

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

"БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной деятельности

_____ А.М. Патрусова

_____ 22 мая _____ 2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.01.06 Исследование рынка недвижимости и методология оценки его объектов

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

Учебный план gv080401_25_УИСД.plx

Направление подготовки 08.04.01 Строительство

Квалификация **магистр**

Форма обучения **очно-заочная**

Общая трудоемкость **5 ЗЕТ**

Виды контроля в семестрах:

Зачет 1

Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	1 (1.1)		Итого	
Неделя	17			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	7	7	7	7
Практические	14	14	14	14
В том числе инт.	14	14	14	14
В том числе в форме практ.подготовки	14	14	14	14
Итого ауд.	21	21	21	21
Контактная работа	21	21	21	21
Сам. работа	159	159	159	159
Итого	180	180	180	180

Программу составил(и):

к.т.н., зав.каф., Белых С.А. _____

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 04.02.2025 № 67.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий

Протокол от 21.03.2025 г. № 9

Срок действия программы: 2 года 4 месяца

Зав. кафедрой Белых С. А.

Председатель НМС ФМП

декан, доцент, к.т.н., Видищева Е.А.

Протокол от 09 апреля 2025 г. №06

Ответственный за реализацию ОПОП _____ Белых С. А.

Директор библиотеки _____ Сотник Т.Ф.

№ регистрации _____ 13 _____

Визирование РПД для исполнения в учебном году

Председатель НМС

_____ 20__ г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для
исполнения в 20__ -20__ учебном году на заседании кафедры

Базовая кафедра строительного материаловедения и технологий

Внесены изменения/дополнения (Приложение _____)

Протокол от _____ 20__ г. № _____

Зав. кафедрой _____

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.01.06
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:	
2.1.1	Дисциплина "Исследование рынка недвижимости и методология оценки его объектов" базируется на знаниях, полученных при получении высшего образования (квалификация бакалавр, специалист, дипломированный специалист) по направлению подготовки «08.04.01 Строительство»	
2.1.2	Развитие регионального инвестиционно-строительного комплекса*	
2.1.3	Управление, эксплуатация, контроль технического состояния объектов строительства	
2.2	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:	
2.2.1	Проектная практика	
2.2.2	Преддипломная практика	
2.2.3	Подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**ПК-2: Способен подготовить и реализовать инвестиционный проект****ПК-2.5: Владеет методикой исследования рынка недвижимости и оценки его объектов**

Знать: системный анализ, теорию принятия решений при реализации инвестиционного проекта; инструменты проектного финансирования; рынок капитала и его инструментарий в рамках реализации инвестиционного проекта; особенности применения механизмов по привлечению инвестиций для строительной отрасли.

Уметь: определять операции для реализации инвестиционного проекта; разрабатывать план реализации инвестиционного проекта; осуществлять поиск необходимой информации для подготовки и реализации инвестиционного проекта; анализировать данные из источников и оценивать качество и достоверность предоставленной информации по явным и неявным признакам; разрабатывать документы, отчеты по инвестиционному проекту; анализировать принципиальные технические решения и технологии, применяемые для реализации инвестиционного проекта; вести деловые переговоры по различным сделкам с целью согласования взаимных интересов по инвестиционному проекту; планировать потребности инвестиционного проекта в трудовых ресурсах; собирать, анализировать, систематизировать сведения и данные, документировать полные и исчерпывающие требования к проектам и процессам организации, их ресурсному окружению; разрабатывать, внедрять, контролировать и оценивать мероприятия по совершенствованию бизнес-процессов инвестиционного проекта.

Владеть: навыками планирования сроков и управления сроками инвестиционного проекта; методами расчета трудовых ресурсов для реализации инвестиционного проекта; навыками управления командой инвестиционного проекта на этапах жизненного цикла.

