

Документ подписан простой электронной подписью
 Информация о владельце:
 ФИО: Луковникова Елена Ивановна
 Должность: Проректор по учебно работе
 Дата подписания: 01.11.2021 11:36:31
 Уникальный программный ключ:
 662f10c4f551d206a7c65a90eeb2bf0a68110b35

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
 ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
 ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

"БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

Е.И. Луковникова

Е.И.Луковникова

03 июля 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.06 Исследование рынка недвижимости и методология оценки его объектов

Закреплена за кафедрой **Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий**

Учебный план g080401_21_УИСД.plx
 Направление подготовки 08.04.01 Строительство

Квалификация **магистр**

Форма обучения **очная**

Общая трудоемкость **7 ЗЕТ**

Виды контроля в семестрах:

Зачет 1, Экзамен 2

Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	1 (1.1)		2 (1.2)		Итого	
	Неделя 17		Неделя 17			
Вид занятий	уп	рп	уп	рп	уп	рп
Лекции	17	17	17	17	34	34
Практические	17	17	34	34	51	51
В том числе инт.	14	14	23	23	37	37
Итого ауд.	34	34	51	51	85	85
Контактная работа	34	34	51	51	85	85
Сам. работа	74	74	66	66	140	140
Часы на контроль			27	27	27	27
Итого	108	108	144	144	252	252

Программу составил(и):

к.т.н., доц., Либеровская С.В. 

Рабочая программа дисциплины

Исследование рынка недвижимости и методология оценки его объектов

разработана в соответствии с ФГОС:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - магистратура по направлению подготовки 08.04.01 Строительство (приказ Минобрнауки России от 31.05.2017 г. № 482)

составлена на основании учебного плана:

Направление подготовки 08.04.01 Строительство
утвержденного приказом ректора от 01.03.2021 протокол № 80.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий

Протокол от 26 04 2021 г. № 10

Срок действия программы: уч.г. 2021-2023 гг.

Зав. кафедрой Белых С. А. 

Председатель НМС ФМП

декан, доцент, к.т.н., Видищева Е.А.  17.05.2021 г. № 05

Ответственный за реализацию ОПОП  Белых С.А.
(подпись) (ФИО)

Директор библиотеки  Семьякина С.С.
(подпись) (ФИО)

№ регистрации 41
(методический отдел)

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	Приобретение профессиональных теоретических знаний, практических умений и навыков в области анализа и исследования рынка недвижимости в целях принятия эффективных инвестиционных решений на основе стоимостной оценки.
-----	---

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП

Цикл (раздел) ООП:	Б1.В.06
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:
2.1.1	Базируется на знаниях, полученных при изучении учебных дисциплин по уровневой подготовке бакалавров.
2.2	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:
2.2.1	Менеджмент в организации
2.2.2	Управление, эксплуатация, контроль технического состояния объектов строительства

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

ПК-12: Способен собирать, классифицировать, анализировать информацию с целью определения конкурентоспособности, преимуществ и недостатков объектов строительства и проектных решений

Индикатор 1	ПК-12.1. Осуществляет стратегическое и оперативное проектирование и планирование деятельности строительной организации
Индикатор 2	ПК-12.2. Выделяет отличительные особенности строительной организации и производит оценку ее конкурентной позиции
Индикатор 3	ПК-12.3. Производит технико-экономический анализ, выделяет и оценивает критерии эффективности производственной и финансово-хозяйственной деятельности строительной организации

В результате освоения дисциплины обучающийся должен

3.1	Знать:
3.1.1	основные положения методологии исследования и анализа рынка недвижимости (принципы, цели, критерии, показатели); основы стратегического и оперативного планирования деятельности строительной организации; типологию экономических агентов и основные характеристики их поведения, структуру и виды рынков, систему закономерностей микроэкономических процессов; основные показатели экономического анализа, основы построения экономических моделей, их особенности, закономерности.
3.2	Уметь:
3.2.1	разрабатывать инструментарий для исследования рынка недвижимости; анализировать конкурентную среду и разрабатывать стратегии экономических агентов на различных рынках; прогнозировать поведение агентов на различных рынках; использовать различные источники информации для проведения анализа и обработки информации для проведения экономических расчетов с применением методов современных информационных технологий.
3.3	Владеть:
3.3.1	владения методологией и методикой исследования и анализа рынка недвижимости с целью оперативного и стратегического планирования; базовыми навыками анализа экономической информации, используемой в оценке конкурентной среды отрасли; подготовки и принятия управленческих решений о поведении экономических агентов; методами оценки полученных результатов и современными инструментальными средствами для обработки данных и проведения экономических расчетов.

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Код занятия	Вид занятия	Наименование разделов и тем	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте ракт.	Примечание
	Раздел	Раздел 1. Недвижимость: понятие, особенности как товара и объекта инвестирования						
1.1	Лек	Понятие и признаки недвижимости и недвижимого имущества. Сущностные и частные признаки недвижимости.	1	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.

1.2	Лек	Недвижимость – специфический товар	1	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	2	Лекция-презентация
1.3	Лек	Особенности недвижимости как объекта инвестирования	1	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
1.4	Ср	Подготовка к практическим занятиям	1	10	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
	Раздел	Раздел 2. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке						
2.1	Лек	Виды стоимости и факторы ее формирующие	1	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
2.2	Лек	Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки	1	4	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	4	Лекция-презентация ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
2.3	Пр	Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы	1	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	2	Работа в малых группах ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
2.4	Пр	Затратный подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы	1	6	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	6	Работа в малых группах ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
2.5	Пр	Доходный подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы	1	6	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
2.6	Ср	Подготовка к практическим занятиям	1	24	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
	Раздел	Раздел 3. Особенности функционирования рынка недвижимости						
3.1	Лек	Рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара.	1	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.

