**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования**

«ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СИСТЕМ
УПРАВЛЕНИЯ И РАДИОЭЛЕКТРОНИКИ»
(ТУСУР)

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
_____ П. Е. Троян
«___» _____ 20__ г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

# Экономика недвижимости

Уровень образования: **высшее образование - бакалавриат**
Направление подготовки (специальность): **38.03.01 Экономика**
Направленность (профиль): **Финансы и кредит**
Форма обучения: **очная**
Факультет: **ЭФ, Экономический факультет**
Кафедра: **экономики, Кафедра экономики**
Курс: **3**
Семестр: **6**
Учебный план набора 2014 года

Распределение рабочего времени

| № | Виды учебной деятельности | 6 семестр | Всего | Единицы |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Лекции | 36 | 36 | часов |
| 2 | Лабораторные занятия | 36 | 36 | часов |
| 3 | Всего аудиторных занятий | 72 | 72 | часов |
| 4 | Самостоятельная работа | 36 | 36 | часов |
| 5 | Всего (без экзамена) | 108 | 108 | часов |
| 6 | Общая трудоемкость | 108 | 108 | часов |
| | | 3.0 | 3.0 | З.Е |

Зачет: 6 семестр

Томск 2017

Согласована на портале № 11010

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры
протокол № 1 от « 9 » 1 2017 г.

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Рабочая программа составлена с учетом требований Федерального Государственного образовательного стандарта высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки (специальности) 38.03.01 Экономика, утвержденного 2015-11-12 года, рассмотрена и утверждена на заседании кафедры «___» _____ 20__ года, протокол №_____.

Разработчики:

доцент каф. экономики _____ Васильковская Н. Б.

Заведующий обеспечивающей каф. экономики _____ Рыжкова М. В.

Рабочая программа согласована с факультетом, профилирующей и выпускающей кафедрами направления подготовки (специальности).

Декан ЭФ _____ Богомолова А. В.

Заведующий выпускающей каф. экономики _____ Рыжкова М. В.

Эксперты:

доцент кафедра экономики ТУСУР _____ Земцова Л. В.

Согласована на портале № 11010

## 1. Цели и задачи дисциплины

### 1.1. Цели дисциплины

сформировать целостные систематизированные знания о рынке недвижимости, методах оценки объектов недвижимости

### 1.2. Задачи дисциплины

– ознакомить студентов с историей становления, развития и современного состояния рынков недвижимости, современных методов оценки объектов недвижимости;

– изучить основные нормативно-правовые акты, регламентирующие оценочную деятельность;

– ознакомить студентов с основными принципами и технологиями оценки недвижимости;

– освоить методы оценки жилых и нежилых помещений, земельных участков;

– научить студентов анализировать существующие методы оценки объектов недвижимости (в том числе земли).

–

## 2. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» (Б1.В.ДВ.6.2) относится к блоку 1 (вариативная часть).

Предшествующими дисциплинами, формирующими начальные знания, являются следующие дисциплины: Право, Экономика предприятия.

Последующими дисциплинами являются: Бизнес- планирование, Страхование, Финансово-экономическая оценка инвестиций.

## 3. Требования к результатам освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

– ПК-1 способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;

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

В результате изучения дисциплины студент должен:

– **знать** методологические основы оценки, типовые методики и действующую нормативно-правовую базу оценки объектов недвижимости; структуру и особенности объектов недвижимости; особенности рынков недвижимости.

– **уметь** применять методы оценки объектов недвижимости; собрать, проанализировать необходимые исходные данные; рассчитать экономические и социально-экономические показатели в ходе оценки стоимости объектов недвижимости.

– **владеть** специальной терминологией; методами оценки объектов недвижимости; современными ИТ и базовыми навыками сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета показателей оценки; базовыми навыками расчета экономических и социально-экономических показателей по типовым методикам оценки стоимости объектов недвижимости.

## 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3.0 зачетных единицы и представлена в таблице 4.1.

Таблица 4.1 – Трудоемкость дисциплины

| Виды учебной деятельности | Всего часов | Семестры |
|---|---|---|
| | | 6 семестр |
| Аудиторные занятия (всего) | 72 | 72 |
| Лекции | 36 | 36 |
| Лабораторные занятия | 36 | 36 |

Согласована на портале № 11010

| | | |
|---|---|---|
| Самостоятельная работа (всего) | 36 | 36 |
| Выполнение индивидуальных заданий | 10 | 10 |
| Оформление отчетов по лабораторным работам | 10 | 10 |
| Подготовка к лабораторным работам | 6 | 6 |
| Проработка лекционного материала | 10 | 10 |
| Всего (без экзамена) | 108 | 108 |
| Общая трудоемкость час | 108 | 108 |
| Зачетные Единицы Трудоемкости | 3.0 | 3.0 |

