

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Национальный исследовательский Томский политехнический университет»

УТВЕРЖДАЮ
Директор института
Чайковский Д.В.
«09» Июль 2015 г.

**БАЗОВАЯ РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление (специальность) ООП: 38.03.02 Менеджмент

Номер кластера (для унифицированных дисциплин)

Профили подготовки: Финансовый менеджмент

Квалификация (степень): бакалавр

Базовый учебный план приема: 2015г.

Курс 3 семестр 6

Количество кредитов 3

Код дисциплины ДИСЦ.В.М.2.4

Виды учебной деятельности	Временной ресурс по очной форме обучения
Лекции, ч	16
Практические занятия, ч	16
Лабораторные занятия, ч	-
Аудиторные занятия, ч	32
Самостоятельная работа, ч	76
ИТОГО, ч	108

Вид промежуточной аттестации: дифзачет

Обеспечивающее подразделение: кафедра Менеджмента

Заведующий кафедрой _____

Никулина И.Е.

Руководитель ООП _____

Калмыкова Е.Ю.

Преподаватель _____

Калмыкова Е.Ю.

2015г.

1. Цели освоения дисциплины

В результате освоения данной дисциплины бакалавр приобретает знания, умения и навыки, обеспечивающие достижение целей ЦЗиЦ4 основной образовательной программы «Менеджмент».

Дисциплина нацелена на подготовку бакалавров корпоративно-управленческой, информационно-аналитической и предпринимательской деятельности, обеспечивающей эффективное управление финансами предприятия.

2. Место дисциплины в структуре ООП

Дисциплина относится к дисциплинам вариативной части подготовки студентов профиля Финансовый менеджмент. Она непосредственно связана с дисциплинами, такими как: «Прикладная экономика в управлении», «Экономическая оценка инвестиций», «Финансы и денежное обращение» и опирается на полученные ранее знания, умения и навыки.

3. Результаты освоения дисциплины

При изучении данной дисциплины бакалавры должны научиться принимать грамотные решения для эффективного управления финансами предприятия. Знать методы ценообразования на рынке недвижимости и факторы, влияющие на процесс ценообразования. Уметь оценивать инвестиции в недвижимость. Владеть навыками оптимизации вложений в различные финансовые инструменты.

После изучения данной дисциплины бакалавры приобретают знания, умения и опыт, соответствующие результатам основной образовательной программы Р3, Р4, Р7*. Соответствие результатов освоения дисциплины «Экономика недвижимости» формируемым компетенциям ООП представлено в таблице.

Формируемые компетенции в соответствии с ООП*	Результаты освоения дисциплины
31.8 37.2 37.6	<p><i>В результате освоения дисциплины бакалавр должен знать:</i></p> <p>Основные понятия и современные принципы работы с деловой информацией, а также иметь представление о корпоративных информационных системах и базах данных;</p> <p>Основные показатели финансовой устойчивости, ликвидности и платежеспособности, деловой и рыночной активности, эффективности и рентабельности деятельности;</p> <p>Принципы, способы и методы оценки активов, инвестиционных проектов и организаций.</p>
У6.1 У6.3 У7.3 У7.6	<p><i>В результате освоения дисциплины бакалавр должен уметь:</i></p> <p>Систематизировать и получать необходимые данные для анализа деятельности предприятия отрасли;</p> <p>Анализировать внешнюю и внутреннюю среду организации, выявлять ее ключевые элементы, оценивать их влияние на организацию;</p> <p>Оценивать риски, доходность и эффективность принимаемых финансовых инвестиционных решений;</p> <p>Проводить оценку финансовых инструментов.</p>
В7.1 В7.2 В7.3 В7.4	<p><i>В результате освоения дисциплины бакалавр должен владеть:</i></p> <p>Навыками составления финансовой отчетности и осознанием влияния различных методов и способов финансового учета на финансовые результаты деятельности организации;</p> <p>Методами анализа финансовой отчетности;</p> <p>Методами инвестиционного анализа;</p> <p>Техниками финансового планирования и прогнозирования.</p>

*Расшифровка кодов результатов обучения и формируемых компетенций представлена в Основной образовательной программе подготовки бакалавров по направлению 38.03.02 «Менеджмент».

