

**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

---

**Факультет Высшая школа финансов и менеджмента**

Кафедра финансового менеджмента, управленческого учета и международных  
стандартов финансовой деятельности

**УТВЕРЖДЕНА**

решением кафедры финансового  
менеджмента, управленческого учета и  
международных стандартов финансовой  
деятельности

Протокол от «11» сентября 2018 г. № 4

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.ДВ.02.02 ФИНАНСЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

направление подготовки  
38.04.02 Менеджмент

направленность (профиль)  
Внутренний контроль и аудит

квалификация: магистр

формы обучения: очная

Год набора –2019

Москва, 2018 г.



**Автор(ы)–составитель(и):**

к.т.н., доцент кафедры корпоративных финансов, инвестиционного проектирования и оценки им. М.А. Лимитовского Темкин В.С.

Заведующий кафедрой финансового менеджмента, управленческого учета и международных стандартов финансовой деятельности, д.э.н., профессор Е.Н. Лобанова



## СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине , соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы.....	4
1.1. Дисциплина «Финансы недвижимости» обеспечивает овладение следующими компетенциями: .....	4
1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть: .....	4
2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО.....	5
3. Содержание и структура дисциплины.....	5
4. Материалы текущего контроля успеваемости и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине.....	7
4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации. ....	7
4.2. Материалы текущего контроля успеваемости. ....	7
4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации. ....	11
4.4. Методические материалы .....	13
5. Требования к организации самостоятельной работы студентов при подготовке к аудиторным занятиям.....	13
6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	15
6.1. Основная литература. ....	17
6.2. Дополнительная литература .....	18
6.3. Учебно методическое обеспечение самостоятельной работы	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
6.4. Нормативно правовые документы. ....	18
6.5. Интернет ресурсы .....	18
7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы.....	19



# 1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы

1.1. Дисциплина Б1. В.ДВ.03.01 «Финансы недвижимости» обеспечивает овладение следующими компетенциями:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-1	Способность управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и сетями	ПК-1.1	Способность управлять проектами и сетями
ПК-5	Владение методами экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде	ПК-5.2	Способность применять методы экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде

1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть:

ОТФ/ТФ1 (при наличии профстандарта)/ трудовые или профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
Определение стоимостей объектов II категории сложности/ Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (D/ Определение кадастровой стоимости земельных участков D/01.7/ Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства D/02.7 ОТФ Экспертиза/проверка при определении стоимостей/ Экспертиза/проверка итогового документа об определении стоимостей (по направлениям) F/01.8 Методологическая и научно-исследовательская деятельность в области определения стоимостей/	ПК-1.1 ПК-5.2	на уровне знаний: знает правовые основы операций с объектами недвижимости; основы анализа рынка недвижимости; основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходов, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь на уровне умений: умеет получать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов; обосновывать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости на уровне навыков: владеет навыками анализа эффективности арендного

<sup>1</sup> Для образовательных программ, реализуемых по ФГОС, и для универсальных компетенций первая колонка может не заполняться



Методологическая деятельность в области определения стоимостей G/01.8	бизнеса, инвестиционных проектов с использованием количественных и качественных методов
---	---

## 2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

### Объем дисциплины

Очная форма обучения:

Общая трудоемкость дисциплины 72 часа (2 ЗЕ).

Количество академических/астрономических часов, выделяемых на контактную работу с преподавателем, составляет 24 часа, из них 12 – на лекционные занятия, 12 – на практические занятия, на самостоятельную работу обучающихся отводится 48 часов.

Формой промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом является зачет.

### Место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина «Финансы недвижимости» относится к блоку Б1. В.ДВ. «Дисциплины(модули). Вариативная часть. Дисциплины по выбору» по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент» профиль «Внутренний контроль и аудит». Код дисциплины Б1. В.ДВ.02.02.

Дисциплина изучается на 1 курсе, в 1 семестре.

Содержание курса является логическим продолжением содержания курса «Инвестиционный анализ» бакалавриата.