## 5. Содержание дисциплины

### 5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Разделы дисциплины и виды занятий приведены в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Разделы дисциплины и виды занятий

| № | Названия разделов дисциплины | Лекции | Лабораторные работы | Самостоятельная работа | Всего часов (без экзамена) | Формируемые компетенции |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости | 2 | 0 | 1 | 3 | ПК-1, ПК-2 |
| 2 | Рынок недвижимости | 4 | 0 | 1 | 5 | ПК-1, ПК-2 |
| 3 | Стоимость недвижимости | 4 | 0 | 1 | 5 | ПК-1, ПК-2 |
| 4 | Сделки с недвижимостью | 4 | 0 | 1 | 5 | ПК-1, ПК-2 |
| 5 | Оценка недвижимости | 4 | 8 | 9 | 21 | ПК-1, ПК-2 |
| 6 | Доходный подход к оценке объектов недвижимости | 4 | 8 | 7 | 19 | ПК-1, ПК-2 |
| 7 | Затратный подход к оценке объектов недвижимости | 4 | 8 | 9 | 21 | ПК-1, ПК-2 |
| 8 | Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости | 4 | 6 | 3 | 13 | ПК-1, ПК-2 |
| 9 | Сравнительный подход к оценке недвижимости | 2 | 6 | 3 | 11 | ПК-1, ПК-2 |
| 10 | Страхование недвижимости | 4 | 0 | 1 | 5 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 36 | 36 | 36 | 108 | |

Согласована на портале № 11010

**5.2. Содержание разделов дисциплины (по лекциям)**

Содержание разделов дисциплин (по лекциям) приведено в таблице 5.2.

Таблица 5.2 - Содержание разделов дисциплин (по лекциям)

| Названия разделов | Содержание разделов дисциплины по лекциям | Трудоемкость, ч | Формируемые компетенции |
|---|---|---|---|
| 6 семестр | | | |
| 1 Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости | Сущность, роль и значение недвижимости. Инвестиции в недвижимость. Классификация объектов недвижимости. Виды прав на объекты недвижимости. | 2 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 2 | |
| 2 Рынок недвижимости | Сущность и содержание рынка недвижимости. Участники рынка. Основные факторы, характеризующие рынок недвижимости. | 4 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 4 | |
| 3 Стоимость недвижимости | Понятие стоимости и виды стоимости объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. | 4 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 4 | |
| 4 Сделки с недвижимостью | Риэлтерская деятельность. Порядок государственной регистрации объектов недвижимости и сделок с ними. Купля-продажа недвижимости. Ипотека. | 4 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 4 | |
| 5 Оценка недвижимости | Оценка объектов недвижимости. Основные принципы оценки. Процесс оценки недвижимости. Основные методы оценки. | 4 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 4 | |
| 6 Доходный подход к оценке объектов недвижимости | Основные инструменты доходного метода оценки недвижимости. Дисконтирование капитала и доходов. Метод капитализации доходов. Метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала. Метод связанных инвестиций – земли и здания. Кумулятивный метод определения общего коэффициента капитализации. | 4 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 4 | |
| 7 Затратный подход к оценке объектов недвижимости | Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости. | 4 | ПК-1, ПК-2 |

Согласована на портале № 11010

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Сущность и сферы применения затратного метода. Оценка общего накопленного износа. Алгоритм затратного метода оценки недвижимости. Оценка земельных участков. | | |
| | Итого | 4 | |
| 8 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости | Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка кредитуемой недвижимости. | 4 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 4 | |
| 9 Сравнительный подход к оценке недвижимости | Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки объектов недвижимости с применением сравнительного подхода. | 2 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 2 | |
| 10 Страхование недвижимости | Развитие рынка страховых услуг, виды страховых услуг. Страхование недвижимости, расчет платежей и страховых премий. | 4 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 4 | |
| Итого за семестр | | 36 | |

**5.3. Разделы дисциплины и междисциплинарные связи с обеспечивающими (предыдущими) и обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами**

Разделы дисциплины и междисциплинарные связи с обеспечивающими (предыдущими) и обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами представ-лены в таблице 5.3.