3.2	Лек	Государственное регулирование рынка недвижимости	1	3	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
3.3	Пр	Динамика развития рынка недвижимости	1	3	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
3.4	Ср	Зачет	1	10	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
3.5	Ср	Подготовка к практическим занятиям	1	18	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
3.6	Ср	Подготовка к зачету	1	12	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
	Раздел	Раздел 4. Принципы сегментации рынка недвижимости						
4.1	Лек	Понятие, принципы, цели и методы сегментации рынка недвижимости	2	1	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
4.2	Лек	Классификационные признаки объектов недвижимости: способ извлечения дохода, степень готовности объекта, территориальная принадлежность, форма собственности, вид сделок, функциональное назначение.	2	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
4.3	Лек	Классификация жилой и коммерческой недвижимости.	2	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
4.4	Пр	Сегментация рынка недвижимости	2	8	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	7	Работа в малых группах ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
4.5	Ср	Подготовка к практическим занятиям	2	12	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.

	Раздел	Раздел 5. Анализ рынка недвижимости						
5.1	Лек	Принципы анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки.	2	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.2	Лек	Структура анализа рынка.	2	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.3	Лек	Принципы исследования рынка недвижимости.	2	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	2	Лекция-презентация ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.4	Лек	Мониторинговое исследование рынка недвижимости: субъекты и задачи мониторинга	2	4	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	4	Лекция-презентация ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.5	Лек	Принципы формирования информационных массивов: общие тенденции территориального рынка недвижимости, тенденции отдельных сегментов рынка недвижимости.	2	2	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.6	Пр	Стратегический анализ рынка недвижимости (SWOT-анализ)	2	8	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.7	Пр	Стратегический анализ рынка недвижимости (PEST-анализа)	2	8	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.8	Пр	Изучение общих тенденций на отечественном и зарубежных рынках недвижимости	2	10	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	10	Работа в малых группах ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.9	Экзамен		2	27	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
5.10	Ср	Подготовка к практическим занятиям	2	36	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.

5.11	Ср	Подготовка к экзамену	2	18	ПК-12	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4 Л1.5 Л1.6Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4	0	ПК-12.1.; ПК-12.2.; ПК-12.3.
------	----	-----------------------	---	----	-------	---	---	------------------------------------

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Традиционная (репродуктивная) технология (преподаватель знакомит обучающихся с порядком выполнения задания, наблюдает за выполнением и при необходимости корректирует работу обучающихся)

Технология коллективного взаимодействия (работа в малых группах) (самостоятельное изучение обучающимися нового материала посредством сотрудничества в малых группах, дает возможность всем участникам участвовать в работе, практиковать навыки сотрудничества, межличностного общения)

Образовательные технологии с использованием активных методов обучения (лекция – беседа, лекция – дискуссия, проблемная лекция, лекция-визуализация, лекция с заранее запланированными ошибками, лекция – пресс-конференция, лекция с разбором конкретных ситуаций, лекция-консультация, занятия с применением затрудняющих условий, методы группового решения творческих задач, метод развивающейся кооперации)

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Контрольные вопросы и задания

Контрольные вопросы для самопроверки на практических занятиях:

№1

1. В чем особенность применения сравнительного подхода: опишите процесс внесения корректировок.
2. В чем заключается суть технологии реализации метода анализа продаж?
3. Дайте описание алгоритма расчета стоимости объекта недвижимости с помощью валового рентного мультипликатора.
4. Приведите этапы расчета стоимости объекта недвижимости с помощью общего коэффициента капитализации.

№2

1. Когда используется затратный подход?
2. Какие методы в рамках затратного подхода вы знаете?
3. Какова формула и какие этапы определения стоимости объекта недвижимости этим подходом?
4. Каковы сферы использования затратного подхода к оценке недвижимости?
5. Каковы основные этапы реализации затратного подхода к оценке недвижимости?
6. Каковы методы оценки земельного участка?
7. Изложите основные методы определения восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.
8. Изложите методы определения физического износа.
9. Что такое функциональный износ?
10. Что такое внешний (или экономический) износ?

№3

1. Какие методы оценки включает доходный подход к оценке недвижимости?
2. Представьте алгоритм оценки недвижимости по методу прямой капитализации.
3. Дайте понятие чистого дохода.
4. Дайте характеристику расходов по эксплуатации оцениваемого объекта.
5. дайте определение коэффициента капитализации.
6. Приведите алгоритм определения стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования будущих доходов.

№4

1. Назовите категории рынков недвижимости;
2. Какие подходы к оценке динамики рынка вы знаете?
3. Какие показатели рассчитываются для оценки динамики рынка недвижимости.
4. Какие методы прогнозирования вам известны?

№5

1. В чем заключается сегментирование рынка? Какие компоненты входят в комплексы маркетинга?
2. По каким группам и критериям производится сегментирование рынка?
3. Какие существуют подходы к рынку?
4. Что понимается под рынком недвижимости и какова его структура?
5. Чем отличается классификация рынка недвижимости от его сегментирования?
6. Какими особенностями характеризуется наиболее выгодный сегмент рынка недвижимости?
7. На какие сегменты можно разделить рынок недвижимости в зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, от состояния земельного участка, от характера полезности недвижимости (способности приносить доход), от степени представленности объектов, от экономической активности регионов, от степени готовности?
8. Что представляют собой субрынки?

№6

1. Что представляет собой стратегия проекта?
2. На какие процедуры можно разделить разработку стратегии проекта?
3. В чем заключается стратегический анализ проекта и какие методы для него используются?

4. В чем заключается суть метода SWOT-анализа и каковы его факторы?

5. Что означает аббревиатура SWOT?