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Код занятия	Вид занятия	Наименование разделов и тем	Семестр / Курс	Часов	Индикаторы	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	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
1.2	Лек	Недвижимость – специфический товар	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
1.3	Лек	Особенности недвижимости как объекта инвестирования	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
1.4	Ср	Подготовка к лекциям, практическим занятиям	1	5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	

1.5	Зачёт	Подготовка к зачету	1	12	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
	Раздел	Раздел 2. Рыночная стоимость недвижимости и подходы к ее оценке						
2.1	Лек	Виды стоимости и факторы ее формирующие	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
2.2	Лек	Общая характеристика подходов и методов стоимостной оценки	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
2.3	Пр	Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы	1	2	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	2	Работа в малых группах
2.4	Пр	Затратный подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы	1	2	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	2	Работа в малых группах
2.5	Пр	Доходный подход к оценке объектов недвижимости: принципы, методы, этапы	1	2	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
2.6	Ср	Подготовка к лекциям, практическим занятиям	1	25	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
2.7	Зачёт	Подготовка к зачету	1	12	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
	Раздел	Раздел 3. Особенности функционирования рынка недвижимости						
3.1	Лек	Рынок недвижимости: функции, особенности недвижимости как товара.	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
3.2	Лек	Государственное регулирование рынка недвижимости	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
3.3	Пр	Динамика развития рынка недвижимости	1	2	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	1	Работа в малых группах
3.4	Ср	Подготовка к лекциям, практическим занятиям	1	15	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
3.5	Зачёт	Подготовка к зачету	1	12	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
	Раздел	Раздел 4. Принципы сегментации рынка недвижимости						
4.1	Лек	Понятие, принципы, цели и методы сегментации рынка недвижимости	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация

4.2	Лек	Классификационные признаки объектов недвижимости: способ извлечения дохода, степень готовности объекта, территориальная принадлежность, форма собственности, вид сделок, функциональное назначение.	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
4.3	Лек	Классификация жилой и коммерческой недвижимости.	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
4.4	Пр	Сегментация рынка недвижимости	1	2	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	2	Работа в малых группах
4.5	Ср	Подготовка к лекциям, практическим занятиям	1	15	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
4.6	Зачёт	Подготовка к зачету	1	12	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
	Раздел	Раздел 5. Анализ рынка недвижимости						
5.1	Лек	Принципы анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки.	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
5.2	Лек	Структура анализа рынка.	1	0,3	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
5.3	Лек	Принципы исследования рынка недвижимости.	1	0,2	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
5.4	Лек	Мониторинговое исследование рынка недвижимости: субъекты и задачи мониторинга	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
5.5	Лек	Принципы формирования информационных массивов: общие тенденции территориального рынка недвижимости, тенденции отдельных сегментов рынка недвижимости.	1	0,5	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0,5	Лекция-визуализация
5.6	Пр	Стратегический анализ рынка недвижимости (SWOT-анализ)	1	2	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
5.7	Пр	Стратегический анализ рынка недвижимости (PEST-анализа)	1	1	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
5.8	Пр	Изучение общих тенденций на отечественном и зарубежных рынках недвижимости	1	1	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	1	Работа в малых группах

5.9	Ср	Подготовка к лекциям, практическим занятиям, зачету	1	42	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	
5.10	Зачёт	Зачет	1	9	ПК-2.5	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2	0	

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)

Технология дистанционного обучения (получение образовательных услуг без посещения университета, с помощью современных систем телекомму-никации (электронная почта, Интернет и др.))

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Текущий контроль

Текущий контроль успеваемости обучающихся имеет комплексный характер. Система оценки результатов учитывает активность обучающегося на занятиях во время контактной работы с преподавателем, своевременность и качество выполнения заданий в ходе самостоятельной работы, участие в научно-исследовательской работе и др. Текущим контролем успеваемости обучающихся является межсессионная аттестация - единовременное подведение итогов текущей успеваемости не менее одного раза в семестр по всем дисциплинам. Порядок проведения, содержание и особенности текущего контроля успеваемости представлены в Фонде оценочных средств для данной дисциплины.

6.2. Темы письменных работ

Учебным планом не предусмотрено

6.3. Промежуточная аттестация

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета.

Порядок проведения, содержание и критерии оценивания промежуточной аттестации представлены в Фонде оценочных средств для данной дисциплины.