Таблица 5.3 - Разделы дисциплины и междисциплинарные связи

| № | Наименование дисциплин | № разделов данной дисциплины, для которых необходимо изучение обеспечивающих и обеспечиваемых дисциплин | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Предшествующие дисциплины | | | | | | | | | | | |
| 1 | Право | | + | | + | | | | | | |
| 2 | Экономика предприятия | + | | + | | + | + | + | + | | |
| Последующие дисциплины | | | | | | | | | | | |
| 1 | Бизнес- планирование | | | + | | + | + | + | | | |
| 2 | Страхование | | + | | + | | | | | | + |
| 3 | Финансово-экономическая оценка инвестиций | | | | | + | + | + | + | + | |

**5.4. Соответствие компетенций, формируемых при изучении дисциплины, и видов занятий**

Соответствие компетенций, формируемых при изучении дисциплины, и видов занятий представлено в таблице 5.4

Таблица 5. 4 – Соответствие компетенций и видов занятий, формируемых при изучении дисциплины

| | Виды занятий | Формы контроля |
|---|---|---|

Согласована на портале № 11010

| Компетенции | Лекции | Лабораторные занятия | Самостоятельная работа | |
|---|---|---|---|---|
| ПК-1 | + | + | + | Отчет по индивидуальному заданию, Отчет по лабораторной работе, Компонент своевременности, Опрос на занятиях |
| ПК-2 | + | + | + | Отчет по индивидуальному заданию, Отчет по лабораторной работе, Компонент своевременности, Опрос на занятиях |

## 6. Интерактивные методы и формы организации обучения

Не предусмотрено РУП

## 7. Лабораторный практикум

Содержание лабораторных работ приведено в таблице 7.1.

Таблица 7. 1 – Содержание лабораторных работ

| Названия разделов | Содержание лабораторных работ | Трудоемкость, ч | Формируемые компетенции |
|---|---|---|---|
| 6 семестр | | | |
| 5 Оценка недвижимости | Оценка недвижимости: временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента. | 8 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 8 | |
| 6 Доходный подход к оценке объектов недвижимости | Доходный подход к оценке стоимости недвижимости: метод дисконтированных денежных потоков.Метод капитализации доходов. | 8 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 8 | |
| 7 Затратный подход к оценке объектов недвижимости | Оценка стоимости недвижимости методами затратного подхода. | 8 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 8 | |
| 8 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости | Инвестиционный анализ недвижимости. Стоимостная оценка кредитуемой недвижимости. | 6 | ПК-1, ПК-2 |
| | Итого | 6 | |
| 9 Сравнительный подход к оценке | Оценка общего накопленного износа | 6 | ПК-1, ПК- |

Согласована на портале № 11010

| | | | |
|---|---|---|---|
| недвижимости | затратным методом. Оценка недвижимости на основе сравнений параметров. | | 2 |
| | Итого | 6 | |
| Итого за семестр | | 36 | |

## 8. Практические занятия

Не предусмотрено РУП

## 9. Самостоятельная работа

Виды самостоятельной работы, трудоемкость и формируемые компетенции представлены в таблице 9.1.

Таблица 9.1 - Виды самостоятельной работы, трудоемкость и формируемые компетенции

| Названия разделов | Виды самостоятельной работы | Трудоемкость ч | Формируемые компетенции | Формы контроля |
|---|---|---|---|---|
| 6 семестр | | | | |
| 1 Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях |
| | Итого | 1 | | |
| 2 Рынок недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях |
| | Итого | 1 | | |
| 3 Стоимость недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях |
| | Итого | 1 | | |
| 4 Сделки с недвижимостью | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях |
| | Итого | 1 | | |
| 5 Оценка недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях, Отчет по индивидуальному заданию, Отчет по лабораторной работе |
| | Подготовка к лабораторным работам | 2 | | |
| | Оформление отчетов по лабораторным работам | 2 | | |
| | Выполнение индивидуальных заданий | 4 | | |
| | Итого | 9 | | |
| 6 Доходный подход к оценке объектов недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях, Отчет по индивидуальному заданию, Отчет по лабораторной работе |
| | Подготовка к лабораторным работам | 2 | | |
| | Оформление отчетов по лабораторным работам | 2 | | |

Согласована на портале № 11010

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Выполнение индивидуальных заданий | 2 | | |
| | Итого | 7 | | |
| 7 Затратный подход к оценке объектов недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях, Отчет по лабораторной работе |
| | Подготовка к лабораторным работам | 2 | | |
| | Оформление отчетов по лабораторным работам | 2 | | |
| | Выполнение индивидуальных заданий | 4 | | |
| | Итого | 9 | | |
| 8 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях, Отчет по лабораторной работе |
| | Оформление отчетов по лабораторным работам | 2 | | |
| | Итого | 3 | | |
| 9 Сравнительный подход к оценке недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях, Отчет по лабораторной работе |
| | Оформление отчетов по лабораторным работам | 2 | | |
| | Итого | 3 | | |
| 10 Страхование недвижимости | Проработка лекционного материала | 1 | ПК-1, ПК-2 | Опрос на занятиях |
| | Итого | 1 | | |
| Итого за семестр | | 36 | | |
| Итого | | 36 | | |

### 9.1. Вопросы по подготовке к лабораторным работам

1. Дисконтирование доходов и капитала. Капитализация доходов. Связанные инвестиции