№7

1. Что подразумевает реализация стратегии проекта?

2. В чем заключается суть метода PEST-анализа и каковы его факторы?

3. Как происходит разработка или выбор стратегии проекта?

4. В чем заключается стратегический анализ проекта и какие методы для него используются?

5. Что означает аббревиатура PEST?

№8

1. Что понимается под инфраструктурой рынка недвижимости и какие ее уровни существуют?

2. Какие существуют группы профессиональных участников рынка недвижимости и какие организации к ним относятся?

3. Перечислите подходы, соответствующие различным аспектам функционирования рынка недвижимости.

4. Перечислите основные задачи и методы формирования инфраструктуры рынка недвижимости при инженерно-технологическом подходе.

5. Перечислите основные задачи и методы формирования инфраструктуры рынка недвижимости при транзакционном подходе.

6. Как трактуется понятие «рынок недвижимости» с точки зрения методологического подхода?

7. Каковы основные цели приобретения недвижимости за рубежом у русскоязычного населения?

8. Перечислите самые популярные для инвестирования в недвижимость страны?

6.2. Темы письменных работ

Не предусмотрено

6.3. Фонд оценочных средств

Экзаменационные вопросы:

1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ
2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования
3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования
4. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости
5. Особенности недвижимости как товара
6. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости
7. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования
8. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
9. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
10. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
11. Рынок недвижимости: особенности функционирования, роль в общих экономических процессах
12. Субъекты рынка недвижимости
13. Объекты рынка недвижимости
14. Привлекательность инвестирования в объекты недвижимости
15. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью
16. Договор купли-продажи недвижимости: основные положения, необходимые условия.
17. Необходимость и условия регистрации сделок с недвижимым имуществом
18. Сегментация рынка недвижимости
19. Основные принципы сегментации рынка недвижимости
20. Сегментация рынка недвижимости по географическому признаку
21. Сегментация рынка недвижимости по отраслевому признаку
22. Рынок недвижимости и его анализ
23. Основные показатели эффективности функционирования рынка недвижимости
24. Рынок недвижимости – факторы развития
25. Сравнительная характеристика привлекательности объектов недвижимости различного назначения

Вопросы для зачета:

1. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования
2. Рынок недвижимости: особенности функционирования, роль в общих экономических процессах
3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования
4. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования
5. Особенности недвижимости как товара
6. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости
7. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ
8. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
9. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
10. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
11. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости
12. Субъекты рынка недвижимости
13. Объекты рынка недвижимости
14. Привлекательность инвестирования в объекты недвижимости
15. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью

6.4. Перечень видов оценочных средств

Экзаменационные билеты, вопросы к зачету

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**7.1. Рекомендуемая литература****7.1.1. Основная литература**

	Авторы,	Заглавие	Издательство,	Кол-во	Эл. адрес
ЛП. 1	Горемыкин В.А.	Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет: учебник	Москва: Кнорус, 2006	50	
ЛП. 2	Марченко А.В.	Экономика и управление недвижимостью: Учеб. пособие для вузов	Ростов-на-Дону: Феникс, 2007	15	
ЛП. 3	Иванов В.В., Хан О.К.	Управление недвижимостью: учебное пособие	Москва: ИНФРА-М, 2007	15	
ЛП. 4	Грабовый П.Г.	Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов	Москва: АСВ, 1999	16	
ЛП. 5	Матвеева М. А., Шаряпова Э. А.	Правовое регулирование управления недвижимостью: учебное пособие	Москва Берлин: Директ-Медиа, 2020	1	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365
ЛП. 6	Нешитой А. С.	Инвестиции: учебник	Москва: Дашков и К°, 2018	1	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=495803

7.1.2. Дополнительная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство,	Кол-во	Эл. адрес
ЛП. 1	Киндеева Е.А., Пискунова М.Г.	Недвижимость: права и сделки: новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов	Москва: Юрайт, 2005	30	
ЛП. 2	Нагаев Р.Т.	Недвижимость: энциклопедический словарь (землеустройство и кадастр недвижимости; градостроительство и архитектура; экономика недвижимости и земельное право): Учеб. пособие для вузов	Москва: Экономика, 2008	10	
ЛП. 3	Дворянинова Н.В.	Основы управления недвижимостью: Методические указания по самостоятельной работе	Братск: БрГУ, 2010	176	
ЛП. 4	Шевченко Д. А., Лошаков А. В., Одинцов С. В., Кипа Л. В., Иванников Д. И.	Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость: учебное пособие	Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017	1	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=485051

7.3.1 Перечень программного обеспечения

7.3.1.1	Microsoft Windows Professional 7 Russian Upgrade Academic OPEN No Level
7.3.1.2	Microsoft Office 2007 Russian Academic OPEN No Level
7.3.1.3	Microsoft Office Professional Plus 2010 Russian Academic OPEN 1 license No Level

7.3.2 Перечень информационных справочных систем

7.3.2.1	ИСС "Кодекс". Информационно-справочная система
7.3.2.2	Электронная библиотека БрГУ
7.3.2.3	Электронный каталог библиотеки БрГУ
7.3.2.4	«Университетская библиотека online»
7.3.2.5	Издательство "Лань" электронно-библиотечная система

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

3227	Лекционная аудитория (мультимедийный класс)	1. Учебная мебель 2. Интерактивная доска SMART Board со встроенным проектором UX60 1ПК – AMD Athlon (tm) 7550 Dual-Core Processor 2.50 GHz ОЗУ 2,00ГБ
2201	читальный зал №1	Учебная мебель Оборудование 10- ПК i5-2500/H67/4Gb (монитор TFT19 Samsung); принтер HP Laser Jet P2055D
3019	Лаборатория компьютерных технологий для испытаний, оценки качества и обработки информации	Учебная мебель проектор Aser Projector X 1260, экран, монитор TFT 17" Lg L1753S-SF Silver (8 штук), системный блок CPU 4000.2*512MB(8 штук).

