупной цены дома (выбирается наименьшая величина). В случае, если заемщик банка решает остаться в прежнем доме, банк возмещает ему до 80 % ипотеки.

В Италии широкое распространение получили «земельные авансы». Их выдают Институты земельного кредита под ипотечную гарантию. Срок погашения такого кредита не менее 18 месяцев (в среднем – от 2 до 4 лет). Следующая разновидность ипотечных кредитов, применяемых в Италии – это «долгосрочные ипотечные кредиты», которые выдаются также Институтами земельного кредита и другими кредитными учреждениями. Институты земельного кредита выдает такие кредиты на срок от 10 до 25 лет под твердую, либо чаще пересматриваемую раз в 5 лет процентную ставку. Они могут

покрывать 50 % цены покупки или 75 % цены строительства. Прочими кредитными учреждениями такие кредиты выдаются на срок от 5 до 15 лет под рыночную процентную ставку с выплатами в счет погашения долга каждые 6 месяцев.

Основными условиями реализации классических моделей ипотечного кредитования является стабильность экономики, надежность и эффективность финансово-кредитной системы, наличие развитого рынка ценных бумаг, высокая платежеспособность населения, и самое главное – активное участие государства как гаранта устойчивости всей системы отношений при ипотечных операциях.

Тем не менее, уже сегодня имеется значительное число субъектов Российской Федерации, реализующих собственные ипотечные (псевдоипотечные) программы и накопившие определенный опыт в этой сфере.

Первая программа ипотечного кредитования в Российской Федерации была разработана акционерным обществом «Корпорация «Жилищная инициатива» совместно с ПАО «Сбербанк» и ПАО «Росгосстрах».

Эта программа предусматривает несколько схем ипотечного кредитования жилищного строительства:

1. «Форвард-кредитинвест». Эта схема рассчитана на коммерческих застройщиков (юридических лиц), которые осуществляют строительство жилья с целью его дальнейшей продажи состоятельным клиентам, включая коммерческие структуры. Предметом залога в этом случае является сам строительный объект. Оформление залога и выдача кредита осуществляются при этом поэтапно, по мере строительства объекта.

2. «Ретрокредитинвест». Данная схема предназначена для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Кредит выдается под залог существующей квартиры, и только в том случае, если ее рыночная стоимость выше затрат по строительству новой.

3. «Фьючерсинвест». Эта схема предназначена для граждан, которые не желают закладывать свою недвижимость. По ней возможны два варианта:

– квартира продается с аукциона с условием отсрочки выселения до окончания строительства нового жилья. Бывший собственник жилья самостоятельно вкладывает вырученные от продажи квартиры деньги в строительство недвижимости, принимая на себя финансовый риск и оплачивая счета инвестора-застройщика;

– собственник жилья поручает инвестору-застройщику продажу старого жилья и строительство нового, перекладывая при этом на последнего все финансовые риски нестабильности окончательной цены нового строительства.

4. «Комбинвест». В основу этой программы положена комбинированная схема организации процесса инвестирования жилья через систему жилстройсбережений и долевого инвестирования этих сбережений в конкретные объекты и предоставление соответствующего жилья гражданам. Источниками инвестирования по данной программе могут быть:

а) Личный целевой вклад. Размер этого вклада является фиксированной величиной и определяется по разнице между расчетной инвестиционной стоимостью квартиры, на которую претендует гражданин, и расчетным размером субсидии, если таковая имеет место. Личные вклады граждан могут вноситься как единовременно, так и в ходе накопительного этапа, этапа инвестирования и этапа завершения расчетов. Данные средства вносятся на расчетный счет генерального менеджера проекта или банка по его поручению. Право на конкретный адрес дома-новостройки возникает у каждого гражданина только при условии оплаты на накопительном этапе не менее 50 % расчетной величины совокупного личного вклада.

б) Адресные субсидии местных органов власти, субсидии коммерческих организаций, в которых работают граждане, субсидии из внебюджетных фондов, формируемых генеральным менеджером проекта в рамках системы за счет привлечения к строительству юридических и физических лиц.

в) Средства от продажи ранее занимаемой семьей очередника квартиры.

г) Краткосрочный заем, который можно получить у генерального менеджера проекта в размере недовнесенного на первых двух этапах остатка расчетного личного вклада.

Кейс-задача №2.