### 9.2. Темы лабораторных работ

2. Оценка стоимости объектов недвижимости методами сравнительного подхода
3. Оценка цены привлекаемого капитала
4. Оценка стоимости объектов недвижимости методами затратного подхода

### 9.3. Темы индивидуальных заданий

5. Оценка объекта недвижимости с позиции имущественного подхода
6. Оценка объекта недвижимости с позиции рыночного подхода
7. Оценка объекта недвижимости с позиции доходного подхода

## 10. Курсовая работа

Не предусмотрено РУП

## 11. Рейтинговая система для оценки успеваемости студентов

### 11.1. Балльные оценки для элементов контроля

Таблица 11.1 – Балльные оценки для элементов контроля

| Элементы учебной деятельности | Максимальный балл на 1-ую КТ с начала семестра | Максимальный балл за период между 1КТ и 2КТ | Максимальный балл за период между 2КТ и на | Всего за семестр |
|---|---|---|---|---|

Согласована на портале № 11010

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | конец семестра | |
| 6 семестр | | | | |
| Компонент своевременности | 4 | 4 | 4 | 12 |
| Опрос на занятиях | 6 | 5 | 5 | 16 |
| Отчет по индивидуальному заданию | 2 | 16 | 20 | 38 |
| Отчет по лабораторной работе | 6 | 14 | 14 | 34 |
| Итого максимум за период | 18 | 39 | 43 | 100 |
| Нарастающим итогом | 18 | 57 | 100 | 100 |

### 11.2. Пересчет баллов в оценки за контрольные точки

Пересчет баллов в оценки за контрольные точки представлен в таблице 11.2.

Таблица 11. 2 – Пересчет баллов в оценки за контрольные точки

| Баллы на дату контрольной точки | Оценка |
|---|---|
| ≥ 90% от максимальной суммы баллов на дату КТ | 5 |
| От 70% до 89% от максимальной суммы баллов на дату КТ | 4 |
| От 60% до 69% от максимальной суммы баллов на дату КТ | 3 |
| < 60% от максимальной суммы баллов на дату КТ | 2 |

### 11.3. Пересчет суммы баллов в традиционную и международную оценку

Пересчет суммы баллов в традиционную и международную оценку представлен в таблице 11.3.

Таблица 11. 3 – Пересчет суммы баллов в традиционную и международную оценку

| Оценка (ГОС) | Итоговая сумма баллов, учитывает успешно сданный экзамен | Оценка (ECTS) |
|---|---|---|
| 5 (отлично) (зачтено) | 90 - 100 | A (отлично) |
| 4 (хорошо) (зачтено) | 85 - 89 | B (очень хорошо) |
| | 75 - 84 | C (хорошо) |
| | 70 - 74 | D (удовлетворительно) |
| 3 (удовлетворительно) (зачтено) | 65 - 69 | |
| | 60 - 64 | E (посредственно) |
| 2 (неудовлетворительно) (не зачтено) | Ниже 60 баллов | F (неудовлетворительно) |

## 12. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### 12.1. Основная литература

1. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Жигалова В. Н. - 2012. 164 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/3844, дата обращения: 20.01.2017.

### 12.2. Дополнительная литература

1. Оценка стоимости бизнеса: Учебное пособие / Жигалова В. . - 2015. 216 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/4954, дата обращения:

Согласована на портале № 11010

20.01.2017.

2. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Жигалова В. Н. - 2012. 82 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/3851, дата обращения: 20.01.2017.

### 12.3 Учебно-методические пособия

#### 12.3.1. Обязательные учебно-методические пособия

1. Экономика недвижимости: Методические указания к лабораторным работам и самостоятельной работе / Жигалова В. Н., Васильковская Н. Б. - 2016. 72 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/6660, дата обращения: 20.01.2017.

#### 12.3.2 Учебно-методические пособия для лиц с ограниченными возможностями здоровья

Учебно-методические материалы для самостоятельной и аудиторной работы обучающихся из числа инвалидов предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации.

**Для лиц с нарушениями зрения:**

- в форме электронного документа;
- в печатной форме увеличенным шрифтом.

**Для лиц с нарушениями слуха:**

- в форме электронного документа;
- в печатной форме.

**Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:**

- в форме электронного документа;
- в печатной форме.

### 12.4. Базы данных, информационно-справочные, поисковые системы и требуемое программное обеспечение

1. Консультант +, Гарант

## 13. Материально-техническое обеспечение дисциплины

### 13.1. Общие требования к материально-техническому обеспечению дисциплины

#### 13.1.1. Материально-техническое обеспечение для лекционных занятий

Для проведения занятий лекционного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации используется учебная аудитория, с количеством посадочных мест не менее 22-24, оборудованная доской и стандартной учебной мебелью. Имеются наглядные пособия в виде презентаций по лекционным разделам дисциплины.