Таблица 1

## 3. Содержание и структура дисциплины

п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины , час.					Форма текущего контроля успеваемости *, промежуточной аттестации	
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий					
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		СР
Тема 1	Основные понятия недвижимости. Основы правового регулирования недвижимости	18	3		3		12	О
Тема 2	Анализ рынка недвижимости. Девелопмент	18	3		3		12	ПАЗ
Тема 3	Эксплуатация объектов недвижимости	18	3		3		12	К
Тема 4	Оценка объектов недвижимости:	18	3		3		12	К
	Промежуточная аттестация							Зачет
	Всего:	72	12		12		48	

Примечание:



\* – формы текущего контроля успеваемости: опрос (О), эссе (Э), практико-ориентированное задание (ПАЗ), кейс (К)

Таблица 2

**Содержание дисциплины**

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Содержание тем (разделов)
<b>Тема 1</b>	Основные понятия недвижимости. Основы правового регулирования недвижимости	Термины и определения. Физические, экономические, социальные, юридические и иные особенности объектов недвижимости. Рынок недвижимости – структура, функции, особенности и сегменты. Профессиональные участники рынка недвижимости – институциональные и не институциональные – деятельность, организационные формы, взаимодействие. Основные классификационные признаки объектов недвижимости– физический статус, функциональное назначение, вид, подвид, качество (класс). Классификации объектов недвижимости Российской гильдии риелторов. Физические аспекты объектов недвижимости. Законодательное и нормативное регулирования рынка недвижимости. Надзорные и контролирующие органы. Государственная регистрация объектов недвижимости, прав на объекты и сделок с ними. Регулирование градостроительной и строительной деятельности.
<b>Тема 2</b>	Анализ рынка недвижимости. Девелопмент	Цели и методы анализа рынка недвижимости. Методика мониторинга рынка. Показатели, определяемые и рассчитываемые при мониторинге рынка. Многоуровневая система показателей рынка и формы их регистрации. Методика обработки первичных выборок. Источники данных о рынке недвижимости. Прогнозирование показателей рынка недвижимости. Сущность и основные бизнес-процессы девелопмента. Маркетинг конкретного проекта девелопмента. Концепция наилучшего использования земельного участка. Концепция проекта девелопмента и классические критерии его реализуемости. Методы финансирования проектов и классификация девелоперов по признаку применяемого метода финансирования. Методика анализа экономической эффективности и финансовой реализуемости проектов девелопмента. Особенности формирования и анализа денежных потоков.
<b>Тема 3</b>	Эксплуатация объектов недвижимости	Профессиональное управление недвижимостью. Преимущества профессионального управления. Производственная и техническая эксплуатация объектов недвижимости. Структура и бизнес-процессы управляющей компании. Анализ эффективности арендного бизнеса. Структура доходов и расходов объекта коммерческой недвижимости.
<b>Тема 4</b>	Оценка объектов недвижимости.	Особенности и принципы оценки недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости – доходный, рыночный, затратный. Методы и процедуры оценки зданий, сооружений, земельных участков.



#### **4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине**

##### **4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации.**

###### **4.1.1. В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.02.02 «Финансы недвижимости» используются следующие методы текущего контроля и успеваемости обучающихся:**

- при проведении занятий лекционного типа: опрос (О) или эссе (Э);
- при проведении занятий семинарского типа: практико-ориентированное задание (ПАЗ), кейс (К).

###### **4.1.2. Зачет проводится с применением следующих методов (средств) - в устной форме ответ на вопросы.**

##### **4.2. Материалы текущего контроля успеваемости.**

###### **Тема 1. Опрос/Эссе:**

1. В чем суть деления вещей на «движимые» и «недвижимые»? Противоречия определения «недвижимого имущества» в Гражданском кодексе и в оценочной практике.
2. Раскройте сущностные характеристики объектов недвижимости.
3. Охарактеризуйте основные элементы предприятия как особого объекта недвижимости.
4. Опишите стадии жизненного цикла объекта недвижимости.
5. Для каких целей может проводиться оценка недвижимости? Рассмотрите ситуации, когда проведение независимой оценки законодательно обязательно.
6. В чем заключаются различия или противоречия между принципами сбалансированности и соответствия, принципами ожидания и спроса и предложения?
7. Рассмотрите классификацию жилых объектов недвижимости.
8. Представьте классификацию коммерческих объектов недвижимости на западном рынке.
9. Какие документы являются основанием для проведения оценки?
10. Рассмотрите подробно ключевые условия, которые должны содержаться в договоре об оценке.