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Для успешного изучения дисциплины обучающийся должен придерживаться следующих методических рекомендаций:

- самостоятельно готовиться к лекции – читать конспект предыдущей лекции. Это помогает лучше понять материал новой лекции, опираясь на предшествующие знания.
- при подготовке к практическим занятиям необходимо самостоятельно проработать теоретический материал по основным и дополнительным источникам литературы;
- самостоятельно изучать отдельные темы или вопросы по учебникам или учебным пособиям.

Методические указания для обучающихся к практическим занятиям

Практическое занятие №1.

Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы

Цель работы: Закрепить знания студентов, связанные с оценкой объектов недвижимости сравнительным (рыночным) подходом; выявить особенности применения сравнительного подхода, его преимущества и недостатки.

Задание: Выполнить оценку объектов недвижимости используя сравнительный (рыночный) подход.

Порядок выполнения:

Задание 1. На основе имеющейся информации по участкам-аналогам, определить рыночную стоимость земельного участка объекта оценки:

характеристика участка 1	величина корректировки участок 2	корректировки	варианты
передача прав собственности	- 10	- 3	1,2,3,4,5.
передача прав собственности	- 5	- 5	6,7,8,9,10
условия продажи	- 7	+ 1	1,2,3,4,5.
условия продажи	- 5	- 6	6,7,8,9,10
физические характеристики	- 3	+ 5	1,2,3,4,5.
физические характеристики	+ 10	- 7	6,7,8,9,10
форма участка	+ 10	+ 5	1,2,3,4,5.
форма участка	- 6	- 5	6,7,8,9,10
местоположение	- 3	+ 5	1,2,3,4,5.
местоположение	+ 3	- 1	6,7,8,9,10

Задание 2. Определить цену Объекта оценки методом сравнения продаж, на основании данных участков-аналогов:

наименование показателя	объект оценки	Уч. 1	Уч. 2	Уч. 3	Уч. 4	Уч.5	варианты	
цена, тыс. руб.	?				1,2,3,4,5.			
цена, тыс. руб.	?				6,7,8,9,10			
условия финансирования	рыночные	не рыночные (процентная ставка ниже рыночной, цена завышена. на 3000 т.р.						
	не рыночные (процентная ставка ниже рыночной), цена завышена на 8000 т.р.							
условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	1.3.5.7.9.				
условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	процентная ставка ниже рыночной; цена завышена на 1000 т.р.			
условия финансирования	рыночные	процентная ставка ниже рыночной; цена завышена на 500 т.р.						
1.коррекция по финансированию, тыс. руб.		2,4,6,8,10.						
условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	особый интерес (цена завышена на 1000 т.р)			все	
условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	1,2,3,9,10			чистая	
условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	срочная (цена занижена на 500 т.р.			чистая продажа	
	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	4,5,6,7,8.				
корректировка на условия продажи, тыс. руб.			x				все	
3.скорректированная цена, тыс. руб.		x					все	
время продажи, за год инфляция ок. 10%		x	2 недели	6 недель	1 год	1 год	1 год	1,2,3,8,9.
время продажи, за год инфляция ок. 10%		x	12 мес.	1 год	6 недель	2 недели	1 год	4,5,6,7,10
4.скорректированная цена на рыночные условия (с учетом расчета инфляции в %), тыс. руб.							x	
месторасположение 50 км. от города.	аналогично оцениваемому	аналогично оцениваемому						аналогично
оцениваемому	аналогично оцениваемому	хуже на 10%						1,3,5,7,9.
месторасположение 100 км. от города.	аналогично оцениваемому	аналогично оцениваемому						аналогично
оцениваемому	аналогично оцениваемому	лучше на 10%						2,4,6,8,10.

5.коррекция по месту, тыс. руб.	x								все
размер, кв. м.								1,2,3,4,5.	
размер, кв. м.								6,7,8,9,10	
6.корректировка по размеру, тыс. руб.	x								все
гараж - + + + + -								1,3,4,7,8.	
гараж + + - + + +								2,5,6,9,10.	
7.коррекция для гаража, тыс. руб.	x								все
законченный подвал да - - - да -								1,2,3,4,5.	
законченный подвал да да - да да -								6,7,8,9,10.	
8.коррекция для подвала, тыс. руб.	x								все
9. сумма корректировок	x								все
10. скорректированная цена, тыс. руб.	x								все
уд. вес суммы коррекции в скорректированной цене продажи									все
все									

Задание 3. Рассчитать возможную рыночную цену продаваемого участка по характеристикам участков-аналогов № участка Цена тыс. руб. Время продажи, мес.назад Площадь, га. Технические показатели участка Рельеф участка № Варианта

0,040	аналогичны	оцениваемому	аналогичен	оцениваемому	1,3, 5,7,9.1.0,0603 %	хуже6 %
лучше2,4,6,8,102.0,0452%	хуже5%	хуже1,2,3,4,5.2.0,055	аналогична	оцениваемому	аналогичен	
оцениваемому6,7,8,9,103.0,0501%	лучше3%	хуже1,2,3,8,9.3.0,0654%	лучше2%	хуже4,5,6,7,104.0,0355%	лучше5%	
лучше1,2,3,8,9.4.0,040	аналогичны	оцениваемому2%	лучше4,5,6,7,105.0,070	аналогичны	оцениваемому10%	
лучше1,3,5,7,9.5.0,0651 %	хуже5%	лучше2,4,6,8,10				

Варианты 1,2,3,10

Задание 4. Рассчитать возможную рыночную цену жилого комплекса, состоящего из 30 квартир, по характеристикам объектов-аналогов.

