

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

25 апреля 2022 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_22_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		Неделя			
	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
В том числе в форме практ.подготовки	17	17	34	34	51	51
Итого ауд.	34	34	51	51	85	85
Контактная работа	34	34	51	51	85	85
Сам. работа	38	38	102	102	140	140
Часы на контроль			27	27	27	27
Итого	72	72	180	180	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 15.02.2022 протокол № 59.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий

Протокол от 05 апреля 2022 г. № 11

Срок действия программы: уч.г. 2022-2024г.

Зав. кафедрой Белых С. А.

Председатель НМС ФМП
19 апреля 2022 г. № 6

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

Директор библиотеки _____
(подпись) Сейкина А.Т.
(ФИО)

№ регистрации 71
(методический отдел)

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном годуПредседатель НМС ФМП **08.04.01**

декан, доцент, к.т.н., Видищева Е.А. _____ 2023 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 2023-2024 учебном году на заседании кафедры
Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий

Внесены изменения/дополнения (Приложение _____)

Протокол от _____ 2023 г. № ____
Зав. кафедрой Белых С. А.

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном годуПредседатель НМС ФМП **08.04.01**

декан, доцент, к.т.н., Видищева Е.А. _____ 2024 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры
Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий

Внесены изменения/дополнения (Приложение _____)

Протокол от _____ 2024 г. № ____
Зав. кафедрой Белых С. А.

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном годуПредседатель НМС ФМП **08.04.01**

декан, доцент, к.т.н., Видищева Е.А. _____ 2025 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры
Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий

Внесены изменения/дополнения (Приложение _____)

Протокол от _____ 2025 г. № ____
Зав. кафедрой Белых С. А.

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном годуПредседатель НМС ФМП **08.04.01**

декан, доцент, к.т.н., Видищева Е.А. _____ 2026 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 2026-2027 учебном году на заседании кафедры
Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий

Внесены изменения/дополнения (Приложение _____)

Протокол от _____ 2026 г. № ____
Зав. кафедрой Белых С. А.

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 дисциплин по уровневой подготовке (бакалавриат, специалитет)
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

ПК-10: Способен осуществлять руководство, организацию и контроль проведения научно-исследовательских, опытно-конструкторских и внедренческих работ

Индикатор 1	ПК-10.1. Формирует политику организации в области проведения научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок на основе современных методологий обеспечения конкурентоспособности продукции и услуг
Индикатор 2	ПК-10.2. Определяет перспективы развития научно-исследовательских работ по тематике организации в соответствующей области знаний
Индикатор 3	ПК-10.3. Владеет методами экономических исследований эффективности научно-исследовательских и опытно- конструкторских работ

В результате освоения дисциплины обучающийся должен

3.1	Знать:
3.1.1	знает методы и методики осуществления научно-исследовательской деятельности в области инвестиционно-строительной деятельности на рынках недвижимости; теоретические основы исследований экологической эффективности НИР для объектов рынка недвижимости; теоретические основы исследований экологической эффективности ОКР объектов рынка недвижимости; 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	использовать компьютерные программы для оценки комплектности документов экспертизы объектов рынка недвижимости; оценивать эффективность НИР для объектов рынка недвижимости; оценивать эффективность ОКР объектов рынка недвижимости; 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	нормативно-технической документацией, регламентирующая проектирование и производство строительных материалов, изделий и конструкций для производства объектов рынка недвижимости; приемами управления; прикладными методами экологических исследований объектов рынка недвижимости; 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
1.2	Лек	Недвижимость – специфический товар	1	2	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	2	Лекция-визуализация ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
1.3	Лек	Особенности недвижимости как объекта инвестирования	1	2	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
1.4	Ср	Подготовка к практическим занятиям	1	6	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
1.5	Зачёт		1	0	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
2.2	Лек	Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки	1	4	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	4	Лекция-визуализация ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	2	Работа в малых группах ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
2.4	Пр	Загратный подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы	1	6	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	6	Работа в малых группах ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
2.6	Ср	Подготовка к практическим занятиям	1	8	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
2.7	Зачёт		1	0	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
3.2	Лек	Государственное регулирование рынка недвижимости	1	3	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
3.3	Пр	Динамика развития рынка недвижимости	1	3	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
3.4	Ср	Подготовка к практическим занятиям	1	12	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
3.5	Ср	Подготовка к зачету	1	12	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
3.6	Зачёт		1	0	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
4.3	Лек	Классификация жилой и коммерческой недвижимости.	2	2	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
4.4	Пр	Сегментация рынка недвижимости	2	8	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	7	Работа в малых группах ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
4.5	Ср	Подготовка к практическим занятиям	2	30	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
4.6	Экзамен		2	13	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
5.2	Лек	Структура анализа рынка.	2	2	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
5.3	Лек	Принципы исследования рынка недвижимости.	2	2	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	2	Лекция-визуализация ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
5.4	Лек	Мониторинговое исследование рынка недвижимости: субъекты и задачи мониторинга	2	4	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	4	Лекция-визуализация ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
5.6	Пр	Стратегический анализ рынка недвижимости (SWOT-анализ)	2	8	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
5.7	Пр	Стратегический анализ рынка недвижимости (PEST-анализа)	2	8	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	10	Работа в малых группах ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
5.9	Ср	Подготовка к практическим занятиям	2	52	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
5.10	Ср	Подготовка к экзамену	2	20	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, ПК-12.1, ПК-12.2, ПК-12.3
5.11	Экзамен		2	14	ПК-12 ПК-10	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	ПК-10.1, ПК-10.2, ПК-10.3, 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)