#### 13.1.2. Материально-техническое обеспечение для лабораторных работ

Для проведения лабораторных занятий используется учебная аудитория, расположенная по адресу 634034, Томская область, г. Томск, Красноармейская ул., д.146, этаж 6, ауд. 609, 611. Состав оборудования: ауд. 611: учебная мебель; доска магнитно-маркерная -1шт.; компьютеры класса не ниже ПЭВМ INTEL Celeron D336 2.8ГГц. -28 шт. , сервер; экран; ауд. 609: учебная мебель; доска магнитно-маркерная -1шт.; компьютеры класса не ниже ПЭВМ INTEL Celeron D336 2.8ГГц. -14 шт. ; сервер; плазменная панель Samsung-HS50C7HX/BWT. Используется лицензионное программное обеспечение, пакеты версией не ниже: Microsoft Windows XP Professional with SP3/ Microsoft Windows 7 Professional with SP1; Microsoft Windows Server 2008 R2; Microsoft Office Visual C++; CorelDraw Graphics Suite Имеется помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

#### 13.1.3. Материально-техническое обеспечение для самостоятельной работы

Для самостоятельной работы используется учебная аудитория (компьютерный класс), расположенная по адресу 634034, г. Томск, ул. Красноармейская, 146, 2 этаж, ауд. 609. Состав оборудования: учебная мебель; компьютеры класса не ниже ПЭВМ INTEL Ce1егоп D336 2.8ГГц. - 14 шт.; компьютеры подключены к сети ИНТЕРНЕТ и обеспечивают доступ в электронную информационно-образовательную среду университета.

Согласована на портале № 11010

### 13.2. Материально-техническое обеспечение дисциплины для лиц с ограниченными возможностями здоровья

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения.

При обучении студентов **с нарушениями слуха** предусмотрено использование звукоусиливающей аппаратуры, мультимедийных средств и других технических средств приема/передачи учебной информации в доступных формах для студентов с нарушениями слуха, мобильной системы обучения для студентов с инвалидностью, портативной индукционной системы. Учебная аудитория, в которой обучаются студенты с нарушением слуха, оборудована компьютерной техникой, аудиотехникой, видеотехникой, электронной доской, мультимедийной системой.

При обучении студентов **с нарушениями зрениями** предусмотрено использование в лекционных и учебных аудиториях возможности просмотра удаленных объектов (например, текста на доске или слайда на экране) при помощи видеоувеличителей для удаленного просмотра.

При обучении студентов **с нарушениями опорно-двигательного аппарата** используются альтернативные устройства ввода информации и другие технические средства приема/передачи учебной информации в доступных формах для студентов с нарушениями опорно-двигательного аппарата, мобильной системы обучения для людей с инвалидностью.

## 14. Фонд оценочных средств

### 14.1. Основные требования к фонду оценочных средств и методические рекомендации

Фонд оценочных средств и типовые контрольные задания, используемые для оценки сформированности и освоения закрепленных за дисциплиной компетенций при проведении текущей, промежуточной аттестации по дисциплине приведен в приложении к рабочей программе.

### 14.2 Требования к фонду оценочных средств для лиц с ограниченными возможностями здоровья

Для студентов с инвалидностью предусмотрены дополнительные оценочные средства, перечень которых указан в таблице.

**Таблица 14 – Дополнительные средства оценивания для студентов с инвалидностью**

| Категории студентов | Виды дополнительных оценочных средств | Формы контроля и оценки результатов обучения |
|---|---|---|
| С нарушениями слуха | Тесты, письменные самостоятельные работы, вопросы к зачету, контрольные работы | Преимущественно письменная проверка |
| С нарушениями зрения | Собеседование по вопросам к зачету, опрос по терминам | Преимущественно устная проверка (индивидуально) |
| С нарушениями опорно-двигательного аппарата | Решение дистанционных тестов, контрольные работы, письменные самостоятельные работы, вопросы к зачету | Преимущественно дистанционными методами |
| С ограничениями по общемедицинским показаниям | Тесты, письменные самостоятельные работы, вопросы к зачету, контрольные работы, устные ответы | Преимущественно проверка методами, исходя из состояния обучающегося на момент проверки |

### 14.3 Методические рекомендации по оценочным средствам для лиц с ограниченными возможностями здоровья

Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:

- в печатной форме;
- в печатной форме с увеличенным шрифтом;
- в форме электронного документа;
- методом чтения ассистентом задания вслух;

Согласована на портале № 11010

– предоставление задания с использованием сурдоперевода.

Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

– письменно на бумаге;
– набор ответов на компьютере;
– набор ответов с использованием услуг ассистента;
– представление ответов устно.