Объект 1. Продан 6 месяца назад. Местоположение аналогичное, но ландшафт хуже, нежели у объекта оценки (различие оценено в 15000 руб.). Плавательный бассейн аналогичен (оценен в 36000 руб.). Объект расположен ближе к центру, что увеличивает стоимость продажи на 15000 руб.

Объект 2. Продан 5 месяцев назад. Имеется бассейн. Льготное финансирование сделки, предоставленное продавцом, прибавило к цене 25000 руб. по сравнению с обычным финансированием. Расположен в спальном районе, что приравнено к центру, ландшафт лучше.

Объект 3. Расположен ближе к автобусной остановке, нежели объект оценки, что увеличивает стоимость на 30000 руб.

Продан 3 месяца назад. Бассейн отсутствует.

Темпы роста цен на недвижимость составляют 0,5% в месяц.

Задание 5 Рассчитать возможную рыночную цену объекта недвижимости (Е) на основании следующих данных объектов-аналогов:

Объекты	А	Б	С	Д	Е	?
Цена продажи, тыс.р.						
Площадь, кв.м						
Встроенная мебель	+		+	+	-	+
Бассейн	+	-	+	-	-	

Варианты 4,5,6.

Задание 4. Рассчитать возможную рыночную цену земельного участка под строительство индивидуального дома, расположенного в Западном районе г. Таганрога, если известно, что земельные участки в Западном районе дешевле, чем в районе Русское поле на 5 %, чем в Центре на 10 %, и дороже, чем в Северном районе города на 7 %.

Участки	Цена продажи, тыс. р.	Доступность транспорта	Развитость инфраструктуры	Степень подготовки к строительству
	Район			
	хуже на 1 %	лучше на 5 %	аналогична оцениваемому	Западный
	аналогична оцениваемому	лучше на 10 %	лучше на 5 %	Центр
	хуже на 15 %	лучше на 10 %	хуже на 5 %	Северный
	хуже на 5 %	лучше на 2 %	аналогична оцениваемому	Западный
	лучше на 2 %	аналогична оцениваемому	лучше на 10 %	Западный
	хуже на 1 %	хуже на 30 %	хуже на 1 %	Западный
	лучше на 8 %	аналогична оцениваемому	хуже на 2 %	Северный
	лучше на 3 %	хуже на 2 %	аналогична оцениваемому	Русское поле
	лучше на 10 %	лучше на 20%	лучше на 5 %	Центр

Задание 5. Рассчитать возможную рыночную цену объекта оценки – (Е) на основании следующих данных объектов-аналогов:

Характеристика	Объекты-аналоги	Объект оценки			
А	Б	С	Д	Е	?
Цена продажи, тыс. руб.					
Площадь, кв.м					
Возможность газификации	+	-	+	-	+
Въезд	+	-	+	-	

Варианты 7,8,9.

Задание 4.

Рассчитать возможную рыночную цену объекта оценки – квартиры, если известна следующая информация о рынке:

- срочная продажа изменяет цену на 10 %;
- особый интерес изменяет цену на 15 %;
- за три месяца цены выросли на 10 %;
- разница в ценах центра (центр) и среднеотдаленных (с/о) районов составляет 3 %, с/о и отдаленных (отд) составляет 4 %;
- разница в ценах между третьим и первым этажом 7 %, третьим и пятым 5 %;
- разница в ценах между кирпичными (кир) и панельными (пан) домами составляет 6 %;
- разница в ценах между хорошим (хор) и отличным (отл) состоянием составляет 5 %, хорошим и удовлетворительным (уд) составляет 3 %.

Показатели	Объект оценки		Объекты-аналоги				
Цена, тыс. р.	?						
Отдаленность от центра	с/о	с/о	центр	центр	отд	отд	с/о
Состояние	хор	хор	отл	уд	хор	уд	
Условия продажи	чистая продажа		чистая продажа		чистая продажа		куплена соседняя квартира
продажа	чистая продажа		чистая продажа		чистая продажа		срочная
Этаж	3-й	1-й	5-й	3-й	1-й	5-й	
Дата продажи	наст. время		наст. время		3 мес. назад		наст. время
	наст. время		наст. время		3 мес. назад		3 мес. назад
Материал стен	пан	пан	кир	кир	пан	пан	

Задание 5.

Оценить объект Д на основании следующих данных:

А	Объект оценки Д,		Объекты-аналоги	
	Б	В	Г	Г
Площадь, кв.м				
Баня	-	+	-	+
Бассейн	-	+	+	+

Цена продажи, у.е.

Форма отчетности:

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Практическое занятие №2.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы

Цель работы: Закрепить знания студентов, связанные с оценкой объектов недвижимости затратным подходом; выявить особенности применения затратного подхода, его преимущества и недостатки.

Задание: Выполнить оценку объектов недвижимости используя затратный подход.

Порядок выполнения:

Задание 1. Используя метод распределения определить диапазон стоимости земельного участка, используя данные таблицы, учитывая, что свободные участки в данной местности давно не продавались

	значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
диапазон цен типовых домов с участком	от 200 до 300 тыс. руб	от 300 до 450
стоимость аналогичного по размерам земельного участка в ближних окрестностях объекта оценки	120 тыс. руб	90 тыс. руб
прямые издержки на строительство типового дома	100 тыс. руб	250 тыс. руб
прибыль предпринимателя и косвенные издержки	80 тыс. руб.	110 тыс. руб

Задание 2. Определить расчетную стоимость объекта недвижимости, состоящую из дома, площадью 210 кв.м., гаража, площадью 40 кв.м. и небольшого внутреннего двора, с учетом следующих характеристик:

	значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
стоимость земельного участка, исходя из сопоставимых продаж	850 тыс.руб.	720 тыс.руб.
стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты	5400 руб./кв.м.	6100 руб./кв.м
стоимость воспроизводства гаража	2300 руб./кв.м	2700 руб./кв.м.
стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе	250 тыс. руб.	230 тыс. руб.
стоимость общего устранимого физического износа	150 тыс.руб.	175 тыс.руб.
стоимость общего неустранимого физического износа	65 тыс.руб	70 тыс.руб.
стоимость общего устранимого функционального устаревание объекта	50 тыс.руб.	80 тыс.руб.

