

Министерство образования и науки Российской Федерации

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна»
ВЫСШАЯ ШКОЛА ТЕХНОЛОГИИ И ЭНЕРГЕТИКИ



УТВЕРЖДАЮ
 Директор ВШТЭ

П.В.Луканин

« 04 / 04 » 20 16 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ДВ.5.1

(индекс дисциплины)

Экономика недвижимости

(Наименование дисциплины)

Кафедра: **28** Маркетинга и логистики

Код

(Наименование кафедры)

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика

Экономика предприятий и организаций.

Профиль подготовки: Бизнес-аналитика и прогнозирование

Уровень образования : бакалавриат

План учебного процесса

Составляющие учебного процесса		Очное обучение	Очно-заочное обучение	Заочное обучение
Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий и самостоятельная работа обучающихся (часы)	Всего	72		72
	Аудиторные занятия	68		8
	Лекции	34		4
	Лабораторные занятия			
	Практические занятия	34		4
	Самостоятельная работа	4		60
	Промежуточная аттестация			4
Формы контроля по семестрам (номер семестра)	Экзамен			
	Зачет	6		9
	Контрольная работа			9
	Курсовой проект (работа)			
Общая трудоемкость дисциплины (зачетные единицы)		2		2

Форма обучения:	Распределение зачетных единиц трудоемкости по семестрам									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Очная						2				
Очно-заочная										
Заочная									2	

1. ВВЕДЕНИЕ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Место преподаваемой дисциплины в структуре образовательной программы

Блок 1: Базовая Обязательная Дополнительно является факультативом
 Вариативная По выбору

1.2. Цель дисциплины

Сформировать компетенции обучающегося в области овладения теорией и практикой функционирования рынка недвижимости в России как важной сферы предпринимательской деятельности.

1.3. Задачи дисциплины

- дать представление о формировании рынка недвижимости в России;
- изучить теоретические и практические вопросы оценки недвижимости;
- освоить методологию расчета стоимости объектов недвижимости;
- научить студентов выполнять основные расчеты в области оценки недвижимости;
- научить самостоятельно и творчески использовать теоретические знания в практической деятельности.

1.4. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Код компетенции	Формулировка компетенции	Этап формирования
ОПК-2	Способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	3
Планируемые результаты обучения Знать: <ol style="list-style-type: none"> 1) Базовые понятия в области экономики недвижимости; 2) Методы оценки недвижимости; 3) Особенности отечественной практики оценки объектов недвижимости. Уметь: <ol style="list-style-type: none"> 1) Выполнять анализ рынка недвижимости для различных целей; 2) Правильно сформулировать цель оценки и определить вид стоимости; 3) Обосновывать применение того или иного подхода и метода оценки. Владеть: <ol style="list-style-type: none"> 1) Простыми методами статистического анализа; 2) Основными инструментами оценки недвижимости; 3) Навыками принятия оптимальных управленческих решений. 		
ПК- 6	способность анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей	2, 3
Планируемые результаты обучения Знать: <ol style="list-style-type: none"> 1) Основные принципы, подходы и методы оценки стоимости недвижимости; 2) Законодательство в области оценки недвижимости; 3) Инструменты управления объектами недвижимости с целью повышения их стоимости. Уметь: <ol style="list-style-type: none"> 1) Обосновывать и применять различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости; 2) Давать экономически обоснованные рекомендации по повышению стоимости недвижимости. 3) Самостоятельно приобретать новые знания по теории оценки и управления недвижимостью. Владеть: <ol style="list-style-type: none"> 1) Методикой оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости; 2) Навыком принимать решения по управлению стоимостью недвижимости. 		

1.5. Дисциплины (практики) образовательной программы, в которых было начато формирование компетенций, указанных в п.1.4:

- Математика (ОПК-2)
- Финансовая математика (ОПК-2)
- Методы моделирования и прогнозирования (ОПК-2)
- Эконометрика (ОПК-2)
- Институциональная экономика (ОПК-2)
- Внешнеэкономическая деятельность предприятий (ОПК-2)
- Учебная практика (практика по получению первичных профессиональных умений и навыков, в том числе первичных умений и навыков научно-исследовательской деятельности) (ОПК-2)
- Статистика (ПК-6)
- Производственная практика (научно-исследовательская работа) (ПК-6)

2. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование и содержание учебных модулей, тем и форм контроля	Объем (часы)		
	очное обучение	очно-заочное обучение	заочное обучение
Учебный модуль 1. Понятие недвижимого имущества и его правовая характеристика. Рынок недвижимости и его особенности.			
Тема 1. Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости. Правовое регулирование имущественных отношений. Объекты имущественных прав. Понятие недвижимых вещей. Земля, как особый вид недвижимости. Направление правового регулирования операций с недвижимостью. Право собственности и иные вещные права на недвижимость. Содержание вещных прав. Три правомочия собственника. Особенности вещных прав на недвижимость. Сервитут.	8		7
Тема 2. Особенности недвижимости как товара. Недвижимость как экономическое благо. Основные свойства недвижимости, как экономического блага. Способы использования недвижимости как экономического блага. Виды недвижимости. Классификация недвижимости.	6		5
Тема 3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Недвижимость как актив для инвестирования. Ликвидность рынка недвижимости. Риски инвестирования в недвижимость, сравнение с уровнем риска инвестиций в корпоративные ценные бумаги. Ставка доходности при инвестировании в недвижимость. Особенности оценки недвижимости как актива для инвестирования.	7		6
Тема 4. Финансовые основы экономики недвижимости. Основы финансовой математики. Временная стоимость денег. Простые и сложные проценты. Денежные потоки. Шесть функций сложного процента.	9		8
Текущий контроль 1. Проверочная работа	1		
Учебный модуль 2. Оценка объектов недвижимости.			
Тема 5. Организация процесса оценки объекта недвижимости. Процесс оценки объекта недвижимости. Основные принципы оценки объектов недвижимости. Цель оценки и виды стоимости объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективно использования.	6		5
Тема 6. Оценка объектов недвижимости затратным подходом. Технология затратного подхода. Оценка рыночной стоимости земельного участка. Определение стоимости здания. Накопленный износ здания.	8		8
Тема 7. Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом. Характеристика сравнительного подхода. Элементы сравнения. Единицы сравнения. Методы измерения поправок.	9		9
Тема 8. Оценка объектов недвижимости доходным подходом. Характеристика доходного подхода. Метод прямой капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков.	9		8
Тема 9. Согласование результатов оценки. Применение результатов оценки.	6		2
Текущий контроль 2. Тестирование	1		
Контрольная работа			10
Промежуточная аттестация по дисциплине: зачет	2		4
ВСЕГО:	72		72

3. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

3.1. Лекции

Номера изучаемых тем	Очное обучение		Очно-заочное обучение		Заочное обучение	
	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)
1	6	4			9	1
2	6	3				
3	6	3			9	1
4	6	5				
5	6	3			9	1
6	6	5			9	1
7	6	5				
8	6	3				
9	6	3				
ВСЕГО:		34				4

3.2. Практические и семинарские занятия

Номера изучаемых тем	Наименование и форма занятий	Очное обучение		Очно-заочное обучение		Заочное обучение	
		Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)
1	Понятие и общая классификация недвижимости	6	4				
2	Основные свойства недвижимости	6	2				
3	Рынок недвижимости	6	4				
4	Шесть функций сложного процента.	6	4			9	1
1-4	Текущий контроль 1. Проверочная работа	6	1				
5	Организация процесса оценки объекта недвижимости.	6	3				
6	Оценка объектов недвижимости затратным подходом.	6	4			9	1
7	Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом.	6	4			9	1
8	Оценка объектов недвижимости доходным подходом.	6	5			9	1
9	Согласование результатов оценки.	6	2				
5-9	Текущий контроль 2. Тестирование	6	1				
ВСЕГО:		34					4

3.3. Лабораторные занятия

не предусмотрено

4. КУРСОВОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

не предусмотрено

5. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ

Номера учебных модулей, по которым проводится контроль	Форма контроля знаний	Очное обучение		Очно-заочное обучение		Заочное обучение	
		Номер семестра	Кол-во	Номер семестра	Кол-во	Номер семестра	Кол-во
1	Проверочная работа	6	1				
2	Тестирование	6	1				
1-2	Контрольная работа					9	1

6. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩЕГОСЯ

Виды самостоятельной работы обучающегося	Очное обучение		Очно-заочное обучение		Заочное обучение	
	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)
Усвоение теоретического материала	6	1			9	20
Подготовка к семинарским занятиям	6	1			9	30
Выполнение домашнего задания (контрольная работа)					9	10
Подготовка к зачету	6	2			4	4
	ВСЕГО:					60+4

7. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

7.1. Характеристика видов и используемых инновационных форм учебных занятий

Наименование видов учебных занятий	Используемые инновационные формы	Объем занятий в инновационных формах (часы)		
		очное обучение	очно-заочное обучение	заочное обучение
Лекции	Проблемное изложение материала, лекция-диалог "Недвижимость как экономическое благо".	2		1
Практические и семинарские занятия	Занятие, основанное на имитации деятельности оценочной компании. Дискуссия на тему "Оценка коммерческого помещения".	4		
	ВСЕГО:	6		1

