

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ИЭФ



Ю.И. Соколов

25 мая 2020 г.



Кафедра «Экономика транспортной инфраструктуры и управление
строительным бизнесом»

Автор Герасимов Михаил Михайлович, к.э.н., доцент

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Экономика и управление недвижимостью

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Направление подготовки: | 38.03.02 – Менеджмент |
| Профиль: | Управление проектами |
| Квалификация выпускника: | Бакалавр |
| Форма обучения: | очная |
| Год начала подготовки | 2020 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Одобрено на заседании Учебно-методической комиссии института Протокол № 6 20 мая 2020 г. Председатель учебно-методической комиссии</p>  <p style="text-align: right;">М.В. Ишханян</p> | <p style="text-align: center;">Одобрено на заседании кафедры</p> <p style="text-align: center;">Протокол № 13 13 мая 2020 г. Заведующий кафедрой</p>  <p style="text-align: right;">Д.А. Мачерет</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Рабочая программа учебной 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: 3344
Подписал: Заведующий кафедрой Мачерет Дмитрий
Александрович
Дата: 13.05.2020

Москва 2020 г.

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Целями освоения учебной дисциплины «Экономика и управление недвижимостью» являются: ознакомление студентов с правовыми основами экономики недвижимости, функциональными особенностями и целевой принадлежностью недвижимости, условиями ее использования, с операциями, совершаемыми на рынке недвижимости, принципами управления имуществом, подходами в оценке недвижимости и экономической эффективности инвестиционных вложений в недвижимость, ипотекой и ипотечным кредитованием.

2. МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Учебная дисциплина "Экономика и управление недвижимостью" относится к блоку 1 "Дисциплины (модули)" и входит в его вариативную часть.

2.1. Наименования предшествующих дисциплин

Для изучения данной дисциплины необходимы следующие знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами:

2.1.1. Основы менеджмента:

Знания: - принципы развития и закономерности функционирования организации,- основные бизнес-процессы в организации,- виды управленческих решений и методы их принятия,- основные теории и концепции взаимодействия людей в организации,- назначение, структуру и содержание основных финансовых отчетов организации,- основные системы управленческого учета.

Умения: - ставить цели и формулировать задачи, связанные с реализацией профессиональных функций,- анализировать внешнюю и внутреннюю среду организации, выявлять их ключевые элементы,- разрабатывать программы осуществления организационных изменений и оценивать их эффективность,- разрабатывать стратегии развития организации,- рассчитывать на основе типовых методик и действующей нормативно – правовой базы экономические показатели,- осуществлять поиск информации по полученному заданию

Навыки: - методами реализации основных управленческих функций,- методами управления операциями,- навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений.

2.2. Наименование последующих дисциплин

Результаты освоения дисциплины используются при изучении последующих учебных дисциплин:

2.2.1. Инвестиционный анализ

2.2.2. Экспертиза проектной документации

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

В результате освоения дисциплины студент должен:

| № п/п | Код и название компетенции | Ожидаемые результаты |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | ПКС-8 Способен выполнять экспертные расчеты и расчеты экономической эффективности проектов. | ПКС-8.1 Владеет навыками анализа производственных процессов, проведения их экспертизы и расчёта экономических показателей деятельности организации. ПКС-8.2 Способен определять экономическую и социальную эффективность инвестиционных проектов. ПКС-8.3 Способен применять основные нормативно-методические документы для определения стоимости строительной продукции и проведения экспертизы проектов. |

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ И АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСАХ

4.1. Общая трудоемкость дисциплины составляет:

4 зачетных единиц (144 ак. ч.).

