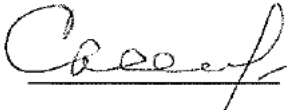


МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО «ВГУ»)

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
финансов и кредита

  
Сысоева Е.Ф.

24.05.2022г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.ДВ.01.01 Мониторинг рынка недвижимости**

1. Шифр и наименование направления подготовки/специальности:  
38.04.08 «Финансы и кредит»
2. Профиль подготовки/специализации: Банковское сопровождение контрактов
3. Квалификация (степень) выпускника: магистр
4. Форма образования: очная
5. Кафедра, отвечающая за реализацию дисциплины: финансов и кредита
6. Составитель программы: Круглякова В.М., д.э.н., профессор
7. Рекомендована: НМС экономического факультета, протокол №4 от 21.04.2022
8. Учебный год: 2023-2024 Семестр: 4

## **9. Цели и задачи учебной дисциплины:**

*Целью освоения учебной дисциплины является:*

- овладение системой показателей оценки уровня активности рынка и методами проведения анализа рынка недвижимости и интерпретации полученных результатов анализа.

*Задачи учебной дисциплины:*

- выявление сущности и содержания рынка недвижимости;
- овладение методическими приемами сбора и обработки данных о рынке недвижимости;
- формирование знаний и навыков поиска и систематизации информации из различных источников, позволяющих сформировать перечень рекомендаций по управлению инвестиционным риском на рынке недвижимости;
- анализ, оценка, интерпретация полученных результатов аналитических расчетов для обоснования выводов и управленческих решений по управлению инвестиционным риском на рынке недвижимости;
- обоснование основных направлений развития рынка недвижимости, а также прогнозирование изменения его структуры, уровня цен и инвестиционного риска.

**10. Место учебной дисциплины в структуре ООП:** блок Б1, вариативная часть, дисциплина по выбору.

Требования к входным знаниям, умениям и компетенциям, дисциплины, для которых данная дисциплина является предшествующей:

обучающийся должен знать:

- основные финансово-кредитные институты (финансовый рынок, его участники, финансовый механизм);
- фундаментальные понятия, связанные с рынком недвижимости;
- правовые основы функционирования рынка недвижимости;

обучающийся должен уметь:

- использовать информационные технологии для решения различных исследовательских задач;
  - систематизировать, обобщать и критически оценивать финансово-экономическую информацию;
  - интерпретировать результаты финансово-экономических исследований с целью разработки финансовых аспектов функционирования рынка недвижимости;
- обучающийся должен владеть:
- способностью осуществлять сбор, обработку, анализ и систематизацию информации по теме исследования, выбор методов и средств решения задач исследования;
  - навыками самостоятельной, творческой работы, анализа и использования различных источников информации для проведения финансово-экономических расчетов.

**Дисциплины, для которых данная дисциплина является предшествующей:** «Развитие регионального финансового рынка», «Оценка недвижимости», «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».

**11. Планируемые результаты обучения по дисциплине (знания, умения, навыки), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями) и индикаторами их достижения:**

Код	Название компетенции	Код(ы)	Индикатор (ы)	Планируемые результаты обучения
ПК-2	Способен осуществлять финансовое консультирование по широкому спектру финансовых услуг	ПК-2.1	Предоставляет потребителю финансовых услуг информацию о состоянии и перспективах рынка, тенденциях в изменении курсов ценных бумаг, иностранной валюты, условий по банковским продуктам и услугам	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- состав и особенности функционирования субъектов на рынке недвижимости;</li> <li>- формы и методы финансирования развития рынка недвижимости.</li> </ul> <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализировать и использовать формы финансовой отчетности организаций, функционирующих на рынке недвижимости.</li> </ul> <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- методами поиска, а также систематизации и обработки данных о рынке недвижимости, в том числе, в рамках проведения экспертных исследований</li> </ul>
		ПК-2.2	Составляет перечень рекомендаций по управлению инвестиционным риском	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- источники информации, содержащие примеры современной практики управления инвестиционным риском на рынке недвижимости;</li> </ul> <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разрабатывать рекомендации по управлению инвестиционным риском в на рынке недвижимости</li> </ul> <p>Владеть навыками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценки практики управления инвестиционным риском на рынке недвижимости.</li> </ul>