Процедура оценивания результатов обучения инвалидов по дисциплине предусматривает предоставление информации в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

**Для лиц с нарушениями зрения:**

– в форме электронного документа;
– в печатной форме увеличенным шрифтом.

**Для лиц с нарушениями слуха:**

– в форме электронного документа;
– в печатной форме.

**Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:**

– в форме электронного документа;
– в печатной форме.

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.

Согласована на портале № 11010

**Приложение 1**

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования**

«ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СИСТЕМ
УПРАВЛЕНИЯ И РАДИОЭЛЕКТРОНИКИ»
(ТУСУР)

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
_____ П. Е. Троян
«___» _____ 20__ г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

# Экономика недвижимости

Уровень образования: **высшее образование - бакалавриат**
Направление подготовки (специальность): **38.03.01 Экономика**
Направленность (профиль): **Финансы и кредит**
Форма обучения: **очная**
Факультет: **ЭФ, Экономический факультет**
Кафедра: **экономики, Кафедра экономики**
Курс: **3**
Семестр: **6**

Учебный план набора 2014 года

Разработчики:

- доцент каф. экономики Васильковская Н. Б.

Зачет: 6 семестр

Томск 2017

Согласована на портале № 11010

## 1. Введение

Фонд оценочных средств (ФОС) является приложением к рабочей программе дисциплины (практики) и представляет собой совокупность контрольно-измерительных материалов (типовые задачи (задания), контрольные работы, тесты и др.) и методов их использования, предназначенных для измерения уровня достижения студентом установленных результатов обучения.

ФОС по дисциплине (практике) используется при проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации студентов.

Перечень закрепленных за дисциплиной (практикой) компетенций приведен в таблице 1.

Таблица 1 – Перечень закрепленных за дисциплиной компетенций

| Код | Формулировка компетенции | Этапы формирования компетенций |
|---|---|---|
| ПК-1 | способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов | Должен знать методологические основы оценки, типовые методики и действующую нормативно-правовую базу оценки объектов недвижимости; структуру и особенности объектов недвижимости; особенности рынков недвижимости.;<br>Должен уметь применять методы оценки объектов недвижимости; собрать, проанализировать необходимые исходные данные; рассчитать экономические и социально-экономические показатели в ходе оценки стоимости объектов недвижимости.;<br>Должен владеть специальной терминологией; методами оценки объектов недвижимости; современными ИТ и базовыми навыками сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета показателей оценки; базовыми навыками расчета экономических и социально-экономических показателей по типовым методикам оценки стоимости объектов недвижимости.; |
| ПК-2 | способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов | |

Общие характеристики показателей и критериев оценивания компетенций на всех этапах приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Общие характеристики показателей и критериев оценивания компетенций по этапам

| Показатели и критерии | Знать | Уметь | Владеть |
|---|---|---|---|
| Отлично (высокий уровень) | Обладает фактическими и теоретическими знаниями в пределах изучаемой области с пониманием границ применимости | Обладает диапазоном практических умений, требуемых для развития творческих решений, абстрагирования проблем | Контролирует работу, проводит оценку, совершенствует действия работы |
| Хорошо (базовый уровень) | Знает факты, принципы, процессы, общие понятия в пределах изучаемой области | Обладает диапазоном практических умений, требуемых для решения определенных проблем в области исследования | Берет ответственность за завершение задач в исследовании, приспосабливает свое поведение к обстоятельствам в |

Согласована на портале № 11010

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | решении проблем |
| Удовлетворительно (пороговый уровень) | Обладает базовыми общими знаниями | Обладает основными умениями, требуемыми для выполнения простых задач | Работает при прямом наблюдении |

## 2 Реализация компетенций

### 2.1 Компетенция ПК-1

ПК-1: способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.

Для формирования компетенции необходимо осуществить ряд этапов. Этапы формирования компетенции, применяемые для этого виды занятий и используемые средства оценивания представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Этапы формирования компетенции и используемые средства оценивания

| Состав | Знать | Уметь | Владеть |
|---|---|---|---|
| Содержание этапов | базовые модели и состав экономических и социально-экономических показателей в оценке стоимости недвижимости; современные информационные технологии (ИТ) сбора и обработки информации; источники информации, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей в ходе оценки. | собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей в ходе оценки инвестиционных проектов, оценки стоимости недвижимости. | современными ИТ и базовыми навыками сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета показателей по типовым методикам оценки стоимости недвижимости. |
| Виды занятий | • Лабораторные занятия;<br>• Лекции;<br>• Самостоятельная работа; | • Лабораторные занятия;<br>• Лекции;<br>• Самостоятельная работа; | • Лабораторные занятия;<br>• Самостоятельная работа; |
| Используемые средства оценивания | • Отчет по лабораторной работе;<br>• Отчет по индивидуальному заданию;<br>• Опрос на занятиях;<br>• Зачет; | • Отчет по лабораторной работе;<br>• Отчет по индивидуальному заданию;<br>• Опрос на занятиях;<br>• Зачет; | • Отчет по лабораторной работе;<br>• Отчет по индивидуальному заданию;<br>• Зачет; |

Формулировка показателей и критериев оценивания данной компетенции приведена в таблице 4.