Задание 3. Определить стоимость здания частной гостиницы, используя следующие данные:

физический износ здания	35%	40%
функциональный износ здания	10%	15%
экономический износ здания	5%	5%

при строительстве нового аналогичного здания:

величина прямых затрат

косвенные издержки 15% от величины прямых затрат

стоимость земельного участка под строительство	700 тыс.руб.	680 тыс.руб.	
ожидаемая прибыль за инвестирование в строительство аналогичных проектов	15%	17%	

Задание 4. Оценить общую стоимость участка со зданием склада, если:

	Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
стоимость участка	23000 у.е.	25000 у.е.
стоимость восстановления здания	85000 у.е.	87000 у.е.
эффективный возраст здания	10 лет	12 лет
срок экономической жизни задания	100 лет	95 лет

Задание 5. Определить стоимость восстановления здания бывшей столовой, если:

	Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
общая стоимость продажи объекта недвижимости	200000 у.е.	195000 у.е.
стоимость участка	15000 у.е.	25000 у.е.
эффективный возраст здания	50 лет	45 лет
срок экономической жизни задания	100 лет	90 лет

Задание 6. Определить стоимость продажи земельного участка с улучшениями, с учетом следующих характеристик:

	Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
стоимость восстановления здания	92000 у.е.	85000 у.е.
стоимость участка	26000 у.е.	23000 у.е.
эффективный возраст здания	15 лет	10 лет
срок экономической жизни задания	100 лет	50 лет

Задание 7. Сделайте расчеты стоимости жилого дома, состоящего из 15 квартир, если потери в аренде от близости к промпредприятию составляют 1500 руб. за единицу аренды, а из-за плохого этажного плана 500 руб. за единицу аренды.

Показатели	Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
------------	--	---

1 Физический износ

А. Устранимый

1 Покраска и отделка стен и потолка

2 Ремонт водопровода

Всего

Б. Компоненты с коротким сроком жизни (при фактическом возрасте 5 лет и ожидаемом сроке жизни 20 лет)

Компоненты	Полная стоимость воспроизв. для вариантов: 1,2,3,4,5	Полная стоимость воспроизв. для вариантов: 6,7,8,9,10
жалюзи	Сумма износа, тыс. руб.	

окна

шкафы

отопление

электропроводка

Всего

В. Компоненты с долгим сроком жизни

Полная стоимость воспроизводства объекта

Устранимый физический износ

Полная стоимость воспроизводства, компоненты с коротким сроком

Полная стоимость воспроизводства с учетом физического износа

Компоненты с долгим сроком жизни (эффективный возраст - 4 года), ожидаемый срок жизни – 70 лет.

Обесценивание компонентов с долгим сроком жизни

Функциональный износ

А. Устранимый

Модернизация бытовых приборов	20%	15%
-------------------------------	-----	-----

Стоимость имеющихся бытовых приборов

Всего устранимый износ

Б. Неустраиваемый

Потери в арендной плате из-за плохого поэтажного плана (валовой рентный мультипликатор равен 10).

Экономический износ

Потери арендной платы из-за близости к промышленному предприятию

Полная стоимость воспроизводства объекта оценки

Накопленный износ:

1 Физически устранимый

2 Компоненты с коротким сроком жизни

3 Компоненты с долгим сроком жизни

4 Функционально устранимый

5 Функционально неустраиваемый

6 Экономический износ

Всего износ
 Стоимость здания с учетом износа
 Стоимость участка земли
 Оценка стоимости затратным подходом

Форма отчетности:

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Практическое занятие №3.

Доходный подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы

Цель работы: Закрепить знания студентов, связанные с оценкой объектов недвижимости доходным подходом; выявить особенности применения доходного подхода, его преимущества и недостатки.

Задание: Выполнить оценку объектов недвижимости используя доходных подход.

Порядок выполнения:

Задание 1. Определить величину эффективного валового дохода и ежегодного ЧОДа, если:

	Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
общая площадь здания	10000 кв.м.	
из них, сданы в аренду	9600 кв.м, за 2000руб. за кв.м.в год	8800 кв.м, за 1500руб. за кв.м.в год
операционные расходы составляют	45% ПВД	42% ПВД

Задание 2. Определить величину ежегодного ЧОДа от эксплуатации жилого комплекса, в котором 50 квартир, из них 1 квартира предоставляется управляющему комплексом для проживания, если:

	Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
арендная плата по каждой из квартир (месячная ставка)	500 у.е.	450 у.е.
среднегодовая оборачиваемость квартир	40%	50%
средний период времени, необходимый чтобы новый арендатор занял пустующую квартиру		2 месяца 1.5 месяца
вознаграждение управляющего	3000 у.е в год	2500 у.е. в год
постоянные расходы по комплексу	40000 у.е.	35000 у.е.
годовые переменные расходы по комплексу (на каждую занятую квартиру)	300 у.е. на год	250 у.е. на год
отчисляется в резерв на замещение	3% от эффективного валового дохода	4% от эффективного валового дохода

Задание 3. Определить стоимость складского помещения, используя следующие данные:

	Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5	Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
общая площадь здания	15000 кв.м.	
арендная ставка	2000руб. за кв.м.в год	1500руб. за кв.м.в год
потери от недогрузки	8% 10%	
имущественный налог	700 000 руб. в год	500 000 руб. в год
земельный налог	300 000 руб. в год	260 000 руб. в год
общая ставка капитализации	36% 30%	

Задание 4. Определить стоимость жилого комплекса методом капитализации чистого операционного дохода, если его квартиры сдаются в аренду. Ставка капитализации определена методом прямой капитализации и составляет 0,21.