**12. Объем дисциплины в зачетных единицах/час. - 2/72**

**Форма промежуточной аттестации: зачет.**

### 13. Виды учебной работы

Вид учебной работы	Трудоемкость (часы)			
	Всего	По семестрам		
		4 семестр	...	...
Аудиторные занятия	16	16		

в том числе:	лекции	-	-		
Практические		16	16		
Лабораторные		-	-		
Самостоятельная работа		56	56		
Форма промежуточной аттестации: зачет		-	-		
	Итого:	72	72		

### 13.1 Содержание дисциплины:

№ п/п	Наименование раздела Дисциплины	Содержание раздела дисциплины
<b>2. Практические занятия</b>		
2.1	Сущность, структура, сегментация рынка недвижимости	1. Сущность рынка недвижимости. 2. Структура рынка недвижимости. 3. Сегментация рынка жилой и коммерческой недвижимости. 4. Понятие специализированных объектов на рынке недвижимости и особенности их оборота.
2.2	Информационное обеспечение рынка недвижимости	1. Структура и состав современных информационных ресурсов, содержащих данные о составе и основных характеристиках объектов недвижимости в динамике. 2. Анализ различных электронных ресурсов с целью поиска и обработки данных о первичном и вторичном рынке недвижимости
2.3	Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости	1. Состав и основные особенности учета внешних и локальных факторов, влияющих на рынок недвижимости в целом и рынок строительства в частности. 2. Особенности сбора и обработки данных о характеристиках объектов недвижимости
2.4	Методы сбора и обработки данных о рынке недвижимости	1. Аналитические, экспертные, статистические методы обработки данных о рынке недвижимости. 2. Современный формат представления данных на базе картографического материала
2.5	Область применения аналитических данных о рынке недвижимости	1. Основные этапы оценки недвижимости. 2. Экспертные исследования и состав данных о рынке недвижимости, необходимых для проведения исследования

### 13.2 Темы (разделы) дисциплины и виды занятий:

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Виды занятий (часов)				
		Лекции	Практические	Лабораторные	Самостоятельная работа	Всего
1.	Сущность, структура, сегментация рынка недвижимости	-	4	-	10	14
2.	Информационное обеспечение рынка недвижимости	-	2	-	12	14
3.	Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости	-	4	-	12	16
4.	Методы сбора и обработки данных о рынке недвижимости	-	4	-	10	14
5.	Область применения аналитических данных о рынке недвижимости	-	2	-	12	14

Итого:	-	16	-	56	72
--------	---	----	---	----	----

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

Для достижения цели и задач преподавания дисциплины используются такие виды учебной работы, как практические занятия, тестирование, практические занятия.

Дисциплина реализуется с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий.

##### Методические указания для обучающихся при работе на практическом занятии

Практические занятия реализуются в соответствии с рабочим учебным планом при последовательном изучении тем дисциплины.

В ходе подготовки к практическим занятиям обучающимся рекомендуется изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем и предусмотренной настоящей рабочей программой, а также обращаться к публикациям в периодических научных изданиях.

Следует подготовить тезисы для выступлений по всем учебным вопросам, выносимым на занятие.

В связи с тем, что активность обучающегося на практических занятиях является предметом контроля его продвижения в освоении курса, то подготовка к таким занятиям требует ответственного отношения.

Текущий контроль знаний обучающихся осуществляется посредством их тестирования, проводимого не менее четырех раз за период обучения, и выполнения практических заданий.

#### 15. Перечень основной и дополнительной литературы, ресурсов интернет, необходимых для освоения дисциплины

а) основная литература:

№ п/п	Источник
1.	Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов/ А.Н. Асаул [и др.].— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014.— 432 с.

