

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»
(РУТ (МИИТ))



Рабочая программа дисциплины (модуля),
как компонент образовательной программы
высшего образования - программы бакалавриата
по направлению подготовки
38.03.04 Государственное и муниципальное
управление,
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)
Тимониным В.С.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Ценообразование на рынке недвижимости

Направление подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное
управление

Направленность (профиль): Управление государственной и
муниципальной собственностью

Форма обучения: Очная

Рабочая программа дисциплины (модуля) в виде
электронного документа выгружена из единой
корпоративной информационной системы управления
университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)
ID подписи: 3068
Подписал: заведующий кафедрой Ступникова Елена
Анатольевна
Дата: 24.01.2024

1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целями освоения дисциплины (модуля) являются:

- изучение теоретических основ ценообразования и его особенностей на рынке недвижимости;
- изучение подходов к выбору того или иного метода установления цены;
- существующих стратегий ценообразования на рынке недвижимости.

Задачами дисциплины (модуля) являются:

- изучение методологии и методики стоимости объектов недвижимости, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, машин и оборудования;
- формирование практических навыков оценки различных видов имущества; понятия и механизм реализации доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке стоимости имущества;
- изучение правового и нормативного регулирования оценочной деятельности в России и за рубежом.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

Перечень формируемых результатов освоения образовательной программы (компетенций) в результате обучения по дисциплине (модулю):

ОПК-8 - Способен понимать принципы работы современных информационных технологий и использовать их для решения задач профессиональной деятельности;

ПК-1 - Способен выполнять экспертные, плановые, сметные расчеты и расчеты экономической эффективности проектов и мероприятий ;

ПК-3 - Способен использовать в профессиональной деятельности цифровые технологии и программное обеспечение.

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает, что по его результатам обучающийся будет:

Знать:

- основные понятия, инструменты и логику процесса ценообразования;
- теории фирменного ценообразования;
- особенности ценообразования на рынке недвижимости;
- стратегии ценообразования и их особенности на рынке недвижимости.

Уметь:

- оценивать влияние издержек на формирование цены недвижимости и прибыли компании;

- выявлять факторы, влияющие на эффективное ценообразование;
- применять финансовый анализ в целях эффективного ценообразования;
- определить подходы к оптимальной цене, связанной с реакцией покупателя;
- разбираться в сути понятия стратегия ценообразования.

Владеть:

- методами установления цены;
- инструментарием маржинального анализа рентабельности цен в принятии управленческих решений.
- навыками разработки стратегии ценообразования. методами установления цены;
- инструментарием маржинального анализа рентабельности цен в принятии управленческих решений;
- навыками разработки стратегии ценообразования.

3. Объем дисциплины (модуля).

3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 4 з.е. (144 академических часа(ов)).

3.2. Объем дисциплины (модуля) в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении учебных занятий:

Тип учебных занятий	Количество часов	
	Всего	Семестр №6
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	74	74
В том числе:		
Занятия лекционного типа	30	30
Занятия семинарского типа	44	44

3.3. Объем дисциплины (модуля) в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации составляет 70 академических часа (ов).

3.4. При обучении по индивидуальному учебному плану, в том числе при ускоренном обучении, объем дисциплины (модуля) может быть реализован

полностью в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации.

4. Содержание дисциплины (модуля).

4.1. Занятия лекционного типа.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
1	Объекты недвижимости: сущность и основные признаки Рассматриваемые вопросы: -отнесение материальных объектов к недвижимым -особенности объектов недвижимости -износ объектов недвижимости
2	Земля как базис в теории и практики недвижимости Рассматриваемые вопросы: -сущность земельного участка как объекта недвижимости -государственный кадастр недвижимости -земельные отношения и землеустройство
3	Характеристики и классификация объектов недвижимости Рассматриваемые вопросы: - системы классификации объектов недвижимости - классификация жилых объектов недвижимости - классификация коммерческих объектов недвижимости
4	Особенности рынка недвижимости Рассматриваемые вопросы: - понятие, структура и факторы, определяющие ценообразование на данном рынке; - понятие рынка недвижимости и его структура; - факторы, определяющие развитие рынка недвижимости; - основные подходы и методы анализа рынка недвижимости.
5	Государственное регулирование рынка недвижимости Рассматриваемые вопросы: -законодательная основа имущественно-земельных отношений -процедура государственной регистрации прав на недвижимость -плата за землю и налогообложение объектов недвижимости
6	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости Рассматриваемые вопросы: -профессиональные участники рынка недвижимости -девелопмент -риэлторская деятельность
7	Теоретические основы ценообразования Рассматриваемые вопросы: - факторы, влияющие на цену: величина затрат, средняя норма прибыли, рыночные факторы; - производственный и рыночный подход к цене; - структура цены на рынке недвижимости;
8	Оценочная деятельность