4. Структура и содержание дисциплины

4.1. Структура дисциплины по разделам, формам организации контроля обучения

№	Название раздела/темы	Аудиторная работа (час)		СРС (час)	Итого	Формы текущего контроля и аттестации
		Лекции	Практ./семинар			
1	Понятие недвижимости	2	0	6	8	Тест
2	Рынок недвижимости	2	0	6	8	Тест
3	Правовые аспекты недвижимости	0	2	10	12	Тест
4	Стоимостные аспекты недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости	2	2	6	10	Тест
5	Принципы и процесс оценки недвижимости	2	2	6	10	Тест
6	Доходный подход к оценке недвижимости	2	2	10	14	Контрольная работа
7	Рыночный подход к оценке недвижимости	2	2	8	12	Контрольная работа
8	Затратный подход к оценке недвижимости	2	2	8	12	Контрольная работа
9	Оценка стоимости земельных участков	2	2	10	14	Контрольная работа
10	Управление объектом недвижимости	0	2	6	8	Тест
	Аттестация					Зачет
	Итого	16	16	76	108	

4.2. Содержание разделов дисциплины

Понятие недвижимости *Лекция. Семинар.*

Определение недвижимости. Классификация недвижимости. Естественные объекты. Земельный фонд РФ. Искусственные объекты. Жилая недвижимость. Коммерческая недвижимость. Промышленная (индустриальная) недвижимость. Общественные (специальные) здания и сооружения. Инженерные сооружения.

Рынок недвижимости *Лекция. Семинар.*

Определение рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости. Девелопер и девелопмент. Институт оценки недвижимости. Структура рынка недвижимости.

Правовые аспекты недвижимости*Лекция. Семинар.*

Право собственности на объект недвижимости. Право владения, пользования и распоряжения. Вещное право, право полного хозяйственного ведения, право оперативного управления. Сервитуты и право собственности на землю. Сделки с недвижимостью.

Стоимостные аспекты недвижимости*Лекция. Семинар.*

Стоимость обмена. Рыночная стоимость, ликвидационная стоимость, страховая стоимость, залоговая стоимость, арендная стоимость. Полная стоимость воспроизводства объекта недвижимости. Полная стоимость замещения объекта недвижимости. Стоимость использования. Инвестиционная стоимость, балансовая стоимость, стоимость для целей налогообложения.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости*Лекция. Семинар.*

Глобальные факторы: социальные, экономические, эколого-географические, политические. Локальные факторы: местоположение объекта, физические характеристики объекта недвижимости, условия финансирования. Факторы, связанные с объектом недвижимости: архитектурно-строительные и финансово-эксплуатационные факторы.

Принципы и процесс оценки недвижимости*Лекция. Семинар.*

Принципы, основанные на представлениях пользователя: полезности, замещения, ожидания. Принципы, связанные с объектами недвижимости: принцип вклада (предельной продуктивности), остаточной продуктивности (производительности), сбалансированности (принцип пропорциональности), разделения. Принципы, связанные с рыночной средой: спроса и предложения, конкуренции, соответствия, изменения. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Доходный подход к оценке недвижимости*Лекция. Практическое занятие.* Шесть функций сложного процента: будущая стоимость денежных средств, будущая стоимость аннуитета, фактор фонда возмещения, текущая стоимость денежных средств, текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию капитала. Метод прямой капитализации. Чистый операционный доход. Ставка капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования.

Рыночный подход к оценке недвижимости*Лекция. Практическое занятие.* Метод сравнительного анализа продаж. Объекты-аналоги оцениваемой недвижимости. Правило корректировки. Поправочные корректировки. Количественные корректировки: анализ парных продаж, регрессионный анализ. Качественные корректировки: метод общей группировки, персональные интервью.

Затратный подход к оценке недвижимости *Лекция. Практическое занятие.* Восстановительная стоимость оцениваемой недвижимости. Методы определения восстановительной стоимости: метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного анализа. Износ оцениваемой недвижимости. Методы определения износа: метод разбиения на виды износа, метод срока жизни недвижимости, метод рыночной выборки. Физический износ, функциональный износ, внешний износ. Стоимость земельного участка. Прибыль инвестора.

Оценка стоимости земельных участков *Лекция. Семинар.*

Доходный подход: метод капитализации дохода (земельной ренты), метод остаточной продуктивности (остатка), метод предполагаемого использования. Сравнительный подход оценки земельного участка: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Затратный подход к оценке земельных участков.

Управление объектом недвижимости *Лекция. Семинар.*

Система управления недвижимостью. Алгоритм управления недвижимостью на различных стадиях. Бизнес-процессы оперативного управления недвижимостью. Государственное регулирование сферы недвижимости.

5. Организация и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов (СРС)

5.1. Текущая и опережающая СРС

Самостоятельная работа студента направлена на углубление и закрепление знаний, а также развитие практических умений, заключается:

- в работе бакалавров с лекционным материалом, поиск и анализ литературы и электронных источников информации по заданной проблеме;
- в выполнении аналитических и расчетных домашних заданий;
- в изучении тем, вынесенных на самостоятельную проработку;
- в подготовке к экзамену.