Показатели Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5 Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10

Доход от пяти 2-комнатных квартир без кондиционера 6000 руб./мес.

Доход от сдачи в аренду пяти 2-комнатных с кондиционерами 8000 руб./мес. 9000 руб./мес.

Доход от сдачи в аренду пяти 4 –комнатных двухуровневых квартир с двумя ванными комнатами и кондиционером, 15000 руб./мес. 20000 руб./мес.

Доход от сдачи в аренду пяти 3 –комнатных квартир с одной ванной комнатой и кондиционером, 15000 руб./мес. 12000 руб./мес.

Потенциальный валовый доход

Недополучение дохода от неритмичной загрузки, смены арендаторов, неплатежей 2% от всех видов доходов
 3% от всех видов доходов

Эффективный валовый доход

Расходы, годовые (тыс. руб.):

- земельный налог

-страхование имущества

- замена ковровых покрытий

- уборка и вывоз мусора

- заработная плата служащих с начислениями

- налог на имущество

-уборка и вывоз снега

- оплата управленческих услуг

- содержание и текущий ремонт

Постоянные расходы, годовые

Эксплуатационные расходы, годовые

Резервирование средств, годовое

Задание 5. Определить возмещение инвестируемого капитала по методу Ринга, если:

Условия инвестирования: Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5 Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
сроки инвестирования, лет
ставка доходности инвестиций, %
величина инвестиций, тыс.руб.

Задача 6. Определить ежегодную норму возврата на инвестиции по методу Инвуда при следующих условиях:

Условия инвестирования: Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5 Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
сроки инвестирования, лет
ставка доходности инвестиций, %
величина инвестиций, тыс.руб.

Задача 7. Определить общий коэффициент капитализации кумулятивным методом, если:

Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5 Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
Безрисковая ставка, %
Поправка на риск, %
Поправка на неликвидность, %
Поправка на неэффективное управление, %
Время, необходимое для возврата вложенного капитала, лет
ставка возврата капитала
общий коэффициент капитализации

Задача 8. Определить общую ставку капитализации, если:

Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5 Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
Доля собственного капитала, %
ставка процента по кредиту, %
сроки инвестирования, лет
планируемая ставка дохода на собственный капитал, %

Задача 9. Определить величину годового чистого операционного дохода от вложения инвестиций в проект по постройке офисного здания, если:

Значение показателя для вариантов: 1,2,3,4,5 Значение показателя для вариантов: 6,7,8,9,10
Размер кредита, у.е.
Коэффициент ипотечной задолженности
ставка процента по кредиту, %
сроки инвестирования, лет
планируемая ставка дохода на собственный капитал, %

Форма отчетности:

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Практическое занятие №4.

Динамика развития рынка недвижимости

Цель работы: закрепить знания о рынке недвижимости, как интегрированной категории рынков; провести анализ динамики развития рынка недвижимости микрорайона города и определить основную, роявляющуюся во времени, тенденцию его развития; -познакомить студентов с элементами оценочной деятельности на рынке недвижимости; -совершенствовать навыки исследовательской работы студентов за счет привлечения статистического инструментария для исследования рынка недвижимости микрорайонов города и обработки результатов, в том числе, с помощью программы Microsoft Excel.

Задание: Выполнить анализ рынка недвижимости.

Порядок выполнения:

Работа выполняется на основе данных, полученных в ходе предыдущей практической работы по рынку недвижимости города.

1. По определенной группе квартир города исследовать данные о ценах за 20XX год на начало каждого месяца.
2. Рассчитать вариационные характеристики стоимости квартир в зависимости от варианта и отразить их в таблице.

Число комнат	Период	Ср. значение	Ср. квадратическое отклонение	Дисперсия	
		Коэффициент вариации	Мода	Минимальная цена	Максимальная цена

3. Прокомментировать полученные значение показателей вариации, сделать вывод о тенденциях стоимости квартир и их зависимости от количества комнат.

4. Определить показатели ряда динамики. Представить полученные данные в виде таблицы:

месяц	цены на недвижимость, тыс. руб.	абсолютные приросты	темпы роста, %	темпы прироста, %	
	абсолютное значение 1% прироста				
цепные	базисные	цепные	базисные	цепные	базисные

5. Прокомментировать полученные значение показателей динамики.
6. Выполнить аналитическое выравнивание ряда. Представить полученные данные в виде таблицы:
- | Месяцы | Y_t | t^2 | Y_t | $Y_t(a_0+a_1t)$ | Y_t-Y | $(Y_t-Y)^2$ |
|--------|-------|-------|-------|-----------------|---------|-------------|
| | | | | | | |
7. Построить графики фактический и модельный.
8. Прокомментировать выявленную тенденцию развития выбранного сегмента рынка недвижимости города.
- Форма отчетности:
- Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Практическое занятие №5.

Сегментация рынка недвижимости

Цель работы:

Ознакомиться со спецификой, структурой и функциями рынков недвижимости, уметь классифицировать рынок недвижимости, определять факторы, влияющие на конкретный рынок недвижимости.

Задание: Собрать и обработать информации о функционировании сегмента рынка недвижимости.