7.2. Система оценивания успеваемости и достижений обучающихся для промежуточной аттестации

традиционная

балльно-рейтинговая

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

8.1. Учебная литература

а) основная учебная литература

1. Коланьков С.В. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Коланьков С.В.— М.: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2015.— 480 с. IPRbooks –<http://www.iprbookshop.ru/26846>. ЭБС «IPRbooks»
2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Тепман Л.Н.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014.— 463 с. IPRbooks –<http://www.iprbookshop.ru/15433>. ЭБС «IPRbooks»

б) дополнительная учебная литература

3. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов/А.Н. Асаул [и др.]— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014.— 432 с. IPRbooks <http://www.iprbookshop.ru/38594>. ЭБС «IPRbooks»
4. Оценка недвижимости. Документы и комментарии: [Электронный ресурс]: монография/Коланьков С.В.-М.:УМТ-ЖДТ(Маршрут), 2013. - 496 с. КнигаФонд - <http://www.knigafund.ru/books/173410>. ЭБС «Knigafund»
5. Колесникович Е.А. Финансовая математика в оценке собственности: [Электронный ресурс]: учебное пособие - СПб.: СПбГУПТД, 2016. - 17 с. ЭБ ВШТЭ -<http://nizrp.narod.ru>. ЭБ ВШТЭ

8.2. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

1. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И.— Электрон. текстовые данные.— Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 189 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30845.html>.— ЭБС «IPRbooks»

8.3. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины

1. ЭБС «Knigafund» <http://www.knigafund.ru>
 2. ЭБС «IPRbooks» <http://www.iprbookshop.ru>

8.4. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

1. Microsoft Windows 8.1
2. Microsoft Office Professional 2013

8.5. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

1. Аудитория с мультимедийным оборудованием.

8.6. Иные сведения и (или) материалы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми изменениями и дополнениями).
2. Профессиональный отчет об оценке недвижимости.

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Виды учебных занятий и самостоятельная работа обучающихся	Организация деятельности обучающегося
Лекции	На лекциях излагается основное содержание курса. Освоение лекционного материала обучающимися предполагает следующие виды работ: проработка рабочей программы в соответствии с целями и задачами, ведение конспекта лекций, схематично и последовательно фиксировать основные положения, термины, выводы и формулировки.
Практические занятия	На практических занятиях разъясняются теоретические положения курса, обучающиеся работают с конкретными ситуациями, в которых возникает необходимость оценки объектов недвижимости. Подготовка к практическим занятиям предполагает следующие виды работ: работа с конспектом, подготовка к тестовым заданиям, просмотр рекомендуемой литературы.
Самостоятельная работа	Данный вид работы предполагает расширение и закрепление знаний, умений и навыков, усвоенных на аудиторных занятиях путем самостоятельной проработки учебно-методических материалов по дисциплине и другим источникам информации; выполнение индивидуальных заданий, а также подготовка к зачету. Самостоятельная работа выполняется индивидуально.

10. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

10.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

10.1.1. Показатели оценивания компетенций на этапах их формирования

Код компетенции (этап освоения)	Показатели оценивания компетенций	Наименование оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
ОПК-2 (3)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Демонстрирует знания базовых понятий в области экономики недвижимости и методов оценки недвижимости. 2. Выделяет особенности отечественной практики оценки объектов недвижимости. 3. Обладает навыком проведения анализа рынка недвижимости для различных целей. 4. Обладает способностью правильно формулировать цель оценки и определять вид стоимости. 	<p>Устное собеседование</p> <p>Практическое задание</p>	<p>Перечень вопросов для устного собеседования (25 вопросов)</p> <p>Практическое задание (11 вариантов задач)</p>

Код компетенции (этап освоения)	Показатели оценивания компетенций	Наименование оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
	5. Применяет методы обоснования применения того или иного подхода и метода оценки. 6. Обладает навыками использования простых методов статистического анализа и основных инструментов оценки недвижимости. 7. Обладает способностью принятия оптимальных управленческих решений.		
ПК-6 (2,3)	1. Демонстрирует знание основных принципов, подходов и методов оценки стоимости недвижимости. 2. Ознакомлен с Законодательством в области оценки недвижимости. 3. Применяет инструменты управления объектами недвижимости с целью повышения их стоимости. 4. Обосновывает и применяет различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости. 5. Обладает способностью давать экономически обоснованные рекомендации по повышению стоимости недвижимости и самостоятельно приобретать новые знания по теории оценки и управления недвижимостью. 6. Применяет методы оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости. 7. Обладает навыком принимать решения по управлению стоимостью недвижимости.	Устное собеседование Практическое задание	Перечень вопросов для устного собеседования (25 вопросов) Практическое задание (11 вариантов задач)

10.1.2. Описание шкал и критериев оценивания сформированности компетенций

Критерии оценивания сформированности компетенций

Оценка по традиционной шкале	Критерии оценивания сформированности компетенций
Зачтено	Обучающийся показывает всестороннее и глубокое знание основных понятий в области экономики недвижимости и принципов ее оценки. Демонстрирует эрудицию на поставленные вопросы. Практическое задание выполнено с незначительными ошибками.
Не зачтено	Обучающийся не выполнил задания и не представил результаты в соответствии с требованиями, допустил существенные ошибки в ответе на вопросы преподавателя.