###### **Тема 2. Практико-ориентированное задание**

Ваша компания, совершив сделку купли-продажи, приобрела права собственности на земельный участок 15 га на территории Истринского района Московской области. Участок находится вне населенных пунктов, но примыкает к границе населенного пункта. Участок имеет категорию земель сельскохозяйственного назначения и вид разрешенного использования для садоводства или огородничества.

В объеме не более 0,5 страницы А4 опишите последовательность основных действий компании для получения разрешения на строительство коттеджного поселка на этом земельном участке.

Рекомендации. Ознакомьтесь с перечнем документов, необходимых для получения разрешения на строительство (пункт 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ) и спланируйте действия по получению этих документов, исходя из других статей Градостроительного кодекса РФ. Не упустите преодоление неполного соответствия категории и вида разрешенного использования земельного участка (Земельный кодекс РФ, статьи 7, 8, 83, 84 и др.).



1. Перечислите требования к составлению отчета об оценке и критерии экспертизы отчетов об оценке стоимости.
2. Охарактеризуйте источники внешней и внутренней информации, используемые при оценке объектов недвижимости.
3. Какая основная информация, касающаяся описания объекта оценки должна содержаться в отчете об оценке.
4. Рассмотрите ситуации, когда при проведении оценки объектов недвижимости требуется анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. В каких случаях данный анализ не требуется?
5. Объясните установленную последовательность проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.
6. Если существующее использование отлично от варианта наилучшего и наиболее эффективного использования, как это повлияет на дальнейшую оценку объекта недвижимости?
7. Изучите особенности заключения договора аренды здания или сооружения.
8. Какой вид арендной ставки используется при оценке частичных прав арендодателя?
9. В случае заключения договора с фиксированной арендной ставкой целесообразно использовать метод капитализация или метод дисконтирования денежных потоков?
10. Проанализируйте экономическое содержание показателей чистый операционный доход и чистый доход. Какой из показателей корректнее использовать в методе прямой капитализации?

### **Тема 3. Решение кейса «Поляна»**

Российская девелоперская компания «АВС-Девелопмент», принадлежащая одному из инвестиционных фондов, выполняет ряд девелоперских проектов на территории Московской области (МО). Топ-менеджмент компании получил от своих собственников указание на приобретение земельного участка вблизи г. Клин, являющегося районным центром Московской области. Параметры участка и сделки обсуждению не подлежат, поскольку вытекают из договоренностей собственников с администрацией МО. Топ-менеджменту компании необходимо разработать проект наилучшего и наиболее эффективного использования этого земельного участка.

#### **1. Характеристики участка**





1.1. Общая площадь земельного участка 6,75 га. Состоит из трех участков по 2,25 га, имеющих общие границы и находящихся в собственности аффилированных физических лиц.

1.2. Участок находится на территории Городского поселения Клин Московской области между г. Клин и населенным пунктом д. Борозда. В соответствии с официальным описанием границы г. Клин (Законом МО от 28.02.2005 № 80/2005-ОЗ) западная граница участка предположительно выходит на границу города Клин (п/л Радуга) или находится в зоне удаленности порядка сотен метров от этой границы. Удаленность участка от автомагистрали М10 примерно 1 км.

1.3. Участок занимает около 90% площади горизонтального поля примерно треугольной формы. Рельеф абсолютно ровный. Поле ограничено с юго-востока асфальтированной двухполосной автомобильной дорогой, отходящей от автомагистрали М10 к в/ч и поселку Клин-9, с северо-востока автомобильной дорогой к в/ч и с запада – лесным участком и территорией п/л Радуга.

1.4. Участок имеет категорию «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешенного использования «для ведения фермерского хозяйства животноводческого направления».

1.5. Максимально допустимая высота застройки участка строго ограничена и составляет 10 м.

1.6. Цена приобретения участка 5 млн. руб. за гектар.



## **2. Маркетинговые параметры зоны участка**

2.1. Г. Клин является весьма развитым в промышленном отношении подмосковным районным центром. Объем иностранных инвестиций в промышленность к 2008 году превысил \$ 500 млн. Средняя зарплата персонала, работающего на промышленных предприятиях, значительно превышает таковую для почти всех районных центров МО.

2.2. Ввод жилья растет устойчивыми темпами, в 2001-2008 гг. 16-20% в год.

2.3. Вводимые дома в основном панельные серий П44 17 этажей. Базовый удельный показатель цен продаж в стадии готовности без отделки около 65 000 руб. за квм общей площади квартиры.