Образовательные технологии с использованием активных методов обучения (лекция-визуализация)

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

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

Экзаменационные вопросы:

- 1.1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ
- 1.2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования
- 1.3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования
- 1.4. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости
- 1.5. Особенности недвижимости как товара
- 2.1. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости
- 2.2. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования
- 2.3. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
- 2.4. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
- 2.5. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
- 3.1. Рынок недвижимости: особенности функционирования, роль в общих экономических процессах
- 3.2. Субъекты рынка недвижимости
- 3.3. Объекты рынка недвижимости
- 3.4. Привлекательность инвестирования в объекты недвижимости
- 3.5. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью
- 4.1. Договор купли-продажи недвижимости: основные положения, необходимые условия.
- 4.2. Необходимость и условия регистрации сделок с недвижимым имуществом
- 4.3. Сегментация рынка недвижимости
- 4.4. Основные принципы сегментации рынка недвижимости
- 4.5. Сегментация рынка недвижимости по географическому признаку
- 5.1. Сегментация рынка недвижимости по отраслевому признаку
- 5.2. Рынок недвижимости и его анализ
- 5.3. Основные показатели эффективности функционирования рынка недвижимости
- 5.4. Рынок недвижимости – факторы развития
- 5.5. Сравнительная характеристика привлекательности объектов недвижимости различного назначения

6.4. Перечень видов оценочных средств

Экзаменационные вопросы; 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 1	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.1 2	Нешитой А. С.	Инвестиции: учебник	Москва: Дашков и К°, 2018	1	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=495803
ЛП.1 3	Онищенко С. И.	Коммерческая оценка инвестиций: учебное пособие	Москва: Государственный университет управления, 2020	1	https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=611342

7.1.2. Дополнительная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство,	Кол-во	Эл. адрес
ЛП.2 1	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