б) дополнительная литература:

№ п/п	Источник
2.	Игнатенко А.С. Рынок недвижимости [Электронный ресурс]: специфичность потребительских характеристик/ Игнатенко А.С., Михайлова Т.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дело, 2016.— 44 с.
3.	Лигай Г.А. Рынок недвижимости и ипотека [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Лигай Г.А., Лигай К.М.— Электрон. текстовые данные.— М.: Евразийский открытый институт, 2008.— 280 с.
4.	Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Денисенко Е.Б.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016.— 77 с.
5.	4. Экономика строительства : учебник / под ред. И.С. Степанова. - М. : Юрайт, 2001. - 412 с.

в) информационные электронно-образовательные ресурсы (официальные ресурсы интернет):

№ п/п	Источник
1.	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации – официальный сайт <a href="https://www.minstroyrf.ru/">https://www.minstroyrf.ru/</a>
2.	Федеральное автономное учреждение «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов» - официальный сайт <a href="http://faufccs.ru/">http://faufccs.ru/</a>
3.	Воронежский региональный центр ценообразования и экономики в строительстве – официальный сайт - <a href="http://vccs.rf">vccs.rf</a>
4.	Информационно-справочная система «КонсультантПлюс». - URL: <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>
5.	Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань»». - URL: <a href="https://e.lanbook.com">https://e.lanbook.com</a>

6.	Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online». - URL: <a href="http://biblioclub.ru">http://biblioclub.ru</a>
7.	Федеральная служба государственной статистики. - URL: <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>
8.	Банк России. - URL: <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>
9.	Экспертное агентство «ЭкспертРА». – URL: <a href="http://www.raexpert.ru">http://www.raexpert.ru</a>
10.	Сайты риэлторских агентств Трансферт, Центр ипотечного кредитования, Центр реализации квартир ДСК, Сити, Юпикс, Адвекс и других
11.	Сайты информационно-аналитических ресурсов, в том числе ЦИАН, АВИТО, Инфолайн-недвижимость и другие.

### **16. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы**

№ п/п	Источник
1.	Козуб Л.А. Организация самостоятельной работы студентов: учеб.-метод. пособие/ Л.А. Козуб, Е.Ф. Сысоева. - Воронеж : Издательский дом ВГУ, 2020. – 76 с.

### **17. Образовательные технологии, используемые при реализации учебной дисциплины, включая дистанционные образовательные технологии (ДОТ, электронное обучение (ЭО), смешанное обучение):**

При реализации дисциплины проводятся обзорные лекции, проблемные и дискуссионные практические занятия. Дисциплина реализуется с элементами электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в рамках электронного курса (ЭК) «Мониторинг рынка недвижимости», размещенного на портале «Электронный университет ВГУ». ЭК включает учебные материалы для самостоятельной работы обучающихся, а также обеспечивает возможность проведения контактных часов/аудиторных занятий в режиме онлайн.

### **18. Материально-техническое обеспечение дисциплины:**

Учебные материалы, предоставляемые преподавателем; фонд научных статей, авторефератов диссертаций по проблемам финансов, денежного обращения и кредита, формируемый на кафедре, отвечающей за дисциплину; библиотечный фонд ЗНБ ФГБОУ ВО «ВГУ»; учебная аудитория: специализированная мебель, ноутбук, проектор, экран для проектора настенный, WHDMI-приемник.

### **19. Оценочные средства для проведения текущей и промежуточной аттестаций**

Порядок оценки освоения обучающимися учебного материала определяется содержанием следующих разделов дисциплины:

№ п/п	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Компетенция(и)	Индикатор(ы) достижения компетенции	Оценочные средства
1.	Сущность, структура, сегментация рынка недвижимости	ПК-2	ПК-2.1	Тесты, практическое задание
2.	Информационное обеспечение рынка недвижимости	ПК-2	ПК-2.1, ПК-2.2	Тесты, практическое задание
3.	Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости	ПК-2	ПК-2.1, ПК-2.2	Тесты, практическое задание
4.	Методы сбора и обработки данных о рынке недвижимости	ПК-2	ПК-2.1, ПК-2.2	Тесты, практическое задание
5.	Область применения аналитических данных о рынке недвижимости	ПК-2	ПК-2.1, ПК-2.2	Тесты, практическое задание

№ п/п	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Компетенция(и)	Индикатор(ы) достижения компетенции	Оценочные средства
Промежуточная аттестация - зачет		Перечень вопросов		