2.4. Ощутима потребность в промышленных и торговых объектах.

## **3. Задание**

3.1. Выберите вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка по критерию максимизации доходности инвестиций компании «ABC-девелопмент» для условия полного выхода из проекта после сдачи объекта в эксплуатацию.

3.2. Для выбранного варианта использования участка составьте бюджет проекта и проведите анализ его финансовой эффективности.

## **Тема 5. Решение кейса «Оценка офисного особняка на Садовой»**

Требуется оценить для предстоящей продажи офисный особняк класса В общей площадью 1500 м<sup>2</sup>, расположенный в переулке на внутренней стороне садового кольца. Особняк сдается в аренду и приносит чистый арендный доход \$ 1200 с м<sup>2</sup> общей площади в год и планируется к продаже с сохранением договора аренды. Текущая ставка капитализации арендных платежей 14% годовых.

Имеются следующие данные об аналогах:

аналог 1 – офисный особняк класса В- общей площадью 1300 м<sup>2</sup> с идентичной локализацией, продан за \$ 11,2 млн. полгода назад;

аналог 2 – офисный особняк класса В общей площадью 1400 м<sup>2</sup> с идентичной локализацией, продан за \$ 9 млн. вчера.

Строительный эксперт определил износ оцениваемого объекта 20%, базовый удельный показатель стоимости нового строительства в целях замещения оцениваемого объекта \$ 3 тыс./м<sup>2</sup>, стоимость земельного участка \$ 8 млн.

1. Для каких целей используется формула Фишера в методе прямой капитализации при оценке объектов недвижимости. Приведите пример.
2. Объясните условия применения метода дисконтированных денежных потоков при оценке объектов недвижимости.
3. Как осуществляется прогнозирование доходов при оценке объектов недвижимости.
4. Что понимается под реверсией и как она рассчитывается?
5. Какими подходами можно оценить специализированные здания и сооружения, не завершённые строительством?
6. Какие источники информации требуются для получения сведений об объекте, не завершённым строительством?



7. Что понимается под сопутствующими затратами при оценке не завершенного строительством объекта недвижимости в рамках затратного подхода?
8. В чем состоит отличие площади зданий «брутто» от площади зданий «нетто»?
9. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе.
10. Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
11. Как определяется величина корректировки по условиям финансирования, если финансирование сделки осуществляется за счет привлечения ипотечного кредита?
12. Какие основные функции реализуются в системе массовой оценки недвижимости?
13. Выделите ключевые проблемы и определите основные задачи, которые должны быть решены в системе массовой оценки недвижимости при реализации имущественного налогообложения в РФ.
14. Назовите основные этапы проведения массовой оценки недвижимости.
15. Каким образом реализуются методы доходного, сравнительного и затратного подходов при проведении массовой оценки объектов недвижимости?
16. Из каких основных составляющих состоит базовая «оценочная» модель?
17. Как в «оценочной» модели учитываются качественные характеристики объектов недвижимости?

#### **4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации.**

##### **4.3.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы. Показатели и критерии оценивания компетенций с учетом этапа их формирования**

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-1	Способность управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и сетями	ПК-1.1	Способность управлять проектами и сетями
ПК-5	Владение методами экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде	ПК-5.2	Способность применять методы экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
---------------------------	-----------------------	---------------------



ПК-1.1 Способность управлять проектами и сетями	Знает методы анализа и обработки информации в количественных и качественных исследованиях	Демонстрирует знания методов анализа и обработки информации в количественных и качественных исследованиях
ПК-5.2 Способность применять методы экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде	Способен анализировать полученные в ходе исследования данные с применением количественных и качественных методов Способен готовить аналитические материалы по проведенным исследованиям в области управленческого учета	Проведен анализ полученных в ходе исследования данных с применением количественных и качественных методов Подготовлен аналитический отчет по проведенным исследованиям в области управленческого учета