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Рассматриваемые вопросы: - субъекты и объекты оценки - виды стоимости объектов недвижимости - факторы, влияющие на цену - риски на рынке недвижимости
9	Основные подходы в принятии ценовых решений на рынке недвижимости Рассматриваемые вопросы: - концепции фирменного ценообразования в рыночной экономике. - учет потребительского эффекта в цене на рынке недвижимости; - методы, определяющие потребительский эффект в цене.
10	Роль анализа безубыточности в ценообразовании на рынке недвижимости Рассматриваемые вопросы: - анализ рентабельности цен; - единичная маргинальная прибыль; - анализ безубыточности при изменении цены.
11	Ценовая чувствительность рынка недвижимости Рассматриваемые вопросы: - спрос и ценовая эластичность; - классификация потребителей в зависимости от отношения к цене; - коэффициенты прямой и перекрестной эластичности, их практическое значение; - влияние изменения эластичности спроса на объем продаж.
12	Механизм и принципы ценообразования на рынке недвижимости Рассматриваемые вопросы: - элементы цены объекта недвижимости. - принципы образования цены на рынке недвижимости; - особенности ценообразования в строительстве.
13	Технология оценки на рынке недвижимости Рассматриваемые вопросы: - затратный подход - сравнительный подход - доходный подход
14	Анализ наиболее эффективного использования земли Рассматриваемые вопросы: - рыночная оценка земли - факторы, влияющие на оценку земли - оценка земельного участка
15	Ценовая политика и конкуренция на рынке недвижимости Рассматриваемые вопросы: - система критериев функционирования рыночной структуры; - особенности конкуренции на рынке недвижимости; - ценовая политика фирм на рынке недвижимости; - критерии выбора ценовой стратегии на рынке недвижимости

4.2. Занятия семинарского типа.

Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Понятие рынка недвижимости и его структура

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
	В результате выполнения практического задания студент осваивает основные подходы и методы анализа рынка недвижимости
2	Структура цены на рынке недвижимости В результате выполнения практического задания студент умеет формировать калькуляции затрат
3	Макроэкономический анализ цены В результате выполнения практического задания студент осваивает способы учета потребительского эффекта в цене на рынке недвижимости
4	Основные вопросы безубыточности продаж для ценовых решений В результате выполнения практического задания студент умеет проводить анализ безубыточности при изменении цены, при изменении переменных издержек, при возникновении дополнительных постоянных затрат
5	Выбор оптимальной цены В результате выполнения практического задания студент умеет определять оптимальную цену, связанную с реакцией покупателя
6	Технология оценки объекта недвижимости В результате выполнения практического задания студент умеет формировать описание объекта оценки
7	Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости В результате выполнения практического задания студент умеет выполнять анализ наиболее эффективного использования
8	Анализ рынка объекта оценки В результате выполнения практического задания студент умеет выполнять анализ рынка объекта оценки и обосновывать диапазоны значений ценообразующих факторов
9	Доходный подход к формированию цен на рынке недвижимости В результате выполнения практического задания студент умеет применять доходный подход к оценке недвижимости
10	Затратный подход к формированию цен на рынке недвижимости В результате выполнения практического задания студент умеет применять затратный подход к оценке недвижимости
11	Сравнительный подход к формированию цен на рынке недвижимости В результате выполнения практического задания студент умеет применять сравнительный подход к оценке недвижимости
12	Согласование результатов оценки недвижимости разными подходами В результате выполнения практического задания студент умеет производить согласование результатов на основе применения различных подходов к оценке недвижимости
13	Учет рисков при оценке стоимости объектов недвижимости В результате выполнения практического задания студент учится идентифицировать риски и учитывать при применении различных подходов к оценке
14	Использование финансовой математики в оценке недвижимости В результате выполнения практического задания студент умеет использовать функции сложного процента
15	Особенности конкуренции на рынке недвижимости В результате выполнения практического задания студент умеет выбирать ценовую стратегию

4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к практическим занятиям

№ п/п	Вид самостоятельной работы
2	Работа с лекционным материалом
3	Подготовка к защите курсовой работы
4	Работа с литературой
5	Выполнение курсового проекта.
6	Подготовка к промежуточной аттестации.
7	Подготовка к текущему контролю.