6.4. Перечень видов оценочных средств

Вопросы к практическим занятиям, 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
Л1. 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
Л1. 2	Нешиной А. С.	Инвестиции: учебник	Москва: Дашков и К°, 2018	1	http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=495803
Л1. 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
--	---------	----------	---------------	--------	-----------

	Авторы,	Заглавие	Издательство,	Кол-во	Эл. адрес
Л2. 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
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	Adobe Acrobat Reader DC

7.3.2 Перечень информационных справочных систем

7.3.2.1	ЭОС "Образовательная платформа ЮРАЙТ"
7.3.2.2	Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
7.3.2.3	Электронный каталог библиотеки БрГУ
7.3.2.4	Электронная библиотека БрГУ
7.3.2.5	ИСС "Кодекс". Информационно-справочная система
7.3.2.6	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
7.3.2.7	Университетская информационная система РОССИЯ (УИС РОССИЯ)

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Аудитория	Назначение	Оснащение аудитории	Вид занятия
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.)	Ср
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 O3V 2,00ГБ Учебная мебель: – комплект мебели (посадочных мест) – 44 шт. – комплект мебели (посадочных мест/АРМ) для преподавателя – 1/1 шт.	Лек
3019	Лаборатория компьютерных технологий для испытаний, оценки качества и обработки информации	Основное оборудование: - Системный блок – 8 шт.; - Монитор MSI 23.8" Pro MP242V - 8 шт. □ монитор TFT 17" Lg L1753S-SF Silver – 8 шт Дополнительно: – меловая доска – 1 шт. – маркерная доска – 1 шт.	Пр

		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: ☐ Интерактивная доска IQBoard ☐ автоматизированное рабочее место Моноблок Aquarius Mnb Pro T584 R52 (23.8"/i7_8700/D4_8G/VINT/SSD1000/NIC/WiFi/KM/AstraCE 14 шт. ☐ Монитор MSI 23.8 Pro MP243X – 1 шт. ☐ Системный блок – 1 шт. Дополнительно: – меловая доска – 1 шт. Учебная мебель: – комплект мебели (посадочных мест/АРМ) – 20/14 шт. – комплект мебели (посадочных мест/АРМ) для преподавателя – 1/1 шт.	Пр
3313а	Учебная аудитория (дисплейный класс)	Основное оборудование: ☐ Интерактивная доска IQBoard ☐ автоматизированное рабочее место Моноблок Aquarius Mnb Pro T584 R52 (23.8"/i7_8700/D4_8G/VINT/SSD1000/NIC/WiFi/KM/AstraCE 14 шт. ☐ Монитор MSI 23.8 Pro MP243X – 1 шт. ☐ Системный блок – 1 шт. Дополнительно: – меловая доска – 1 шт. Учебная мебель: – комплект мебели (посадочных мест/АРМ) – 20/14 шт. – комплект мебели (посадочных мест/АРМ) для преподавателя – 1/1 шт.	Зачёт

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

В процессе формирования конспекта лекций, обучающийся должен кратко, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометить важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Самостоятельно осуществлять проверку терминов с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначить вопросы, термины, материал, который вызывает трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удается разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, лабораторном или практическом занятии.

При подготовке к практическим занятиям обучающийся должен осуществлять работу с конспектом лекций (обобщение, систематизация, углубление и конкретизация полученных теоретических знаний), выработка способности и готовности их использования на практике. В процессе практических занятий у обучающегося формируется интеллектуальное умение, готовность к ответам на контрольные и дополнительные вопросы, навык работы с основной и дополнительной литературой, необходимой для освоения дисциплины и осуществляется выполнение заданий, решение задач, активное участие в интерактивной, активной, инновационной формах обучения, составление письменных отчетов.

Практические занятия (лабораторные работы) реализуются в форме практической подготовки при освоении образовательной программы в условиях выполнения обучающимися определенных видов заданий, связанных с будущей профессиональной деятельностью и направленных на формирование, закрепление, развитие практических навыков и компетенций по профилю образовательной программы.