

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна»
(СПбГУПТД)

УТВЕРЖДАЮ
Директор ВШТЭ



Рабочая программа дисциплины

Б1.В.ДВ.03.02 Методы прогнозирования и оценки рынка недвижимости

Учебный план: _____ ФГОС3++b380301.10-34_24-14.plx

Кафедра: Маркетинга и логистики

Направление подготовки:
(специальность) 38.03.01 Экономика

Профиль подготовки:
(специализация) Бизнес-аналитика

Уровень образования: бакалавриат

Форма обучения: очная

План учебного процесса

Семестр (курс для ЗАО)		Контактная работа обучающихся		Сам. работа	Контроль, час.	Трудоё мкость, ЗЕТ	Форма промежуточной аттестации
		Лекции	Практ. занятия				
7	УП	34	34	75,75	0,25	4	Зачет
	РПД	34	34	75,75	0,25	4	
Итого	УП	34	34	75,75	0,25	4	
	РПД	34	34	75,75	0,25	4	

Рабочая программа дисциплины составлена в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, утверждённым приказом Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 954

Составитель (и):

Кандидат экономических наук, доцент

Гришина В.Л.

От кафедры составителя:

Заведующий кафедрой маркетинга и логистики

Назарова А.Н.

От выпускающей кафедры:

Заведующий кафедрой

Бескровная В.А.

Методический отдел:

1 ВВЕДЕНИЕ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1 Цель дисциплины: -сформировать компетенции обучающегося в области овладения теорией и практикой функционирования рынка недвижимости в России как важной сферы предпринимательской деятельности

1.2 Задачи дисциплины:

дать представление о формировании рынка недвижимости в России;
изучить теоретические и практические вопросы оценки недвижимости;
освоить методологию расчета стоимости объектов недвижимости;
научить студентов выполнять основные расчеты в области оценки недвижимости;
научить самостоятельно и творчески использовать теоретические знания в практической деятельности.

1.3 Требования к предварительной подготовке обучающегося:

Предварительная подготовка предполагает создание основы для формирования компетенций, указанных в п. 2, при изучении дисциплин:

Основы аудита бизнеса
Анализ состояния и развития отраслевых рынков
Основы риск- менеджмента
Финансовый анализ бизнеса
Экономический анализ
Маркетинг
Методы принятия управленческих решений
Экономика предприятия (организации)
Математика
Экономическая теория

2 КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

ПК-2: Способен вырабатывать мероприятия по воздействию на риск в разрезе отдельных их видов и экономически их оценивать
--

Знать: – основные понятия оценки, управления и прогнозирования рынка недвижимости; критерии принятия управленческих решений на рынке недвижимости с учетом действующих рисков; нормативно-правовую базу в сфере недвижимости, методы моделирования стоимости; критерии принятия управленческих решений применяемые при выработке мероприятий по воздействию на риски в разрезе отдельных видов на основе данных оценки стоимости; методы разработки и реализации принятых решений.

Уметь: – классифицировать рынки недвижимости, оценивать и описывать ключевые факторы, влияющие на поведение рыночных игроков рынка недвижимости; определять и использовать соответствующие методы анализа и прогнозирования показателей рынка недвижимости, включая риск-анализ
--

Владеть: – навыками применения подходов и методов оценки бизнеса, рынка недвижимости; навыками использования современных методов оценки, с учетом инструментов управления рисками
--

3 СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование и содержание разделов, тем и учебных занятий	Семестр (курс для ЗАО)	Контактная работа		СР (часы)	Форма текущего контроля
		Лек. (часы)	Пр. (часы)		
Раздел 1. Понятие недвижимого имущества и его правовая характеристика. Рынок недвижимости в системе рынков	7				О,С,Т,З
Тема 1. Предмет и содержание дисциплины, ее цели и задачи. Сфера правового регулирования: Основные понятия и терминология, связь с другими дисциплинами. Недвижимость в рыночной экономике. Законодательство в сфере недвижимости в Российской Федерации и на региональном уровне.		2	2	5,75	
Тема 2. Объекты недвижимости, их основные признаки и классификация: Сущность объектов недвижимости. Признаки объектов недвижимости. Особенности объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости. Системы классификации объектов недвижимости.		2	2	6	
Тема 3. Рынок недвижимости в общей системе рынков: Сущность и субъекты рынка недвижимости. Рынок недвижимости как интегрированная категория. Инфраструктура рынка недвижимости. Правовые основы налогообложения недвижимости.		2	4	6	
Тема 4. Профессиональная деятельность на рынке недвижимости: Участники рынка недвижимости. Развитие субъектов рынка недвижимости в Российской Федерации и на региональном уровне. Правовое регулирование предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.		2	2	4	
Тема 5. Методология оценки недвижимости: принципы, стандарты, подходы, отчеты об оценке: Технология оценки. Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом. Технология реализации сравнительного подхода. Особенности оценки недвижимости доходным подходом. Отчет об оценке объектов недвижимости.		8	8	10	
Раздел 2. Прогнозирование на рынке недвижимости и оценка эффективности					Пр,Т,ДС