4.4. Примерный перечень тем курсовых проектов

Тематика курсового проекта:

- 1 Определение сметной стоимости строительства жилого дома.
- 2 Определение сметной стоимости строительства автомобильной дороги.
- 3 Определение сметной стоимости строительства участка железной дороги.
- 4 Определение сметной стоимости капитального ремонта жилого дома.
- 5 Определение сметной стоимости капитального ремонта участка автомобильной дороги.
- 6 Определение сметной стоимости капитального ремонта участка железной дороги.
- 7 Определение сметной стоимости строительства производственного назначения.
- 8 Определение сметной стоимости строительства автодорожного моста с железобетонными пролетными строениями.
- 9 Определение сметной стоимости строительства железобетонной трубы.
10. Определение сметной стоимости строительства автодорожного моста с металлическими пролетными строениями.

. Курсовой проект выполняется по вариантам с учетом различных территориальных районов строительства объекта и вариативности технических характеристик здания. Курсовой проект предусматривает определение сметной стоимости строительства жилого дома, при этом в рамках курсового проекта предусмотрена разработка локального сметного расчета на производство строительных работ, объектного сметного расчета и сводного сметного расчета стоимости строительства жилого дома. Разработка сметной документации сопровождается написанием пояснительных записок.

Содержание курсового проекта:

1. Введение
2. Пояснительная записка к сводному сметному расчету на строительство жилого дома
3. Сводный сметный расчет стоимости строительства жилого дома
4. Пояснительная записка к объектному сметному расчету № 1 на строительство жилого дома
5. Объектный сметный расчет № 1 на строительство жилого дома
6. Пояснительная записка к локальному сметному расчету № 1 на производство строительных работ при сооружении жилого дома
7. Локальный сметный расчет № 1 на производство строительных работ при сооружении жилого дома
8. Заключение
9. Список литературы
10. Приложения

5. Перечень изданий, которые рекомендуется использовать при освоении дисциплины (модуля).

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	Управление недвижимостью С. Н. Максимов Учебник Юрайт , 2022	https://urait.ru/bcode/489681
2	Экономика недвижимости Котляров М. А. Учебник	https://urait.ru/bcode/491046

	Юрайт , 2022	
3	Экономика недвижимости А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов Учебник Юрайт , 2022	https://urait.ru/bcode/492939
4	Максимов С.Н. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6.	https://urait.ru/bcode/489681 (дата обращения: 25.01.2022).– Текст: электронный
5	Котляров М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2.	URL: https://urait.ru/bcode/491046 (дата обращения: 25.01.2022). – Текст: электронный

6. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, которые могут использоваться при освоении дисциплины (модуля).

Официальный сайт РУТ (МИИТ) (<https://www.miit.ru/>).

Научно-техническая библиотека РУТ (МИИТ): (<http://library.miit.ru>).

Электронная библиотека Института экономики и финансов (<http://ml.miit-ief.ru>).

Электронно-библиотечная система издательства «Юрайт» (<http://urait.ru/>).

Электронно-библиотечная система издательства «Лань» (<http://e.lanbook.com/>).

7. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, необходимого для освоения дисциплины (модуля).

Microsoft Internet Explorer (или другой браузер).

Операционная система Microsoft Windows.

Microsoft Office.

Корпоративная платформа MS Teams

8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю).

Для проведения аудиторных занятий необходима аудитория с мультимедиа аппаратурой. Для проведения практических занятий требуется аудитория, оснащенная мультимедиа аппаратурой и ПК с необходимым

программным обеспечением и подключением к сети интернет.

9. Форма промежуточной аттестации:

Курсовой проект в 6 семестре.

Экзамен в 6 семестре.

10. Оценочные материалы.

Оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации, разрабатываются в соответствии с локальным нормативным актом РУТ (МИИТ).

Авторы:

доцент, доцент, к.н. кафедры
«Экономика транспортной
инфраструктуры и управление
строительным бизнесом»

О.А. Оленина

Согласовано:

Заведующий кафедрой ЭТИиУСБ
Председатель учебно-методической
комиссии

Е.А. Ступникова

М.В. Ишханян