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: **заочная**
Факультет: **ЗиВФ, Заочный и вечерний факультет**
Кафедра: **экономики, Кафедра экономики**
Курс: **5**
Семестр: **9, 10**
Учебный план набора 2012 года

Распределение рабочего времени

№	Виды учебной деятельности	9 семестр	10 семестр	Всего	Единицы
1	Лекции	4	4	8	часов
2	Практические занятия	4	8	12	часов
3	Всего аудиторных занятий	8	12	20	часов
4	Из них в интерактивной форме		4	4	часов
5	Самостоятельная работа	28	87	115	часов
6	Всего (без экзамена)	36	99	135	часов
7	Подготовка и сдача экзамена		9	9	часов
8	Общая трудоемкость	36	108	144	часов
		4.0		4.0	З.Е

Контрольные работы: 10 семестр - 1
Экзамен: 10 семестр

Томск 2017

Согласована на портале № 13474

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры
протокол № 8 от «30» 8 2016 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 ЗиВФ _____ Осипов И. В.

Заведующий выпускающей каф. экономики _____ Рыжкова М. В.

Эксперты:

доцент кафедра экономики ТУСУР _____ Земцова Л. В.

Согласована на портале № 13474

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.

–

2. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» (Б1.В.ДВ.8.2) относится к блоку 1 (вариативная часть).

Предшествующими дисциплинами, формирующими начальные знания, являются следующие дисциплины: Бизнес-планирование, Страхование, Финансово-экономическая оценка инвестиций, Экономика предприятия.

Последующими дисциплинами являются: .

3. Требования к результатам освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

– ОПК-3 способностью выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы;

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; выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей.

– **владеть** специальной терминологией; методами оценки объектов недвижимости; современными ИТ и базовыми навыками сбора, обработки, 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 4.0 зачетных единицы и представлена в таблице 4.1.

Таблица 4.1 – Трудоемкость дисциплины

Виды учебной деятельности	Всего часов	Семестры	
		9 семестр	10 семестр
Аудиторные занятия (всего)	20	8	12
Лекции	8	4	4
Практические занятия	12	4	8
Из них в интерактивной форме	4		4
Самостоятельная работа (всего)	115	28	87

Согласована на портале № 13474

Подготовка к контрольным работам	25		25
Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	48	16	32
Подготовка к практическим занятиям, семинарам	12	12	
Выполнение контрольных работ	30		30
Всего (без экзамена)	135	36	99
Подготовка и сдача экзамена	9		9
Общая трудоемкость ч	144	36	108
Зачетные Единицы Трудоемкости	4.0	4.0	

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	Практические занятия	Самостоятельная работа	Всего часов (без экзамена)	Формируемые компетенции
9 семестр					
1 Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Рынок недвижимости.	1	0	6	7	ОПК-3
2 Стоимость недвижимости. Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости.	1	1	8	10	ОПК-3
3 Доходный подход к оценке объектов недвижимости.	2	3	14	19	ОПК-3
Итого за семестр	4	4	28	36	
10 семестр					
4 Затратный подход к оценке объектов недвижимости.	1	2	26	29	ОПК-3
5 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.	1	2	26	29	ОПК-3
6 Сравнительный подход к оценке недвижимости.	1	4	25	30	ОПК-3
7 Страхование недвижимости.	1	0	10	11	ОПК-3
Итого за семестр	4	8	87	99	
Итого	8	12	115	135	

Согласована на портале № 13474

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
9 семестр			
1 Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Рынок недвижимости.	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.	1	ОПК-3
	Итого	1	
2 Стоимость недвижимости. Сделки с недвижимостью. Оценка 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, методы, процесс оценки.	1	ОПК-3
	Итого	1	
3 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.	2	ОПК-3
	Итого	2	
Итого за семестр		4	
10 семестр			
4 Затратный подход к оценке объектов недвижимости.	Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости. Сущность и сферы применения затратного метода. Оценка общего накопленного износа. Алгоритм	1	ОПК-3