Тема 6. Модели прогнозирования на рынке недвижимости: Теория и практика прогнозирования на рынке недвижимости. Этапы и процессы анализа рынка недвижимости. Объекты анализа рынка недвижимости. Классификация прогнозов по степени формализации. Классификация моделей.		4	4	6	
Тема 7. Методы прогнозирования рынка недвижимости: Классификация методов прогнозирования на рынке недвижимости и их эволюция. Методы прогнозирования рынка недвижимости с учетом специфических требований со стороны государства. Логико-аналитические методы прогнозирования рынка недвижимости. Математические методы прогнозирования рынка недвижимости. Комбинированные методы прогнозирования рынка недвижимости.		4	4	12	
Тема 8. Эффективность инвестирования в недвижимость на разных стадиях ее жизненного цикла: Основные инвестиционные характеристики недвижимости. Экономический анализ проекта. Финансовый анализ проекта. Анализ эффективности реальных инвестиций. Ипотека.		4	2	6	
Тема 9. Управление портфелем недвижимости: Основы управления портфелем недвижимости. Риски в управлении портфелем недвижимости. Реакция на риск в управлении портфелем недвижимости. Формирование портфеля недвижимости. Стратегия разработки и управления портфелем недвижимости.		2	2	8	
Тема 10. Оценка эффективности инвестиционных проектов на рынке недвижимости: Подходы к процессу оценки эффективности инвестиционных проектов. Показатели эффективности инвестиционных проектов. Принципы оценки стоимости недвижимости для целей инвестирования. Методы оценки эффективности инвестиционных проектов.		4	4	12	
Итого в семестре (на курсе для ЗАО)		34	34	75,75	
Консультации и промежуточная аттестация (Зачет)		0,25			
Всего контактная работа и СР по дисциплине		68,25		75,75	

4 КУРСОВОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Курсовое проектирование учебным планом не предусмотрено

5. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, КРИТЕРИЕВ, СИСТЕМЫ И СРЕДСТВ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ

5.1 Показатели оценивания

Код компетенции	Показатели оценивания результатов обучения
ПК-2	-демонстрирует знания основных категории и понятия оценки и прогнозирования стоимости рынка недвижимости, основные цели проведения оценки, причины необходимости учёта информации о стоимости недвижимости при принятии управленческих решений; знание федеральных нормативно правовых актов регулирующих деятельность на рынке недвижимости, систему оценки и прогнозирования стоимости, основные этапы проведения оценки стоимости, основные принципы оценки и прогнозирования стоимости, основные сведения о существующих подходах к оценке и прогнозированию стоимости рынка недвижимости. -применяет на практике подходы и методы оценки стоимости, ориентироваться в российских и международных стандартах, использовать информацию о стоимости бизнеса при принятии управленческих решений; применяет методы моделирования стоимости, методы прогнозирования стоимости на рынке недвижимости, методологию оценки справедливой стоимости, способы оценки рыночной и инвестиционной стоимости, а так же оценку с учетом рисков. -владеет навыками самостоятельного приобретения знаний в области оценки и прогнозирования стоимости рынка недвижимости, специальной терминологией в области оценки и прогнозирования стоимости, международной и российской стандартизации в области оценки стоимости, навыками анализа информации о стоимости бизнеса при принятии управленческих решений; владеть теоретическими навыками, законодательной базой в области оценки и прогнозирования стоимости рынка недвижимости, навыками оценки влияния принимаемых управленческих решений на изменение стоимости компании.