## 20. Типовые оценочные средства и методические материалы, определяющие процедуры оценивания

### 20.1. Текущий контроль успеваемости

Контроль успеваемости по дисциплине осуществляется с помощью следующих оценочных средств:

#### Тестовые задания

- 1. Какие объекты относятся к первичному рынку недвижимости?**
  - а) объекты, которые выставляются на продажу в начале календарного года;
  - б) объекты недвижимости, которые впервые представляются на рынке к продаже после их регистрации или на завершающем этапе строительства;**
  - в) помещения, расположенные на первых этажах зданий;
  - г) земельные участки, на которых не возведен объект капитального строительства (незастроенные земельные участки).
- 2. К какому сегменту рынка не относится зарегистрированное здание торгового центра с выделенным под него земельным участком?**
  - а) к временным сооружениям;**
  - б) к доходоприносящим объектам;
  - в) к объектам капитального строительства;
  - г) к объектам инвестиционного типа.
- 3. Что не включает рынок строительных материалов и услуг?**
  - а) управление строительством и надзор;
  - б) разработку проекта строительства объекта;
  - в) услуги по капитальному ремонту зданий и сооружений;
  - г) услуги по ремонту дорожной и строительной техники.**
- 4. Как называются профессиональные участники рынка, управляющие проектами нового строительства объектов различного назначения?**
  - а) управляющие компании в сфере ЖКХ;
  - б) профессиональные оценщики;
  - в) аудиторы и финансисты;
  - г) девелоперские компании.**
- 5. Какие основные информационные ресурсы могут содержать информацию о ценах предложения на первичном рынке недвижимости?**
  - а) сайты риэлтерских агентств;
  - б) сайты застройщиков и уполномоченных ими сервисов;**
  - в) сайты аукционных домов;
  - г) сайты органов исполнительной власти.
- 6. Какие характеристики квартир как жилой недвижимости не являются ценообразующими?**
  - а) площадь квартиры;
  - б) цвет и оттенок покрытия пола на лоджии;**
  - в) год постройки жилого дома;
  - г) этаж, на котором расположена квартира.

**7. Какой ответ на вопрос «Что такое ценообразующий параметр?» является наиболее правильным? Ценообразующий параметр – это:**

**а) одна из характеристик объекта оценки, оказывающая существенное влияние на его стоимость;**

б) составляющая затрат на строительство объекта недвижимости;

в) цена предложения на открытом рынке недвижимости с возможностью предоставления скидки;

г) основное условие заключения договора купли-продажи объекта недвижимости.

**8. Какой тип объектов не относится к доходоприносящим объектам недвижимости?**

а) логистический комплекс;

б) бизнес-центр;

**в) литейных цех;**

г) торговый центр.

**9. Выделите понятие сегмента для рынка недвижимости?**

**а) сегмент рынка недвижимости это совокупность участников рынка и объектов недвижимости, которые объединены по однородным признакам (назначению, размеру, местоположению, состоянию и иным параметрам), которые формируют единое понимание ценности объектов недвижимости, объединенных по этим признакам;**

б) сегмент рынка – это часть объектов недвижимости одинаковой площади независимо от их назначения;

в) сегмент рынка - это специальное помещение, в котором заключаются сделки с объектами недвижимости;

г) сегмент рынка недвижимости – это доходоприносящие объекты, расположенные в одном муниципальном образовании.

**10. Объектом недвижимости не является:**

а) зарегистрированный объект капитального строительства;

б) земельный участок;

**в) киоск (нестационарный торговый объект);**

г) квартира.

### **Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он правильно ответил на 10-9 тестов;

- оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он правильно ответил на 8-7 тестов;

- оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он правильно ответил на 6-5 тестов;

- оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он правильно ответил на 4-0 тестов.

### **Перечень практических заданий**

1. Описать структуру и состав данных об объеме предложений квартир в многоквартирных жилых домах, расположенных в Левобережном районе города Воронежа на основе ресурса АВИТО.

2. Описать структуру и состав данных об объеме предложений квартир в многоквартирных жилых домах, расположенных в Левобережном районе города Воронежа на основе ресурса ИНФОЛАЙН.