Ожидается, что объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход, равный 350 000 д.е. в год. Анализ сравнимых продаж показывает, что инвесторы ожидают 19%-ной нормы прибыли на собственные средства от капиталовложений в схожие объекты. При приобретении объекта был получен кредит в 1 750 000 д.е. Ипотечная постоянная со-ставляет 17%. Оцените стоимость объекта.

Кейс-задача №3.

Владелец дома решил произвести капитальный ремонт своего здания. Стоимость ре-монтных работ растет на 6 % в год.

Какую сумму необходимо ежемесячно откладывать владельцу дома на счет в банке, приносящем доход, при минимальной годовой ставке равной 7,5 %, если текущая стоимость ремонтных работ равна 380 тыс. руб. Период времени, в течение которого владелец дома будет откладывать деньги на ремонт, составляет 2 года.

Кейс-задача №4.

Организация выдала своему работнику ссуду под покупку квартиры, рыночная стои-мость которой равна 5600 тыс. руб.

Требуется определить, какую сумму ежегодно работник будет возвращать организа-ции, и какова инвестиционная стоимость квартиры работника, если известно: величина ссу-ды – 3800 тыс. рублей; срок погашения – 3 года; процентная ставка – 8 %.

Кейс-задача №5.

Инвестор собирается купить автостоянку, полагая, что может сдать стоянку в аренду на 10 лет за 2000 тыс. руб. в год. Арендный платеж будет вноситься в конце каждого года, он также считает, что сможет в конце 10-го года продать недвижимость за 40 000 тыс. руб. Какую цену должен заплатить инвестор за недвижимость, чтобы получить доход от инве-стиций в размере 15%.

Кейс-задача №6.

Родители планируют купить подрастающему сыну с помощью ипотечного кредита банка однокомнатную квартиру (на 7 лет под 9,5% годовых) общей стоимостью 1571200 руб. Первоначальный взнос на покупку составляет 30 % от стоимости квартиры.

Требуется определить сумму кредита на покупку однокомнатной квартиры и ежеме-сячный платеж по ипотечному кредиту.

Кейс-задача №7.

Изучив материалы кейса, аргументировано ответьте на вопросы:

1. Каково влияние усложнения структуры девелоперской компании (при движении от варианта 1 к варианту 4) на сроки реализации проекта?
2. Влияет ли усложнение структуры девелоперской компании (при движении от ва-рианта 1 к варианту 4) на себестоимость проекта?
3. Какая структура девелоперской компании является, по вашему мнению, опти-мальной ?

Содержание отношений девелоперской (инвестиционно-строительной) компании с внешними контрагентами – заказчиком/генподрядчиком/подрядчиками – естественным об-разом зависит от глубины интеграции инвестиционно-строительного процесса, то есть от того, насколько значительную часть функций, составляющих инвестиционно-строительный процесс, компания выполняет собственными силами.

Возможные варианты интеграции изображены ниже графически. Функции, выполняемые собственными силами девелопера, отмечены серой заливкой.



Критерии оценки кейса

1. Анализ проблемы – насколько верно, комплексно, и в соответствии с действительностью, студент сумел выделить причины возникновения проблемы на объекте, описанной в кейсе.
2. Структурирование проблем – насколько четко, логично, последовательно была изложена студентом проблема, охарактеризованы участники проблемы, выявлены последствия проблемы и риски для объекта.
3. Предложение стратегических альтернатив – количество вариантов решения проблемы предложенных студентом.
4. Обоснование решения – насколько аргументирована позиция студента относительно предложенного решения кейса.
5. Логичность и реализуемость плана внедрения стратегической инициативы – насколько соблюдены общепринятые нормы логики в предложенном решении, насколько предложенный план может быть реализован в текущих экономических условиях.

Критерии оценки

- 5 баллов выставляется студенту, при условии выполнения вышеназванных требований в полном объеме.
- 4 балла выставляется студенту, при условии правильного определения причин возникновения проблемы, описанной в кейсе, выполнения требований обоснованности и реализуемости предлагаемых решений, но недостаточно четко и последовательно аргументированных.
- 3 балла выставляется студенту, при попытке определении возможных причин возникновения проблемы, описанной в кейсе, представления характеристик участников проблемы и предложении варианта ее решения.
- 0 баллов выставляется студенту в случае неверного определения причин возникновения проблемы, описанной в кейсе, отсутствии вариантов ее решения, и в целом не выполнения требований, согласно критериям оценки кейса.