Порядок выполнения:

- Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
 - Каково значение анализа рынка, к которому относится объект оценки?
 - Назовите структура, классификация рынка недвижимости?
 - Каковы факторы, влияющие на соответствующий рынок недвижимости, возможность их использования на практике?
 - Интернет как источник информации о функционировании различных сегментов рынка недвижимости.
- Сбор данных о функционировании сегмента рынка недвижимости.
- Анализ полученных данных, построение диаграмм, формулирование выводов по следующей схеме:
 - Общее описание всего рынка недвижимости.
 - Место рассматриваемого сегмента в структуре рынка.
 - Общее описание сегмента рынка.
 - Анализ существующего предложения в сегменте (количественные и качественные характеристики, ценообразование, прогнозы развития объемов предложения).
 - Анализ спроса в сегменте (характеристики потребителей, потребительские предпочтения).
 - Анализ соответствия спроса и предложения и определение перспективности сегмента.
 - Тенденции развития сегмента рынка.
 - Выводы и оценка инвестиционной привлекательности сегмента рынка.

Форма отчетности:

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Практическое занятие №6.

Стратегический анализ рынка недвижимости (SWOT-анализ)

Цель работы: Ознакомиться с понятием, содержанием и проведением стратегического анализа рынка недвижимости.

Задание: Провести стратегический анализ рынка недвижимости по методу SWOT-анализа.

Порядок выполнения:

Используя Интернет осуществить сбор исходной информации для проведения анализа. Дать краткое описание будущего проекта. Провести SWOT-анализ рынка недвижимости. Изучить факторы внешней и внутренней рыночной среды. Представить сильные, слабые стороны, возможности и угрозы. Информацию структурировать. Сделать общий выводы.

Форма отчетности:

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Практическое занятие №7.

Стратегический анализ рынка недвижимости (PEST-анализа)

Цель работы: Ознакомиться с понятием, содержанием и проведением стратегического анализа рынка недвижимости.

Задание: Провести стратегический анализ рынка недвижимости по методу PEST-анализа.

Порядок выполнения:

Используя Интернет осуществить сбор исходной информации для проведения анализа. Дать краткое описание будущего проекта. Провести SWOT-анализ рынка недвижимости. Изучить политические, экономические, социальные, технологические, факторы рыночной среды.

Разработать стратегию для следующих организационных уровней: корпоративная стратегия (общее направление развития, т. е. стратегия роста, сохранения или сокращения); функциональная стратегия (разрабатывается для каждого функционального подразделения с целью конкретизации выбранной стратегии проекта); деловая стратегия (стратегия конкуренции конкретного товара на конкретном рынке).

Форма отчетности:

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.

Практическое занятие №8.

Изучение общих тенденций на отечественном и зарубежных рынках недвижимости

Цель работ: Изучение конъюнктуры, тенденций и проблем российского и зарубежных рынков недвижимости.

Задание: Работа выполняется по индивидуальной теме.

Порядок выполнения:

Алгоритм проведения интерактивного занятия в форме тренинга в малой группе:

1. Подготовка занятия

Преподаватель знакомит обучающихся с тематикой предстоящих занятий заранее для того, чтобы они самостоятельно могли выбрать соответствующие темы в зависимости от профессиональных интересов каждого.

Определившись с выбором темы, обучающиеся подготавливают сообщения (доклады), форма которых определяется каждым обучающимся самостоятельно, например, слайд-презентация, видео- или раздаточный материал по теме.

2. Вступление

Сообщается тема и цель занятия. Производится информирование участников о правилах и принципах работы в малой группе: быть активными; уважать мнения участников, быть доброжелательными, пунктуальными, ответственными, открытыми для взаимодействия, проявлять свою заинтересованность и способность придерживаться регламента.

3. Основная часть

Обучающийся докладывает аудитории подготовленную им информацию со ссылками на нормативно-технические источники, нормы технологического проектирования и т.п. При этом в сообщении приводится информации таким образом, чтобы можно было познакомиться с разновидностями технологических линий и их особенностями, провести анализ на основе мирового и отечественного опыта их работы.

При этом у обучающихся в ходе обсуждения в малых группах развиваются аналитические способности, комплексное видение проблемы, толерантность к разным точкам зрения, что позволяет вовлечь в обсуждение менее активных участников тренинга.

4. Заключение

Напоминание темы и цели занятия. Подведение итогов в виде фронтальной беседы и ответов на ключевые вопросы темы.

Темы индивидуальных заданий:

1. Риэлтерская деятельность и ее роль на рынке недвижимости. Виды услуг.
2. Организации и институты, участвующие на рынке недвижимости и их профессиональные общественные объединения.
3. Подготовка специалистов и лицензирование деятельности в сфере недвижимости.
4. Информационное обеспечение рынка недвижимости. Роль рекламы. Печатные издания. Internet-ресурсы.
5. Объекты инженерной инфраструктуры как составляющие рынка недвижимости.
6. Новые тенденции во взаимодействии банка и брокера/риэлтора.
7. Кооперация между агентствами недвижимости как способ повышения их конкурентоспособности.
8. Тенденции развития зарубежного рынка недвижимости.
9. Анализ особенностей рынка недвижимости в различных странах.
10. Классность зарубежных объектов недвижимости.
11. Освоение зарубежного рынка недвижимости.
12. Цели приобретения недвижимости за рубежом.
13. Аренда недвижимости в России и за рубежом: взгляд со стороны арендодателя и арендатора.
14. Таймшер (timeshare).
15. Долевое владение (fractional ownership).
16. Анализ проблем долевого участия в строительстве жилья.
17. Покупка жилья на «вторичном европейском рынке».
18. Уровень интереса к рынкам недвижимости других стран.
19. Региональные особенности инвестирования в недвижимость за рубежом.
20. Инфраструктура рынка недвижимости.

Форма отчетности:

Результат выполнения заданий демонстрируется преподавателю, с пояснением последовательности выполнения.