Согласована на портале № 13474

	затратного метода оценки недвижимости. Оценка земельных участков.		
	Итого	1	
5 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.	Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка кредитуемой недвижимости.	1	ОПК-3
	Итого	1	
6 Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки объектов недвижимости с применением сравнительного подхода.	1	ОПК-3
	Итого	1	
7 Страхование недвижимости.	Развитие рынка страховых услуг, виды страховых услуг. Страхование недвижимости, расчет платежей и страховых премий.	1	ОПК-3
	Итого	1	
Итого за семестр		4	
Итого		8	

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
Предшествующие дисциплины							
1 Бизнес-планирование		+	+	+	+	+	
2 Страхование							+
3 Финансово-экономическая оценка инвестиций		+	+	+	+		
4 Экономика предприятия	+	+		+			

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 № 13474

Компетенции	Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
ОПК-3	+	+	+	Контрольная работа, Конспект самоподготовки, Проверка контрольных работ, Опрос на занятиях

6. Интерактивные методы и формы организации обучения

Технологии интерактивного обучения при разных формах занятий в часах приведены в таблице 6.1

Таблица 6.1 – Технологии интерактивного обучения при разных формах занятий в часах

Методы	Интерактивные практические занятия	Всего
9 семестр		
Итого за семестр:	0	0
10 семестр		
Case-study (метод конкретных ситуаций)	4	4
Итого за семестр:	4	4
Итого	4	4

7. Лабораторные работы

Не предусмотрено РУП

8. Практические занятия (семинары)

Тематика практических занятий (семинаров) приведено в таблице 8.1.

Таблица 8. 1 – Тематика практических занятий (семинаров)

Названия разделов	Темака практических занятий (семинаров)	Трудоемкость, ч	Формируемые компетенции
9 семестр			
2 Стоимость недвижимости. Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости.	Оценка недвижимости: временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента.	1	ОПК-3
	Итого	1	
3 Доходный подход к оценке объектов недвижимости.	Решение задач на отработку навыков оценки стоимости недвижимости методами дисконтированных денежных потоков и капитализации доходов.	3	ОПК-3

Согласована на портале № 13474

	Итого	3	
Итого за семестр		4	
10 семестр			
4 Затратный подход к оценке объектов недвижимости.	Решение задач на отработку навыков оценки недвижимости методами затратного подхода.	2	ОПК-3
	Итого	2	
5 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.	Инвестиционный анализ недвижимости. Стоимостная оценка кредитуемой недвижимости.	2	ОПК-3
	Итого	2	
6 Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Оценка общего накопленного износа затратным методом. Оценка недвижимости на основе сравнений параметров.	4	ОПК-3
	Итого	4	
Итого за семестр		8	
Итого		12	

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
9 семестр				
1 Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Рынок недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, семинарам	2	ОПК-3	Конспект самоподготовки, Опрос на занятиях
	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	4		
	Итого	6		
2 Стоимость недвижимости. Сделки с недвижимостью. Оценка недвижимости.	Подготовка к практическим занятиям, семинарам	4	ОПК-3	Конспект самоподготовки, Опрос на занятиях
	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	4		
	Итого	8		
3 Доходный подход к	Подготовка к	6	ОПК-3	Конспект

Согласована на портале № 13474

оценке объектов недвижимости.	практическим занятиям, семинарам			самоподготовки, Опрос на занятиях
	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	8		
	Итого	14		
Итого за семестр		28		
10 семестр				
4 Затратный подход к оценке объектов недвижимости.	Выполнение контрольных работ	10	ОПК-3	Конспект самоподготовки, Контрольная работа, Проверка контрольных работ
	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	8		
	Подготовка к контрольным работам	8		
	Итого	26		
5 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.	Выполнение контрольных работ	10	ОПК-3	Конспект самоподготовки, Контрольная работа, Проверка контрольных работ
	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	8		
	Подготовка к контрольным работам	8		
	Итого	26		
6 Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Выполнение контрольных работ	10	ОПК-3	Конспект самоподготовки, Контрольная работа, Проверка контрольных работ
	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	6		
	Подготовка к контрольным работам	9		
	Итого	25		
7 Страхование недвижимости.	Самостоятельное изучение тем (вопросов) теоретической части курса	10	ОПК-3	Конспект самоподготовки
	Итого	10		
Итого за семестр		87		
	Подготовка и сдача экзамена	9		Экзамен
Итого		124		