	Авторы,	Заглавие	Издательство,	Кол-во	Эл. адрес
Л2. 2	Подкопаева М., Федорищева О.	Экономическая оценка инвестиций: учебное пособие	Оренбург: Оренбургский государственный университет, 2012	1	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=259320
7.1.3. Методические разработки					
	Авторы,	Заглавие	Издательство,	Кол-во	Эл. адрес
Л3. 1	Дворянинова Н.В.	Основы управления недвижимостью: Методические указания по самостоятельной работе	Братск: БрГУ, 2010	176	
Л3. 2	Трапезников а Е.В.	Управление коммерческой недвижимостью. Разработка механизмов повышения эффективности управления объектов коммерческой недвижимости: методические указания к выполнению курсового проекта	Братск: БрГУ, 2018	1	http://ecat.brstu.ru/catalog/Учебные%20и%20учебно-методические%20пособия/Экономика%20и%20управление/Трапезникова%20Е.В.Управление%20коммерческой%20недвижимостью.МУ.2018.pdf
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	LibreOffice				
7.3.1.4	Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Расширенный Russian Edition. 1000-1499 Node 1 year Educational Renewal License				
7.3.1.5	Adobe Acrobat Reader DC				
7.3.2 Перечень информационных справочных систем					
7.3.2.1	Университетская информационная система РОССИЯ (УИС РОССИЯ)				
7.3.2.2	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU				
7.3.2.3	ИСС "Кодекс". Информационно-справочная система				
7.3.2.4	Электронная библиотека БрГУ				
7.3.2.5	Электронный каталог библиотеки БрГУ				
7.3.2.6	«Университетская библиотека online»				
7.3.2.7	Издательство "Лань" электронно-библиотечная система				
8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)					
2201	читальный зал №1	Комплект мебели (посадочных мест) Стеллажи Комплект мебели (посадочных мест) для библиотекаря Выставочные шкафы ПК i5-2500/H67/4Gb (монитор TFT19 Samsung) (10шт.); принтер HP Laser Jet P2055D (1шт.)			
3227	Учебная аудитория (мультимедийный класс)	Основное оборудование: - интерактивная доска SMART Board со встроенным проектором UX60 - 1ПК – AMD Athlon (tm) 7550 Dual-Core Processor 2.50 GHz ОЗУ 2,00ГБ Учебная мебель: - комплект мебели (посадочных мест) – 44 шт. - комплект мебели (посадочных мест/АРМ) для преподавателя – 1/1 шт.			
3019	Лаборатория компьютерных технологий для испытаний, оценки качества и обработки информации	Основное оборудование: - проектор Aser Projector X 1260, - экран, - монитор TFT 17" Lg L1753S-SF Silver (8 штук), - системный блок CPU 4000.2*512MB (8 штук). Дополнительно: - меловая доска – 1 шт. - маркерная доска – 1 шт. Учебная мебель: - комплект мебели (посадочных мест/АРМ) – 16/7 шт. - комплект мебели (посадочных мест/АРМ) для преподавателя – 1/1 шт.			

3313а	Учебная аудитория (дисплейный класс)	Основное оборудование: - персональный компьютер ПК CPU4000 250 Gb 9 шт. - монитор TFT17Lg 9 шт. Дополнительно: - меловая доска – 1 шт. Учебная мебель: - комплект мебели (посадочных мест/АРМ) – 25/8 шт. - комплект мебели (посадочных мест/АРМ) для преподавателя – 1/1 шт.
3313а	Учебная аудитория (дисплейный класс)	Основное оборудование: - персональный компьютер ПК CPU4000 250 Gb 9 шт. - монитор TFT17Lg 9 шт. Дополнительно: - меловая доска – 1 шт. Учебная мебель: - комплект мебели (посадочных мест/АРМ) – 25/8 шт. - комплект мебели (посадочных мест/АРМ) для преподавателя – 1/1 шт.

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

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

Задание 3. Рассчитать возможную рыночную цену продаваемого участка по характеристикам участков-аналогов

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 %.

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

Задание 6. Рассчитать возможную рыночную цену объекта оценки – (Е) на основании следующих данных объектов-аналогов

Задание 7. 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 %.

Форма отчетности:

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

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

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

Задание 4. Оценить общую стоимость участка со зданием склада

Задание 5. Определить стоимость восстановления здания бывшей столовой,

Задание 6. Определить стоимость продажи земельного участка с улучшениями, с учетом следующих характеристик:
 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.
 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
 Задание 2. Определить величину ежегодного ЧОДа от эксплуатации жилого комплекса, в котором 50 квартир, из них 1 квартира предоставляется управляющему комплексом для проживания.
 Задание 3. Определить стоимость складского помещения, используя следующие данные.
 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.
 Задание 5. Определить возмещение инвестируемого капитала по методу Ринга.
 Задача 7. Определить общий коэффициент капитализации кумулятивным методом.
 Задача 8. Определить общую ставку капитализации.
 Задача 9. Определить величину годового чистого операционного дохода от вложения инвестиций в проект по постройке офисного здания.
 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
 5. Прокомментировать полученные значение показателей динамики.
 6. Выполнить аналитическое выравнивание ряда. Представить полученные данные в виде таблицы
 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:
 1. 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.

 2. Сбор данных о функционировании сегмента рынка недвижимости.
 3. Анализ полученных данных, построение диаграмм, формулирование выводов по следующей схеме:

1. Общее описание всего рынка недвижимости.
2. Место рассматриваемого сегмента в структуре рынка.

3. Общее описание сегмента рынка.
4. Анализ существующего предложения в сегменте (количественные и качественные характеристики, ценообразование, прогнозы развития объемов предложения).
5. Анализ спроса в сегменте (характеристики потребителей, потребительские предпочтения).
6. Анализ соответствия спроса и предложения и определение перспективности сегмента.
7. Тенденции развития сегмента рынка.
8. 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 вывод.

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/риелтора.
 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.