#### 4.3.2. Типовые оценочные средства

##### Список вопросов для подготовки к зачету:

1. Показатели, определяемые и рассчитываемые при мониторинге рынка.
2. Многоуровневая система показателей рынка и формы их регистрации.
3. Методика обработки первичных выборок.
4. Источники данных о рынке недвижимости.
5. Прогнозирование показателей рынка недвижимости.
6. Сущность и основные бизнес-процессы девелопмента.
7. Маркетинг конкретного проекта девелопмента.
8. Концепция наилучшего использования земельного участка.
9. Концепция проекта девелопмента и классические критерии его реализуемости.
10. Методы финансирования проектов и классификация девелоперов по признаку применяемого метода финансирования.
11. Методика анализа экономической эффективности и финансовой реализуемости проектов девелопмента.
12. Особенности формирования и анализа денежных потоков.
13. Профессиональное управление недвижимостью.
14. Преимущества профессионального управления.
15. Производственная и техническая эксплуатация объектов недвижимости.
16. Структура и бизнес-процессы управляющей компании.
17. Анализ эффективности арендного бизнеса.
18. Структура доходов и расходов объекта коммерческой недвижимости.
19. Особенности и принципы оценки недвижимости.
20. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
21. Основные подходы к оценке недвижимости – доходный, рыночный, затратный.
22. Методы и процедуры оценки зданий, сооружений, земельных участков

##### Шкала оценивания

Знает правовые основы операций с объектами недвижимости; основы анализа рынка недвижимости; основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходов, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь. Умеет получать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов; обосновывать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;	Зачтено баллов -60-100
---	------------------------------



анализировать эффективность арендного бизнеса, инвестиционных проектов с использованием количественных и качественных методов	
Не знает правовые основы операций с объектами недвижимости; основы анализа рынка недвижимости; основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь. Не умеет получать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов; обосновывать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости; анализировать эффективность арендного бизнеса, инвестиционных проектов с использованием количественных и качественных методов	Не зачтено -0-59 баллов

#### 4.4. Методические материалы

Процедура проведения зачета:

- в аудитории одновременно могут находиться шесть обучающихся группы;
- обучающийся для сдачи зачета предъявляет экзаменатору свою зачетную книжку и получает билет, в котором содержатся два вопроса, затем приступает к подготовке ответа.
- для работы с заданием обучающемуся отводится не более 45 минут;
- по истечении отведенного времени обучающийся докладывает экзаменатору о готовности и с его разрешения или по вызову отвечает на вопросы билета;
- по окончании ответа на вопросы экзаменатор может задавать обучающемуся дополнительные и уточняющие вопросы в пределах учебного материала, вынесенного на зачет, в том числе по темам, пропущенным обучающимся.

Результат по сдаче зачета объявляется студентам после ответа, вносится в экзаменационную ведомость и зачетную книжку. “Не зачтено” проставляется только в ведомости.

#### 5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Требования к организации самостоятельной работы студентов при подготовке к аудиторным занятиям

##### **1. Подготовка к лекциям**

Главное в период подготовки к лекционным занятиям – научиться методам самостоятельного умственного труда, сознательно развивать свои творческие способности и овладевать навыками творческой работы. Для этого необходимо строго соблюдать дисциплину учебы и поведения. Четкое планирование своего рабочего времени и отдыха является необходимым условием для успешной самостоятельной работы. В основу его нужно положить рабочие программы изучаемых в семестре дисциплин. Ежедневной учебной работе студенту следует уделять 9–10 часов своего времени, т.е. при шести часах аудиторных занятий самостоятельной работе необходимо отводить 3–4 часа. Каждому студенту следует составлять еженедельный и семестровый планы работы, а также план на каждый рабочий день. С вечера всегда надо распределять работу на завтрашний день. В конце каждого дня целесообразно подводить итог работы: тщательно проверить, все ли выполнено по намеченному плану, не было ли каких-либо отступлений, а если были, по какой причине это произошло. Нужно осуществлять самоконтроль, который является необходимым условием успешной учебы. Если что-то осталось невыполненным,



необходимо изыскать время для завершения этой части работы, не уменьшая объема недельного плана.