Согласована на портале № 13474

9.1. Темы контрольных работ

1. Оценка стоимости объектов недвижимости методами сравнительного подхода
2. Оценка стоимости объектов недвижимости методами затратного подхода.
3. Оценка объекта недвижимости с позиции имущественного подхода
4. Оценка цены привлекаемого капитала

9.2. Темы для самостоятельного изучения теоретической части курса

1. Законодательное регулирование рынка недвижимости в РФ.
2. Анализ текущего состояния локального рынка недвижимости муниципального образования /субъекта Федерации.
3. Право собственности на недвижимость и правоустанавливающие документы. Налогообложение недвижимости. Факторный анализ цены сделки.
4. Особенности ипотечных сделок.
5. Методы оценки объектов недвижимости с применением сравнительного подхода.
6. Оценка кредитуемой недвижимости.
7. Алгоритм затратного метода оценки недвижимости. Оценка земельных участков.
8. Дисконтирование доходов и капитала. Капитализация доходов. Связанные инвестиции.
9. Анализ текущего состояния рынка страхования имущества (на примере локального рынка и выбранного сегмента имущества)

9.3. Темы контрольных работ

1. Методы имущественного подхода в оценке недвижимости.
2. Методы определения структуры и цены привлекаемого капитала.
3. Методы затратного подхода.
4. Инструменты сравнительного подхода к оценке недвижимости.

10. Курсовая работа (проект)

Не предусмотрено РУП

11. Рейтинговая система для оценки успеваемости студентов

Не предусмотрено

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: 05.02.2017.

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: 05.02.2017.

12.3 Учебно-методические пособия

12.3.1. Обязательные учебно-методические пособия

1. Экономика недвижимости: Методические указания по практическим занятиям и самостоятельной работе для направления 080100.62 Экономика / Жигалова В. Н. - 2014. 71 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/3960, дата обращения: 05.02.2017.

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:

Согласована на портале № 13474

– 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 практических занятий

Для проведения практических (семинарских) занятий используется учебная аудитория, расположенная по адресу 634034, Томская область, г. Томск, Красноармейская, 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. ; 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. 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, 6 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.

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.

Согласована на портале № 13474

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;
- 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:

Согласована на портале № 13474

– 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 № 13474

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: **заочная**
Факультет: **ЗиВФ, Заочный и вечерний факультет**
Кафедра: **экономики, Кафедра экономики**
Курс: **5**
Семестр: **9, 10**

Учебный план набора 2012 года

Разработчики:

- доцент каф. экономики Васильковская Н. Б.

Экзамен: 10 семестр

Томск 2017

Согласована на портале № 13474

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
ОПК-3	способностью выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы	Должен знать методологические основы оценки, типовые методики и действующую нормативно-правовую базу оценки объектов недвижимости; структуру и особенности объектов недвижимости; особенности рынков недвижимости.; Должен уметь применять методы оценки объектов недвижимости; собрать, проанализировать необходимые исходные данные; рассчитать экономические и социально-экономические показатели в ходе оценки стоимости объектов недвижимости; выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей.; Должен владеть специальной терминологией; методами оценки объектов недвижимости; современными ИТ и базовыми навыками сбора, обработки, анализа исходных данных, необходимых для расчета показателей оценки; базовыми навыками расчета экономических и социально-экономических показателей по типовым методикам оценки стоимости объектов недвижимости.;

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	Обладает диапазоном практических умений, требуемых для решения	Берет ответственность за завершение задач в исследовании,

Согласована на портале № 13474

	изучаемой области	определенных проблем в области исследования	приспосабливает свое поведение к обстоятельствам в 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 ОПК-3

ОПК-3: способностью выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы.