5.1.1. Темы, выносимые на самостоятельную проработку:

- правовые аспекты недвижимости;
- оценка стоимости земельных участков;
- управление объектом недвижимости.

5.2. Творческая проблемно-ориентированная самостоятельная работа (ТСР) направлена на развитие интеллектуальных умений, комплекса профессиональных компетенций, заключается в выполнении аналитической

работы, целью которой является самостоятельное исследование на заданную тему. Самостоятельная работа оформляется в виде реферата.

6. Средства текущей и итоговой оценки качества освоения дисциплины (фонд оценочных средств)

Оценка успеваемости бакалавров осуществляется по результатам:

- тестов, проводимых на семинарских занятиях;
- выполнения расчетных работ на практических занятиях;
- выполнения расчетных домашних работ;
- выполнения контрольных работ;
- выполнения реферата;
- во время зачета.

Примерный рейтинг-план дисциплины

Виды работ	Балл
Контрольная работа «Шесть функций сложного процента»	5
Контрольная работа «Доходные методы оценки недвижимости»	5
Контрольная работа «Рыночный и затратный методы оценки недвижимости»	5
Контрольная работа «Оценка стоимости земельных участков»	5
Реферат	5
Тест 1	10
Тест 2	10
Работа на практических занятиях	15
Итого	60

6.1. Требования к содержанию экзаменационных вопросов

Экзаменационные билеты включают два типа заданий:

1. Теоретические вопросы (два вопроса).
2. Расчетная задача.

6.2. Примеры экзаменационных вопросов:

Зачетный билет №1

Вопрос 1. Сущность принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Вопрос 2. Методы определения ставки капитализации.

Задача: Объект оценки – коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 д.е. Сопоставимый объект имеет на 50 м² большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража – 90000 д.е., а каждый лишний м² площади соответствует поправке в 6000 д.е. Определить стоимость коттеджа.

Зачетный билет №2

Вопрос 1. Сущность и область применения затратного метода

Вопрос 2. Временная оценка денежных потоков, основанная на использовании будущей стоимости аннуитета.

Задача: Необходимо выбрать вариант для наилучшего и наиболее эффективного использования из двух альтернативных вариантов застройки земельного участка, если имеется следующая информация:

для офисного здания:

стоимость застройки – 577 000 тыс.руб.

чистый операционный доход – 80 000 тыс.руб.

коэффициент капитализации для улучшений – 0,13

коэффициент капитализации для земли – 0,12

для торгового центра:

стоимость застройки – 721 000 тыс.руб.

чистый операционный доход – 105 000 тыс.руб.

коэффициент капитализации для улучшений – 0,14

коэффициент капитализации для земли – 0,12

Для достижения поставленных целей преподавания дисциплины реализуются следующие средства, способы и организационные мероприятия:

- изучение теоретического материала дисциплины на лекциях с использованием компьютерных технологий;
- самостоятельное изучение теоретического материала дисциплины с использованием *Internet*-ресурсов, информационных баз, методических разработок, специальной учебной и научной литературы;
- закрепление теоретического материала при проведении семинарских и практических занятий, выполнения проблемно-ориентированных, расчетных, творческих заданий.

7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

Основная литература:

- Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1, Ч.2 с изменениями от 01.09.2014
- Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002..
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2002.
- Крутик А.Б. Горенбургов М.А. Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: Изд-во «Лань», 2000.
- Оценка недвижимости Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2008.
- Оценка недвижимости: Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2003.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / под ред. Григорьева В.В. – М.: ИНФРА-М, 1997.
- Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под ред. Грабого П.Г. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ»1999.
- Экономика недвижимости / Под ред. Ресина В.И. – М.: Изд-во «Дело», 2000.

Вспомогательная литература:

- Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2008.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998.
- Малыш, Михаил Никифорович. Экономические основы управления инвестициями в объекты недвижимости : учебное пособие для вузов / М. Н. Малыш, Н. Б. Суховольская. — 3-е изд., перераб. и доп. — СПб. : Проспект науки, 2009.
- Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Изд-во СПбГЭФ 1998.
- Экономика недвижимости : учебник / О. С. Белокрылова, В. В. Вольчик, М. А. Корытцев ; Южный федеральный университет. — Ростов-на-Дону: Феникс, 2009.

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости», используется технические средства и оборудование кафедры и др.

Программа составлена на основе Стандарта ООП ТПУ в соответствии с требованиями ФГОС по направлению и профилю подготовки **38.03.02 Менеджмент.**

Программа одобрена на заседании кафедры менеджмента (протокол № от « » 2015 г.).

Автор: доцент каф. менеджмента, к.э.н. Калмыкова Е.Ю.,

Рецензент доцент каф. менеджмента, к.э.н. Попова С.Н.