## ***2. Самостоятельная работа на лекции.***

Слушание и запись лекций – сложный вид вузовской аудиторной работы. Внимательное слушание и конспектирование лекций предполагает интенсивную умственную деятельность студента. Краткие записи лекций, их конспектирование помогает усвоить учебный материал. Конспект является полезным тогда, когда записано самое существенное, основное и сделано это самим студентом. Не надо стремиться записать дословно всю лекцию. Такое «конспектирование» приносит больше вреда, чем пользы. Запись лекций рекомендуется вести по возможности собственными формулировками. Желательно запись осуществлять на одной странице, а следующую оставлять для проработки учебного материала самостоятельно в домашних условиях. Конспект лекции лучше подразделять на пункты, параграфы, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать пункты плана лекции, предложенные преподавателям. Принципиальные места, определения, формулы и другое следует сопровождать замечаниями «важно», «особо важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек. Лучше если они будут собственными, чтобы не приходилось просить их у однокурсников и тем самым не отвлекать их во время лекции. Целесообразно разработать собственную «маркографию» (значки, символы), сокращения слов. Не лишним будет и изучение основ стенографии. Работая над конспектом лекций, всегда необходимо использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор. Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит глубоко овладеть знаниями.

## ***3. Подготовка к семинарским занятиям.***

Подготовку к каждому семинарскому занятию каждый студент должен начать с ознакомления с планом семинарского занятия, который отражает содержание предложенной темы. Тщательное продумывание и изучение вопросов плана основывается на проработке текущего материала лекции, а затем изучения обязательной и дополнительной литературы, рекомендованную к данной теме. На основе индивидуальных предпочтений студенту необходимо самостоятельно выбрать тему доклада по проблеме семинара и по возможности подготовить по нему презентацию. Если программой дисциплины предусмотрено выполнение практического задания, то его необходимо выполнить с учетом предложенной инструкции (устно или 10 письменно). Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса. Результат такой работы должен проявиться в способности студента свободно ответить на теоретические вопросы семинара, его выступлении и участии в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильном выполнении практических заданий и контрольных работ. Структура семинара в зависимости от содержания и количества отведенного времени на изучение каждой темы семинарское занятие может состоять из четырех-пяти частей:

1. Обсуждение теоретических вопросов, определенных программой дисциплины.
2. Доклад и/ или выступление с презентациями по проблеме семинара.
3. Обсуждение выступлений по теме – дискуссия.
4. Выполнение практического задания с последующим разбором полученных результатов или обсуждение практического задания, выполненного дома, если это предусмотрено программой.
5. Подведение итогов занятия.

Первая часть – обсуждение теоретических вопросов - проводится в виде фронтальной беседы со всей группой и включает выборочную проверку преподавателем теоретических знаний студентов. Примерная продолжительность — до 15 минут. Вторая часть — выступление студентов с докладами, которые должны сопровождаться презентациями с целью усиления наглядности восприятия, по одному из вопросов



семинарского занятия. Обязательный элемент доклада – представление и анализ статистических данных, обоснование социальных последствий любого экономического факта, явления или процесса. Примерная продолжительность — 20-25 минут. После докладов следует их обсуждение – дискуссия. В ходе этого этапа семинарского занятия могут быть заданы уточняющие вопросы к докладчикам. Примерная продолжительность – до 15-20 минут. Если программой предусмотрено выполнение практического задания в рамках конкретной темы, то преподавателями определяется его содержание и дается время на его выполнение, а затем идет обсуждение результатов. Если практическое задание должно было быть выполнено дома, то на семинарском занятии преподаватель проверяет его выполнение (устно или письменно). Примерная продолжительность – 15-20 минут. Подведением итогов заканчивается семинарское занятие. Студентам должны быть объявлены оценки за работу и даны их четкие обоснования. Примерная продолжительность — 5 минут.

#### **4. Работа с литературными источниками**

В процессе подготовки к семинарским занятиям, студентам необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной учебно-методической (а также научной и популярной) литературы. Самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной и популярной литературой, материалами периодических изданий и Интернета, статистическими данными является наиболее эффективным методом получения знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у студентов свое отношение к конкретной проблеме. Более глубокому раскрытию вопросов способствует знакомство с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем по каждой теме семинарского или практического занятия, что позволяет студентам проявить свою индивидуальность в рамках выступления на данных занятиях, выявить широкий спектр мнений по изучаемой проблеме.

#### **Методические рекомендации по проведению и оцениванию опроса**

Опрос проводится устно и включает в себя вопросы не только на знание, но и на понимание теоретического материала, а также вопросы, позволяющие понять, может ли студент применять полученные теоретические знания на практике.

До проведения опроса преподаватель может предоставить обучающимся перечень конкретных вопросов, которые будут заданы в ходе опроса или же порекомендовать необходимую для подготовки к опросу литературу, которую студентам надо будет изучить самостоятельно.