10.2.1. Перечень вопросов, разработанный в соответствии с установленными этапами формирования компетенций

№ п/п	Формулировка вопросов	№ темы
1	Понятие недвижимости и недвижимого имущества.	1
2	Вещные права на недвижимость.	1
3	Основные свойства недвижимости.	2
4	Классификация и виды недвижимости.	2
5	Рынок недвижимости и его ликвидность.	3
6	Ставка доходности инвестирования в недвижимость.	3
7	Временная стоимость денег.	4

8	Простой и сложный процент.	4
9	Шесть функций сложного процента.	4
10	Процесс оценки объекта недвижимости.	5
11	Принципы оценки объекта недвижимости.	5
12	Цели оценки и виды стоимости объекта недвижимости.	5
13	Анализ ННЭИ	5
14	Технология затратного подхода в оценке недвижимости.	6
15	Оценка рыночной стоимости земельного участка.	6
16	Определение стоимости здания.	6
17	Определение накопленного износа здания.	6
18	Технология сравнительного подхода в оценке недвижимости.	7
19	Элементы и единицы сравнения.	7
20	Расчет корректирующих поправок.	7
21	Технология доходного подхода в оценке недвижимости.	8
22	Метод прямой капитализации.	8
23	Метод дисконтированных денежных потоков.	8
24	Согласование результатов оценки недвижимости.	9
25	Применение результатов оценки недвижимости.	9

10.2.2. Вариант типовых заданий, разработанных в соответствии с установленными этапами формирования компетенций

№ п/п	Условия типовых заданий	Ответ																														
1	Чтобы заработать себе на пенсию, Вы решили откладывать в банк в конце года по 100 усл. ед. Сколько денег Вы снимете со счета через 5 лет, если банк начисляет 10 % ежегодно?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Год</th> <th>Сумма вклада на начало года</th> <th>Сумма дохода от вклада</th> <th>Взнос в конце года</th> <th>Сумма вклада на конец года</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr> <tr><td>2</td><td>100,00</td><td>10,00</td><td>100,00</td><td>210,00</td></tr> <tr><td>3</td><td>210,00</td><td>21,00</td><td>100,00</td><td>331,00</td></tr> <tr><td>4</td><td>331,00</td><td>33,10</td><td>100,00</td><td>464,10</td></tr> <tr><td>5</td><td>464,10</td><td>46,41</td><td>100,00</td><td>610,51</td></tr> </tbody> </table> <p>Таким образом, в конце 5го года Вам будет доступно 610,51 усл.ед.</p>	Год	Сумма вклада на начало года	Сумма дохода от вклада	Взнос в конце года	Сумма вклада на конец года	1	0,00	0,00	100,00	100,00	2	100,00	10,00	100,00	210,00	3	210,00	21,00	100,00	331,00	4	331,00	33,10	100,00	464,10	5	464,10	46,41	100,00	610,51
Год	Сумма вклада на начало года	Сумма дохода от вклада	Взнос в конце года	Сумма вклада на конец года																												
1	0,00	0,00	100,00	100,00																												
2	100,00	10,00	100,00	210,00																												
3	210,00	21,00	100,00	331,00																												
4	331,00	33,10	100,00	464,10																												
5	464,10	46,41	100,00	610,51																												
2	За сколько лет произойдет удвоение Вашего капитала, если банк дает 15% годовых ?	<p>В данном случае, решение задачи допустимо с использованием «Правила 72-ух», таким образом, решение будет следующим: $72/15 = 4,8$ года.</p> <p>Таким образом, удвоение Вашего капитала произойдет за 4,8 года.</p>																														

10.3.1. Условия допуска обучающегося к сдаче зачета и порядок ликвидации академической задолженности

Положение о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся (принято на Ученом совете университета 15.03.2016г., протокол № 4)

10.3.2. Форма проведения промежуточной аттестации по дисциплине

устная письменная компьютерное тестирование иная

10.3.3. Особенности проведения зачета

Время на подготовку 30 мин. в это время входит подготовка ответа на теоретический вопрос и решение задачи. При решении задачи можно пользоваться калькулятором.