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 принципы принятия решений по оценке недвижимости. Иметь представление о методологических основах оценки, методах и инструментах оценки стоимости, особенностях оценки стоимости недвижимости для конкретных целей	проводить оценку стоимости недвижимости с использованием основных методик оценки; выбирать инструменты оценки, адекватные поставленной задаче	терминологией курса, навыками работы с отчетностью риэлтора, навыками оценки недвижимости
Виды занятий	• Практические занятия; • Лекции; • Самостоятельная работа; • Интерактивные практические занятия; • Подготовка и сдача экзамена / зачета;	• Практические занятия; • Лекции; • Самостоятельная работа; • Интерактивные практические занятия; • Подготовка и сдача экзамена / зачета;	• Самостоятельная работа; • Интерактивные практические занятия;
Используемые средства оценивания	• Контрольная работа; • Опрос на занятиях; • Конспект самоподготовки; • Экзамен;	• Контрольная работа; • Опрос на занятиях; • Конспект самоподготовки; • Экзамен;	• Экзамен;

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 (высокий уровень)	• виды стоимости	• самостоятельно	• свободно методами и

Согласована на портале № 13474

	недвижимости и факторы, влияющие на ее величину; • предмет, объект, цели, задачи оценки; логическую последовательность базовых понятий оценки стоимости; • принципы принятия решений по оценке стоимости недвижимости; • базовые подходы к оценке недвижимости, их особенности и сферы применения;	проводить расчеты по различным подходам и методам; • исчерпывающе полно и четко выявлять ценообразующие факторы объекта; • обосновать выбор подходов к оценке конкретного объекта недвижимости;	приёмами оценки каждого из подходов; • навыками работы с отчетностью; • навыками обработки и обобщения экономических данных в ходе оценки;
Хорошо (базовый уровень)	• способы обработки экономических данных в ходе оценки; • представлять основы управления стоимостью недвижимости; • основные подходы к оценке стоимости ;	• выполнять типовые задания, в которых нет явно указанных способов решения; • выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в ходе оценки; • без существенных ошибок применять типовые методы и техники расчетов;	• навыками применения типовых инструментов для обработки экономических данных в ходе оценки; • навыками оценки объектов средней сложности;
Удовлетворительно (пороговый уровень)	• и воспроизводить основные положения дисциплины в соответствии с заданием;	• выполнять типовые задания, в которых очевиден способ решения;	• навыками оценки несложных объектов; • базовыми навыками расчета показателей, используемых различными методами оценки;

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 Вопросы на самоподготовку

– Право собственности на недвижимость и правоустанавливающие документы. Налогообложение недвижимости. Факторный анализ цены сделки.

– Особенности ипотечных сделок.

– Методы оценки объектов недвижимости с применением сравнительного подхода.

– Анализ текущего состояния рынка страхования имущества (на примере локального рынка и выбранного сегмента имущества)

– Оценка кредитуемой недвижимости.

– Алгоритм затратного метода оценки недвижимости. Оценка земельных участков.

Согласована на портале № 13474

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

– Законодательное регулирование рынка недвижимости в РФ.

– Анализ текущего состояния локального рынка недвижимости муниципального образования /субъекта Федерации.

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 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 контрольных работ

– Темы контрольных работ: 1. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. 2. Оценка стоимости пакетов акций и ликвидационной стоимости предприятия. 3. Оценка стоимости бизнеса на основе затратного подхода.

3.4 Экзаменационные вопросы

– 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.

3.5 Темы контрольных работ

– Инструменты сравнительного подхода к оценке недвижимости.

– Методы имущественного подхода в оценке недвижимости.

– Методы определения структуры и цены привлекаемого капитала.

– Методы затратного подхода.

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.

Согласована на портале № 13474

[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.

4.3. Обязательные учебно-методические пособия

1. Экономика недвижимости: Методические указания по практическим занятиям и самостоятельной работе для направления 080100.62 Экономика / Жигалова В. Н. - 2014. 71 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://edu.tusur.ru/publications/3960, свободный.

4.4. Базы данных, информационно справочные и поисковые системы

1. Консультант +, Гарант

Согласована на портале № 13474