По окончании опроса преподаватель подводит итоги опроса и выставляет соответствующие баллы.

#### **Методические рекомендации по оцениванию практико-ориентированного задания**

Отличительными особенностями задания (ПАЗ) является больший или меньший элемент неизвестности и, как правило, несколько подходов и вариантов его выполнения.

При оценивании задания учитывается умение логически обрабатывать, сравнивать, сопоставлять и обобщать, классифицировать материал по тем или иным признакам, высказывать свое отношение к описываемым явлениям, событиям и давать собственную оценку.

Если задание предполагает письменный отчет необходимо четко определить требования к форме и объему отчета. Если предполагается выступление с презентацией, необходимо разъяснить основные требования к ее структуре, объему, стилю оформления.

#### **Методические рекомендации по решению и оцениванию кейса**



Кейс – это совокупность учебных материалов, в которых сформулированы практические проблемы, предполагающие коллективный или индивидуальный поиск их решения. Его отличительная способность – описание проблемной ситуации на основе реальных фактов, случаев, которые можно перевести из статуса «жизненной ситуации» в статус задачи, и затем решать с последующей рефлексией хода и ресурсов решения.

В ходе выполнения кейса студенты должны ознакомиться с учебными материалами, проанализировать конкретную ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные решения и выбрать лучшее из них. Кейсы базируются на реальном фактическом материале или же приближены к реальной ситуации.

Студентам предлагают осмыслить реальную жизненную ситуацию, описание которой одновременно отражает не только какую-либо практическую проблему, но и актуализирует определенный комплекс знаний, который необходимо усвоить при разрешении данной проблемы. При этом сама проблема не имеет однозначных решений.

Предложенные кейсы (материалы) отвечают следующим условиям:

- сформулирована актуальная проблема, которую можно обсуждать, и которая не имеет однозначного решения;
- соответствие содержания поставленным образовательным задачам и теме, в рамках которого он предлагается;
- присутствие достаточного количества информации для проведения анализа и нахождения путей решения исследовательской проблемы;
- отсутствие авторской оценки проблемы;
- наличие реально существующей группы людей, организации, на основе которой разработана ситуация;
- определенная хронология событий, временные рамки,
- наличие реальной проблемы, конфликта,
- ситуация представлена в «событийном» стиле, где отражены не только события, но и персонажи, их действия, поступки;
- действие, разворачивающееся в кейсе, содержит интригу.

Кейс выполняется индивидуально (или в малой группе). Результаты работы представляются в виде письменного отчета (или устного выступления), включающего ответы на поставленные вопросы. Оценивается грамотное, логически последовательное изложение, знание специальной терминологии, умение на практических примерах показать действие теории.

Если работа с кейсом предполагает письменный отчет, содержащий расчеты, выводы, необходимо четко определить требования к форме и объему отчета. Если предполагается выступление с презентацией, необходимо разъяснить основные требования к ее структуре, объему, стилю оформления.

Подведение итогов практикума по решению кейсов и оглашение баллов, набранных студентами, осуществляется преподавателем по предложенной шкале.

### **Вопросы для самостоятельной подготовки к занятиям лекционного, практического (семинарского) типов по темам (разделам) дисциплины:**

#### **Тема 1: Основные понятия недвижимости**

1. Термины и определения. Физические, экономические, социальные, юридические и иные особенности объектов недвижимости. Рынок недвижимости – структура, функции, особенности и сегменты. Профессиональные участники рынка недвижимости – институциональные и неинституциональные – деятельность, организационные формы, взаимодействие.

2. Основные классификационные признаки объектов недвижимости– физический статус, функциональное назначение, вид, подвид, качество (класс). Классификации объектов



недвижимости Российской гильдии риелторов. Физические аспекты объектов недвижимости.

### **Основы правового регулирования недвижимости**

1. Законодательное и нормативное регулирования рынка недвижимости.
2. Надзорные и контролирующие органы.
3. Государственная регистрация объектов недвижимости, прав на объекты и сделок с ними. Регулирование градостроительной и строительной деятельности.

### **Тема 2: Анализ рынка недвижимости**

1. Цели и методы анализа рынка недвижимости. Методика мониторинга рынка. Показатели, определяемые и рассчитываемые при мониторинге рынка.
2. Многоуровневая система показателей рынка и формы их регистрации. Методика обработки первичных выборок.
3. Источники данных о рынке недвижимости.
4. Прогнозирование показателей рынка недвижимости.