19.3.5 Примерная тематика рефератов

1. Особенности инвестиционной деятельности на рынке коммерческой недвижимости.
2. Оценка эффективности инвестиций в объекты рынка коммерческой недвижимости.
3. Анализ инвестиционной привлекательности рынка коммерческой недвижимости.
4. Оценка влияния экономического кризиса на рынок коммерческой недвижимости.
5. Анализ аренды коммерческой недвижимости.
6. Консалтинг в управлении объектами коммерческой недвижимости.

7. Управление рисками на рынке коммерческой недвижимости.
8. Прогнозирование рынка коммерческой недвижимости в предпринимательской деятельности.
9. Энергоэффективные решения при строительстве коммерческой недвижимости.
10. Развитие методов оценки рисков и их влияния на рыночную стоимость объектов коммерческой недвижимости.
11. Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Омске по состоянию на текущий период.
12. Оценка стоимости коммерческой недвижимости в условиях нестабильного рынка: проблемы и пути их решения.
13. Управление развитием коммерческой недвижимости на примере многофункциональных комплексов.
14. Закономерности развития рынка коммерческой недвижимости в Российской Федерации.
15. Влияние мирового экономического кризиса на рынок коммерческой недвижимости.
16. Маркетинговые исследования рынка коммерческой недвижимости.
17. Конкуренция на рынке коммерческой недвижимости.
18. Финансовый менеджмент на объекте коммерческой недвижимости.
19. Управление развитием коммерческой недвижимости на примере торгового центра.
20. Состояние и развитие рынка складских помещений.
21. Зарубежный опыт управления коммерческой недвижимостью.
22. Анализ и планирование эксплуатационных расходов объекта коммерческой недвижимости.
23. Стратегическое планирование доходности объекта коммерческой недвижимости.
24. Цена коммерческой недвижимости: понятие, расчет, анализ.
25. Управление эксплуатацией крупного объекта коммерческой недвижимости.

Критерии оценки:

- **оценка «зачтено» выставляется студенту, если** представленная работа соответствует следующим критериям:

- 1) содержание соответствует теме и раскрывает её;
- 2) студент ориентируется в содержании реферата, аргументировано отвечает на вопросы по содержанию реферата, может представить его слушателям в полном или аннотированном формате;
- 3) оформление реферата соответствует требованиям;

- **оценка «не зачтено» выставляется студенту, если** в представленной работе

- 1) содержание не соответствует теме или не раскрывает её в достаточной степени;
- 2) студент не ориентируется в содержании реферата, не отвечает на вопросы по содержанию реферата, не может представить его слушателям в полном или аннотированном формате;
- 3) оформление реферата не соответствует требованиям.

19.3.6 Комплект заданий для контрольной работы

Варианты контрольных работ

ВАРИАНТ 1

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Какова будущая ценность 1000 руб., вложенной на 5 лет под 10%, если процент начисляется
 - а) 1 раз в год;
 - б) 1 раз в квартал;
 - в) 1 раз в месяц;
 - г) непрерывно.

3. Г-н Сидоров приобрел место для парковки автомобиля за 18 тыс. долл. Он считает, что может сдать его в аренду за 2 тыс. долл. в течение 10 лет. Через десять лет он планирует продать собственность за 40 тыс. долл. Ставка дисконтирования 15%. Получит ли г-н Сидоров 15%-ную отдачу, исходя из собственных допущений?

ВАРИАНТ 2

1. Основные понятия, связанные с недвижимостью: Определение, существенные признаки. Характеристика объектов недвижимости.
2. Гражданский кодекс как правовая основа отношений собственности на объекты недвижимости.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Практический вопрос: Ваше предприятие построило отдельно стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн. руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства под 20% годовых. Для того чтобы ввести в эксплуатацию производство необходимо ещё 5 млн. руб., которых у предприятия нет. Дайте предпочтительный вариант решения этой проблемы с учетом современного состояния рынка недвижимости в г. Москве с необходимым обоснованием.