Таблица 4 – Показатели и критерии оценивания компетенции на этапах

| Состав | Знать | Уметь | Владеть |
|---|---|---|---|
| Отлично | • методологию | • с помощью ИТ | • свободно навыками |

Согласована на портале № 11010

| | | | |
|---|---|---|---|
| (высокий уровень) | оценочной деятельности;<br>• методы сбора, анализа и обработки исходной информации для проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;<br>• источники информации и принципы работы с ними;<br>• современные ИТ сбора и обработки информации; | самостоятельно найти, систематизировать, собрать в нужном объеме, без ошибок проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей; | применения ИТ для поиска, сбора и анализа информации, необходимой для расчета экономических и социально-экономических показателей в ходе оценки (ДДП, ставки дисконтирования; капитализации прибыли; и пр.);<br>• методиками анализа, необходимыми в процессе оценки недвижимости; |
| Хорошо (базовый уровень) | • в основном методы сбора и обработки информации;<br>• основной набор документов, необходимых для расчета показателей;<br>• отдельные ИТ для сбора и обработки информации; | • без существенных ошибок применять типовые методы и техники расчетов оценки стоимости недвижимости;<br>• выполнять типовые задания, в которых нет явно указанных способов решения ; | • навыками сбора и анализа информации, необходимой для расчета экономических и социально-экономических показателей в ходе оценки ;<br>• требуются консультации по отдельным этапам; |
| Удовлетворительно (пороговый уровень) | • основы методологических подходов к оценке недвижимости;<br>• набор показателей, используемых в ходе оценки; | • выполнять типовые задания, в которых очевиден способ решения;<br>• применять методики оценки стоимости недвижимости с отдельными ошибками; | • навыками сбора и анализа информации, необходимой в процессе оценки, с помощью руководителя ; |

**2.2 Компетенция ПК-2**

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

Для формирования компетенции необходимо осуществить ряд этапов. Этапы формирования компетенции, применяемые для этого виды занятий и используемые средства оценивания представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Этапы формирования компетенции и используемые средства оценивания

| Состав | Знать | Уметь | Владеть |
|---|---|---|---|
| Содержание | методологические | рассчитать | базовыми навыками |

Согласована на портале № 11010

| | | | |
|---|---|---|---|
| этапов | основы оценки, типовые методики и действующую нормативно-правовую базу оценки стоимости недвижимости. | экономические и социально-экономические показатели в процессе оценки инвестиционных проектов, оценки стоимости недвижимости. | расчета экономических и социально-экономических показателей по типовым методикам оценки стоимости недвижимости с учетом требований законодательства. |
| Виды занятий | • Лабораторные занятия;<br>• Лекции;<br>• Самостоятельная работа; | • Лабораторные занятия;<br>• Лекции;<br>• Самостоятельная работа; | • Лабораторные занятия;<br>• Самостоятельная работа; |
| Используемые средства оценивания | • Отчет по лабораторной работе;<br>• Отчет по индивидуальному заданию;<br>• Опрос на занятиях;<br>• Зачет; | • Отчет по лабораторной работе;<br>• Отчет по индивидуальному заданию;<br>• Опрос на занятиях;<br>• Зачет; | • Отчет по лабораторной работе;<br>• Отчет по индивидуальному заданию;<br>• Зачет; |

Формулировка показателей и критериев оценивания данной компетенции приведена в таблице 6.

Таблица 6 – Показатели и критерии оценивания компетенции на этапах

| Состав | Знать | Уметь | Владеть |
|---|---|---|---|
| Отлично (высокий уровень) | • основные концепции оценки недвижимости в рамках программы;<br>• состав и способы расчета экономических и социально-экономических показателей, используемых в каждом подходе оценки;<br>• основные законы и нормативно-правовые акты в области оценки недвижимости; | • обосновать выбор подходов к оценке конкретного объекта недвижимости;<br>• проводить расчеты экономических и социально-экономических показателей по различным подходам и методам;<br>• преобразовать словесный материал в математические выражения;<br>• исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагать материал, не затрудняясь с ответом при видоизменении заданий; | • навыками работы с нормативно-правовыми документами в информационно-справочных системах;<br>• методами расчета экономических и социально-экономических показателей оценки в каждом подходе (методами ДДП, методами и моделями определения ставки дисконтирования; методом капитализации прибыли; методами оценки отдельных активов; методами сравнительной оценки стоимости собственности); |
| Хорошо (базовый уровень) | • способы расчета большинства экономических и социально- | • без существенных ошибок применять типовые методы расчета экономических | • навыками самостоятельного выполнения оценки стоимости типовых |