5.2 Система и критерии оценивания

Шкала оценивания	Критерии оценивания сформированности компетенций	
	Устное собеседование	Письменная работа
Зачтено	Полный, исчерпывающий ответ, явно демонстрирующий глубокое понимание предмета и широкую эрудицию в области оценки стоимости предприятия. Критический, оригинальный подход к материалу. Ответ стандартный, в целом качественный, основан на всех обязательных источниках информации. Присутствуют небольшие пробелы в знаниях или несущественные ошибки.	
Не зачтено	Ответ неполный, основанный только на лекционных материалах. При понимании сущности предмета в целом присутствуют существенные ошибки или пробелы в знаниях сразу по нескольким темам, незнание важных терминов. Неспособность ответить на вопрос без помощи экзаменатора. Незнание значительной части принципиально важных элементов дисциплины. Многочисленные грубые ошибки. Попытка списывания, использования неразрешенных технических устройств или пользования подсказкой другого человека (вне зависимости от успешности такой попытки).	

5.3 Типовые контрольные задания и/или иные материалы, используемые для оценки результатов обучения

5.3.1 Типовые контрольные вопросы

№ п/п	Формулировки вопросов
Семестр 7	
1	Понятие недвижимости и недвижимого имущества.

2	Вещные права на недвижимость.
3	Основные свойства недвижимости.
4	Классификация и виды недвижимости.
5	Рынок недвижимости и его ликвидность.
6	Ставка доходности инвестирования в недвижимость.
7	Временная стоимость денег.
8	Простой и сложный процент.
9	Шесть функций сложного процента.
10	Процесс оценки объекта недвижимости.
11	Принципы оценки объекта недвижимости.
12	Цели оценки и виды стоимости объекта недвижимости.
13	Анализ ННЭИ
14	Технология затратного подхода в оценке недвижимости.
15	Оценка рыночной стоимости земельного участка.
16	Определение стоимости здания.
17	Определение накопленного износа здания.
18	Технология сравнительного подхода в оценке недвижимости.
19	Элементы и единицы сравнения.
20	Расчет корректирующих поправок.
21	Технология доходного подхода в оценке недвижимости.
22	Метод прямой капитализации.
23	Метод дисконтированных денежных потоков.
24	Согласование результатов оценки недвижимости.
25	Применение результатов оценки недвижимости.

5.3.2 Типовые тестовые задания

1. Отсутствие материально-вещественной формы – признак, присущий движимому имуществу, так ли это:

- а) да
- б) нет
- в) отчасти

2. Как называется вероятность получения в будущем дохода, совпадающего с прогнозной величиной:

- а) риск
- б) экономия
- в) ожидание

3. Что включает группа принципов, связанных с рыночной средой:

- а) полезность
- б) остаточную продуктивность
- в) зависимость

4. Для количественного выражения возврата инвестиций применяются показатели, называемые:

- а) общими показателями
- б) инвестированными
- в) нормами возврата

5. Как называются денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности:

- а) бюллетени
- б) денежный поток
- в) доход на инвестиции

6. Как называется приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду:

- а) составлением отчета об объемах продукции предприятия
- б) временной оценкой денежных потоков
- в) постоянной оценкой денежных потоков

7. Право собственности на недвижимость возникает:

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации.

8. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

9. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:
- а) полезность;
 - б) возраст;
 - в) дефицитность;
 - г) передаваемость.
10. К общим требованиям, предъявляемым к отчету об оценке объекта не относятся:
- а) Дата составления отчета;
 - б) Указание на основания проведения оценки;
 - в) Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
 - г) Точное описание объекта оценки;
 - д) Стандарты оценки, используемые данные с указанием источников их получения, принятые допущения;
 - е) Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина;
 - ж) Дата определения стоимости объекта оценки;
 - з) а-г;
 - и) б, в, г, з, е
 - к) а-ж –все являются обязательными.

5.3.3 Типовые практико-ориентированные задания (задачи, кейсы)

Задание 1. Рассчитайте уровень операционного (производственно-го) леввериджа предприятия при увеличении объемов производства с 50 тыс. единиц до 55 тыс. единиц, если известно, что цена единицы продукции составляет 2000 руб.; условно-переменные расходы на единицу продукции – 1000 руб.; постоянные расходы на весь объем производства – 15 млн руб.

Задание 2. Рассчитайте уровень финансового рычага, если известно, что прибыль до выплаты процентов и налогов на 1 января хх02г. составляет 371 250 долл.; на 1 января хх01 г. – 270 000 долл.; прибыль после налогообложения составила на 1 января хх02 г. – 302 250 долл.; на 1 января хх01 г. – 214 500 долл.