ВАРИАНТ 3

1. Экономическое понятие «недвижимости» и юридическое – «недвижимая собственность» в Гражданском кодексе РФ
- 2 Принципы оценки объектов недвижимости
- 3 Два подхода затратного метода оценки недвижимости: по стоимости восстановления и по стоимости замещения
- 3 Понятия рыночной и реальной стоимости в оценке недвижимости
- 4 Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков
5. Практический вопрос. Оценщик определил, что стоимость земельного участка составляет 30% от стоимости недвижимости. Ставка капитализации для земли в данном регионе составляет 12%. Ставка капитализации для дома 24%. Требуется определить общую ставку капитализации.

Критерии оценки:

5 баллов выставляется студенту, при условии выполнения всех требований в полном объеме.

4 балла выставляется студенту, при условии полного раскрытия заявленной темы, выполнения требований, обоснованности предлагаемых выводов, но недостаточно четко и последовательно аргументированных.

3 балла выставляется студенту, при частичном раскрытии заявленной темы, необоснованности предлагаемых выводов, отсутствии (частичном) ссылок на использованные источники.

0 баллов выставляется студенту в случае, если тема не раскрыта, выводы не сделаны, работа оформлена не в соответствии с требованиями.

Методические рекомендации по выполнению контрольной работы

Основные этапы работы студента над контрольной работой:

- 1) подбор и изучение литературы по теме работы;
- 2) написание работы по предложенному плану;
- 3) оформление контрольной работы в целом;
- 4) подготовка к собеседованию по контрольной работе.

1 этап: Подбор и изучение литературы по теме работы.

Начинать работу нужно с подбора необходимой научной литературы по соответствующей теме. В первую очередь это должны быть учебники и учебные пособия.

Необходимо придерживаться списка рекомендуемой кафедрой литературы.

Наряду с учебниками при написании контрольной работы можно пользоваться периодическими изданиями.

2 этап: Написание работы по предложенному плану

Контрольная работа должна состоять из следующих частей:

1. Титульный лист (указывается институт, кафедра, дисциплина, тема, Ф.И.О. руководителя и студента, год).
2. Содержание контрольной работы с указанием страниц каждой ее части (главы, параграфа).
3. Введение (1-2стр.).
4. Основная часть работы (не менее 6-10 печатных листов).
5. Заключение (1-2-стр.).
6. Список использованной литературы.
7. Ответы на вопросы в тестовой форме.

Контрольная работа должна быть написана ясным языком и в четкой логической последовательности согласно предоставленному содержанию. Допускается использование студентами в работе положений, выдержек и материалов из учебников, монографий, научных статей. Заимствование материала из литературных источников обязательно должно сопровождаться собственными комментариями автора по поводу тех или иных положений принципов, закономерностей.

Введение и заключение по объёму должны занимать 1-2 стр. Во введении следует обосновать актуальность выбранной темы, указать цели и задачи, которые ставит перед собой автор.

В заключении обобщаются выводы и рекомендации и личный вклад в изучение и изложение темы работы. Контрольная работа заканчивается списком использованной литературы. В список следует включать только ту литературу, которая непосредственно изучалась студентом и на которую имеются ссылки в контрольной работе.

3 этап: Оформление контрольной работы.

Контрольная работа должна быть оформлена на компьютере в текстовом редакторе WORD. Объем работы не должен превышать 15 стандартных (формат А4) страниц (28-30 строк; 60 знаков в строке). работа должна быть опрятной, шрифт – Times New Roman, 14, через 1,5 пт или Arial, 12, через 1 пт. Страницы должны быть пронумерованы в нижней части листа по центру.

На 2-й странице должен быть помещен план (структура) контрольной работы.

Перед началом каждого раздела нужно писать его номер, соответствующий структуре, и название.

4 этап. Подготовка к собеседованию

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

Оценка знаний, умений и навыков, характеризующая этапы формирования компетенций в рамках изучения дисциплины осуществляется в ходе текущей и промежуточной аттестаций.

Текущий контроль успеваемости проводится в соответствии с Положением о текущей аттестации обучающихся по программам высшего образования Воронежского государственного университета. Текущий контроль успеваемости проводится в формах: *фронтальных опросов, практических и контрольных работ, тестирования, решения кейсов, подготовки рефератов*. Критерии оценивания приведены выше.

Промежуточная аттестация проводится в соответствии с Положением о промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования.

Контрольно-измерительные материалы промежуточной аттестации включают в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень полученных знаний и

практическое задание, позволяющее оценить степень сформированности умений и навыков.

При оценивании используются количественные шкалы оценок. Критерии оценивания приведены выше.