18. Выполнить поиск и анализ состава данных об объеме предложений квартир в многоквартирных жилых домах, расположенных в Коминтерновском районе города Воронежа на основе ресурсов КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ. Составить первичную выборку по заданию преподавателя.

19. Выполнить поиск и анализ состава данных об объеме предложений квартир в многоквартирных жилых домах, расположенных на территории Воронежской области на основе ресурса АВИТО. Составить первичную выборку по заданию преподавателя.

20. Выполнить поиск и анализ состава данных об объеме предложений квартир в многоквартирных жилых домах, расположенных на территории Воронежской области на основе ресурса ИНФОЛАЙН. Составить первичную выборку по заданию преподавателя.

Описание технологии проведения.

Преподаватель выдает обучающимся два практических задания в зависимости от результатов выполнения тестов.

Критерии оценки:

– оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он полностью и без ошибок выполнил задание;

– оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он полностью выполнил задание, однако имеют место арифметические (расчетные) ошибки;

– оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он выполнил задание, однако в нём имеют место ошибки методического характера и арифметического характера;

- оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он не выполнил задание.

## **20.2. Промежуточная аттестация**

Промежуточная аттестация по дисциплине осуществляется с помощью следующих оценочных средств:

– перечень вопросов к зачету;

Описание технологии проведения.

Обучающийся готовит письменные ответы на два вопроса с последующим их обсуждением. Вопросы выдает преподаватель в зависимости от результатов текущей аттестации.

### **Перечень вопросов к зачету**

1. Понятие рынка недвижимости – основные признаки, структура, правовое регулирование. Участники рынка недвижимости.

2. Классификация рынка жилой недвижимости.

3. Классификация рынка нежилой недвижимости.

4. Нормативно-правовое регулирование рынка недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимость.

5. Структура информационных ресурсов рынка недвижимости.

6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

7. Состав правоустанавливающей и технической документации на объект недвижимости.

8. Виды прав на объект недвижимости.
9. Публичная оферта для различных сегментов рынка недвижимости – структура данных и формат представления.
10. Аукционные торговые площадки - особенности функционирования и процедуры продажи объектов на примере Российского аукционного дома.
11. Информация об объекте недвижимости из публичных источников – риски и уровень достоверности.
12. Первичный рынок недвижимости – структура, состав участников, особенности оферты.
13. Рынок ипотечного кредитования – участники, условия, риски.
14. Продажа квартиры – существенные условия договора купли-продажи, риски сделки, существенные условия договора.
15. Рынок аренды нежилых помещений – участники и условия взаимодействия.
16. Особенности аренных отношений для объектов недвижимости различного типа.
17. Ценообразование величины арендной платы – понятие ПВД, ДВД ОР и ЧОД.
18. Территориальное планирование как основа ценообразование на рынке земельных участков. Влияние инженерных коммуникаций на ценность незастроенных земельных участков.
19. Налогообложение недвижимости в современных условиях.
20. Рынок частных прав и обременений – особенности оборота и формирования стоимости.

Требования к выполнению заданий, шкалы и критерии оценивания

Для оценивания результатов обучения на зачете используются следующие показатели:

- 1) знание учебного материала и владение понятийным аппаратом;
- 2) умение связывать теорию с практикой;
- 3) умение иллюстрировать ответ примерами, фактами, данными научных исследований.

Для оценивания результатов обучения на зачете используется 2-х балльная шкала: «зачтено», «не зачтено».

Соотношение показателей, критериев и шкалы оценивания результатов обучения.

Критерии оценивания компетенций	Уровень сформированности компетенций	Шкала оценок
Выполнен полный объем заданий, в ответах на вопросы студент продемонстрировал взаимосвязь теоретических знаний с практическими навыками, умение работать с литературой, делать теоретические и практические выводы, выдвигать свои доказательства и аргументы	Компетенции полностью или в целом сформированы	Зачтено
Выполнено менее 50% заданий, в ответе присутствуют существенные ошибки	Не сформирован пороговый (базовый) уровень компетенций	Не зачтено