Задание 6. Рассчитать суммарную текущую стоимость денежных потоков, возникающих в конце года. Ставка дисконтирования составляет 14%. Величина денежного потока в 1-й год – 150 000 руб., во 2-й год – 400 000 руб., в 4-й год – 350 000 руб.

Задание 3. Определите ставку капитализации R_k по методу Инвуда, если требуемая ставка дохода на капитал равна 12%. Прирост стоимости будет происходить в течение последующих 5 лет и составит 40%.

Задание 4. Оцените предприятие по методу компании-аналога, получившее в последнем финансовом году чистую прибыль в размере 450 тыс. руб. Аналитик располагает достоверной информацией о том, что недавно была продана сходная компания за 14 000 тыс. руб., ее чистая прибыль за аналогичный период составила 700 тыс. руб.

Задание 5. Определим модифицированную ставку доходности МСД. Имеется проект «Венера», затраты на который составляют 750 ден. ед., поток доходов по годам: 400, 500, 700, 600 ден. ед.

Задание 6. Определите СДФМ для проекта «Венера». Текущая стоимость затрат по проекту составляет 1 471 ден. ед. Известно, что «круговая» ставка доходности равна 8%.

5.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов обучения

5.4.1 Условия допуска обучающегося к промежуточной аттестации и порядок ликвидации академической задолженности

Проведение промежуточной аттестации регламентировано локальным нормативным актом СПбГУПТД «Положение о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся»

5.4.2 Форма проведения промежуточной аттестации по дисциплине

Устная ☐ + Письменная ☐ Компьютерное тестирование ☐ + Иная ☐

5.4.3 Особенности проведения промежуточной аттестации по дисциплине

Зачет проводится в устной форме. На подготовку студенту отводится 45 минут. при подготовке к ответу студенту можно пользоваться калькулятором и нормативной литературой по курсу (федеральные законы и федеральные стандарты оценки)

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1 Учебная литература

Автор	Заглавие	Издательство	Год издания	Ссылка
6.1.1 Основная учебная литература				
Коланьков, С. В.	Оценка недвижимости	Саратов: Ай Пи Эр Медиа	2019	http://www.iprbookshop.ru/78734.html

Бочаров, А. Ю., Мамаева, О. А., Ильина, М. В., Башкирова, Е. А.	Оценка недвижимости	Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ	2020	http://www.iprbookshop.ru/105046.html
Голоктионова, Ю. Г., Ильминская, С. А., Илюхина, И. Б., Луговской, А. М., Лисичкина, Н. В., Матвеев, В. В., Морковкин, Д. Е., Смирнов, В. М., Черкасов, И. Л., Шманев, С. В., Юрзинова, И. Л., Степанов, А. В., Сорокина, Д. Е., Шманева, С. В., Юрзиновой, И. Л.	Прогнозирование и планирование экономики	Москва: Прометей	2019	http://www.iprbookshop.ru/94511.html
6.1.2 Дополнительная учебная литература				
Грабовый, К. П., Куракова, О. А., Манухина, О. А., Чубаркина, И. Ю.	Экономика недвижимости	Москва: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ	2016	http://www.iprbookshop.ru/58235.html

6.2 Перечень профессиональных баз данных и информационно-справочных систем

Электронно-библиотечная система IPRbooks [Электронный ресурс]. URL: <http://www.iprbookshop.ru/>
 Электронная библиотека ВШТЭ СПб ГУПТД [Электронный ресурс]. URL: <http://nizrp.narod.ru>
 Электронно-библиотечная система «Айбукс» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ibooks.ru/>
 Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам. Раздел. Информатика и информационные технологии» [Электронный ресурс]. URL: http://window.edu.ru/catalog/?p_rubr=2.2.75.6
 База данных Минэкономразвития РФ «Информационные системы Министерства в сети Интернет» [Электронный ресурс]. URL: <http://economy.gov.ru/minrec/about/systems/infosystems/>
 База программных средств налогового учета [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nalog.ru/rn39/program/>

6.3 Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения

Microsoft Windows 8
 Microsoft Office Professional 2013
 Microsoft: Windows Professional 10 Russian Upgrade OLP NL Academic Edition
 Microsoft: WIN HOME 10 Russian OLP NL Academic Edition Legalization Get Genuine
 Microsoft: Office Standard 2016 Russian OLP NL Academic Edition

6.4 Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Аудитория	Оснащение
Лекционная аудитория	Мультимедийное оборудование, специализированная мебель, доска
Учебная аудитория	Мультимедийное оборудование, специализированная мебель, доска