### **Девелопмент**

1. Сущность и основные бизнес-процессы девелопмента.
2. Маркетинг конкретного проекта девелопмента. Концепция наилучшего использования земельного участка.
3. Концепция проекта девелопмента и классические критерии его реализуемости. Методы финансирования проектов и классификация девелоперов по признаку применяемого метода финансирования.
4. Методика анализа экономической эффективности и финансовой реализуемости проектов девелопмента. Особенности формирования и анализа денежных потоков.

### **Тема 3: Эксплуатация объектов недвижимости**

1. Профессиональное управление недвижимостью. Преимущества профессионального управления.
2. Производственная и техническая эксплуатация объектов недвижимости. Структура и бизнес-процессы управляющей компании.
3. Анализ эффективности арендного бизнеса.
4. Структура доходов и расходов объекта коммерческой недвижимости.

### **Тема 4: Оценка объектов недвижимости**

1. Особенности и принципы оценки недвижимости.
2. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости – доходный, рыночный, затратный.
3. Методы и процедуры оценки зданий, сооружений, земельных участков.

**6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

#### **6.1. Основная литература:**

1. Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 372 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-01471-6. <https://www.biblio-online.ru/book/5E9E983C-ABA6-4D02-A51C-ACBCC8FA2FA8>

2. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Е.Б. Денисенко— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), 2016.— 77 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>.— ЭБС «IPRbooks»



3. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 212 с. — (Серия : Университеты России). — ISBN 978-5-534-04818-6. <https://www.biblio-online.ru/book/8C2DE74D-429D-4DFD-BBAC-6B147E0E13A8>

## **6.2. Дополнительная литература:**

1. Аверина Л.В. [и др.].— Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Электрон. текстовые данные.— Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 184 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49888.html>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Асаул А.Н. [и др.]. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов/ Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014.— 432 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>.— ЭБС «IPRbooks»
3. Болотин С.А. Экономика и управление недвижимостью: Учебник / С.А.Болотин, О.О.Егорычев; Под общ.ред. П.Г.Грабовой.-М.:Проспект, 2012.-848 с.
4. Озеров Е.С. Управление недвижимой собственностью [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Е.С. Озеров— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2012.— 392 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/43980.html>.— ЭБС «IPRbooks»
5. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А.Савельева. – М.:Вузовский учебник, НИЦ ИНФРА – М, 2013. – 336с.

## **6.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы:**

### **Раздаточный материал на каждое занятие**

#### **Рекомендуемая литература для самостоятельной работы:**

4. Пейзер Р., Фрей А. Профессиональный девелопмент недвижимости. – М.: Институт городских земель (ULI), 2003.
5. Солдатенков В.В., Марченко Е.И. Аренда земельных участков: законодательство и практика. – М.: Дело, 2009. <http://www.iprbookshop.ru/50959.html>
6. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. – СПб.: Изд-во МКС, 2006.
7. Фирсова М., Орлов А., Рыбаков С. Коммерческая недвижимость: приватизация и защита. – М.: Вершина, 2007.

## **6.4. Нормативно правовые документы:**

№135-ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07 1998г.

## **6.5. Интернет-ресурсы:**



1. WinNER – Ежедневное электронное издание предложений о продаже жилой недвижимости - [www.1014103.ru](http://www.1014103.ru)
2. Аналитический центр Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU - [www.irn.ru](http://www.irn.ru)
3. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY - [www.rway.ru](http://www.rway.ru)
4. Информационные порталы о коммерческой недвижимости – [www.747.ru](http://www.747.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)
5. Международная консалтинговая компания Knight Frank - [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)
6. Портал девелопмента - [www.prodevelopment.ru](http://www.prodevelopment.ru)

## **7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы**

Занятия проводятся в учебных аудиториях, оснащенных рабочим местом преподавателя (стол, стул, кафедра), рабочими местами студентов (столы, стулья) по количеству студентов, доской меловой или белой для написания маркерами или флипчартом для бумаги большого формата, маркерами (красный, черный, зеленый, синий), губкой для досок, оборудованием для показа презентаций и слайдов (компьютер, проектор, экран).

Используется следующее программное обеспечение:

Microsoft Windows 10 LTSC 1607

Microsoft Office Professional 2016

Acrobat Professional AcademicEdition License Russian