Согласована на портале № 11010

| | | | |
|---|---|---|---|
| | экономических показателей, используемых в каждом подходе оценки;<br>• основные подходы к оценке недвижимости и методы каждого подхода, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос;<br>• элементы нормативно-правовой базы в области оценки недвижимости; | и социально-экономических показателей оценки стоимости объекта недвижимости;<br>• выполнять задания по оценке стоимости объекта, в которых нет явно указанных способов решения; | объектов недвижимости;<br>• свободно терминологией оценочной деятельности; |
| Удовлетворительно (пороговый уровень) | • и воспроизводить основные положения дисциплины в соответствии с заданием, не усвоены детали, допускаются неточности; | • рассчитывать экономические и социально-экономические показатели оценки с отдельными ошибками;<br>• оценивать стоимость несложных объектов, пробелы не носят существенного характера; | • терминологией оценочной деятельности;<br>• базовыми навыками расчета показателей, используемых в различных подходах;<br>• навыками оценки простых объектов; |

## 3 Типовые контрольные задания

Для реализации вышеперечисленных задач обучения используются типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы, в следующем составе.

### 3.1 Темы индивидуальных заданий

– Оценка объекта недвижимости с позиции рыночного подхода
– Оценка объекта недвижимости с позиции доходного подхода

### 3.2 Темы опросов на занятиях

– Сущность, роль и значение недвижимости. Инвестиции в недвижимость. Классификация объектов недвижимости. Виды прав на объекты недвижимости.

– Сущность и содержание рынка недвижимости. Участники рынка. Основные факторы, характеризующие рынок недвижимости.

– Понятие стоимости и виды стоимости объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

– Риэлтерская деятельность. Порядок государственной регистрации объектов недвижимости и сделок с ними. Купля-продажа недвижимости. Ипотека.

– Оценка объектов недвижимости. Основные принципы оценки. Процесс оценки недвижимости. Основные методы оценки.

– Основные инструменты доходного метода оценки недвижимости. Дисконтирование капитала и доходов. Метод капитализации доходов. Метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала. Метод связанных инвестиций – земли и здания. Кумулятивный метод определения общего коэффициента капитализации.

– Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости. Сущность и сферы применения затратного метода. Оценка общего накопленного износа. Алгоритм затратного метода

Согласована на портале № 11010

оценки недвижимости. Оценка земельных участков.

– Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка кредитуемой недвижимости.

– Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки объектов недвижимости с применением сравнительного подхода.

– Развитие рынка страховых услуг, виды страховых услуг. Страхование недвижимости, расчет платежей и страховых премий.

### 3.3 Темы лабораторных работ

– Оценка стоимости объектов недвижимости методами затратного подхода
– Оценка стоимости объектов недвижимости методами сравнительного подхода
– Оценка цены привлекаемого капитала
– Дисконтирование доходов и капитала. Капитализация доходов. Связанные инвестиции
– Оценка объекта недвижимости с позиции имущественного подхода

### 3.4 Зачёт

– Организация оценки стоимости недвижимости. Правовые основы проведения анализа и оценки стоимости объектов недвижимости. Стандарты оценки объектов недвижимости. Понятие и основные цели оценки стоимости объектов недвижимости. Виды стоимости объектов недвижимости. Факторы, влияющие на оценку стоимости объектов недвижимости. Основные принципы оценки стоимости недвижимости. Этапы процесса оценки недвижимости. Метод дисконтированного денежного потока. Метод капитализации неопределенно длительного постоянного дохода. Капитализация постоянного дохода, получаемого в течение ограниченного срока. Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости. Метод рынка капитала. Метод сделок. Методология затратного подхода к оценке недвижимости. Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.

## 4 Методические материалы

Для обеспечения процесса обучения и решения задач обучения используются следующие материалы:

– методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы фор-мирования компетенций, согласно п. 12 рабочей программы.

### 4.1. Основная литература

1. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Жигалова В. Н. - 2012. 164 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/3844, свободный.

### 4.2. Дополнительная литература

1. Оценка стоимости бизнеса: Учебное пособие / Жигалова В. . - 2015. 216 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/4954, свободный.
2. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Жигалова В. Н. - 2012. 82 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/3851, свободный.

### 4.3. Обязательные учебно-методические пособия

1. Экономика недвижимости: Методические указания к лабораторным работам и самостоятельной работе / Жигалова В. Н., Васильковская Н. Б. - 2016. 72 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/6660, свободный.

### 4.4. Базы данных, информационно справочные и поисковые системы

1. Консультант +, Гарант

Согласована на портале № 11010