4.2. Распределение объема учебной дисциплины на контактную работу с преподавателем и самостоятельную работу обучающихся

| Вид учебной работы | Количество часов | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| | Всего по учебному плану | Семестр 7 |
| Контактная работа | 68 | 68,15 |
| Аудиторные занятия (всего): | 68 | 68 |
| В том числе: | | |
| лекции (Л) | 34 | 34 |
| практические (ПЗ) и семинарские (С) | 34 | 34 |
| Самостоятельная работа (всего) | 76 | 76 |
| ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины, часы: | 144 | 144 |
| ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины, зач.ед.: | 4.0 | 4.0 |
| Текущий контроль успеваемости (количество и вид текущего контроля) | КР (1), ПК1, ПК2 | КР (1), ПК1, ПК2 |
| Виды промежуточной аттестации (экзамен, зачет) | ЗаО | ЗаО |

4.3. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам)

| № п/п | Семестр | Тема (раздел) учебной дисциплины | Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме | | | | | | Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации |
|-------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|-------|-----|----|-------|-----------------------------------------------------------------|
| | | | Л | ЛР | ПЗ/ТП | КСР | СР | Всего | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | 7 | Раздел 1 Экономика недвижимости | 6 | | | | 2 | 8 | |
| 2 | 7 | Раздел 2 Рынок недвижимости и особенности его функционирования | 4 | | 6 | | 2 | 12 | |
| 3 | 7 | Раздел 3 Правовые и управленческие аспекты рынка недвижимости. | 4 | | 6 | | 10 | 20 | |
| 4 | 7 | Раздел 4 Подходы к оценке недвижимости | 4 | | 12 | | 28 | 44 | ПК1 |
| 5 | 7 | Раздел 5 Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней | 4 | | 2 | | 10 | 16 | |
| 6 | 7 | Раздел 6 Управление недвижимостью. | 4 | | 2 | | 10 | 16 | ПК2 |
| 7 | 7 | Раздел 7 Основные стадии развития проекта при девелопменте | 4 | | 4 | | 8 | 16 | |
| 8 | 7 | Раздел 8 Сервейинг - концепция системного подхода к управлению недвижимостью. | 4 | | 2 | | 6 | 12 | |
| 9 | 7 | Раздел 9 Курсовая работа | | | | | | 0 | КР |
| 10 | 7 | Раздел 10 Диф. зачет | | | | | | 0 | ЗаО |
| 11 | | Всего: | 34 | | 34 | | 76 | 144 | |

4.4. Лабораторные работы / практические занятия

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

Практические занятия предусмотрены в объеме 34 ак. ч.

| № п/п | № семестра | Тема (раздел) учебной дисциплины | Наименование занятий | Всего часов/ из них часов в интерактивной форме |
|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 7 | РАЗДЕЛ 2 Рынок недвижимости и особенности его функционирования | Рынок недвижимости - как составная часть инвестиционного рынка. | 6 |
| 2 | 7 | РАЗДЕЛ 3 Правовые и управленческие аспекты рынка недвижимости. | Правовые основы экономики недвижимости. Семинар. | 6 |
| 3 | 7 | РАЗДЕЛ 4 Подходы к оценке недвижимости | Сравнительный подход. Решение задач, Затратный подход. Решение задач, Доходный подход. Решение задач, Оценка стоимости земельного участка. Решение задач | 12 |
| 4 | 7 | РАЗДЕЛ 5 Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней | Необходимые документы. Порядок проведения. | 2 |
| 5 | 7 | РАЗДЕЛ 6 Управление недвижимостью. | Особенности девелопмента на разных рынках. Семинар Оценка эффективности инвестиционных проектов. Решение задач | 2 |
| 6 | 7 | РАЗДЕЛ 7 Основные стадии развития проекта при девелопменте | Основные этапы девелоперского процесса. Семинар | 4 |
| 7 | 7 | РАЗДЕЛ 8 Сервейинг - концепция системного подхода к управлению недвижимостью. | Поиск оптимального варианта и работы по целевому подбору проекта. Семинар | 2 |
| ВСЕГО: | | | | 34/0 |

4.5. Примерная тематика курсовых проектов (работ)

Учебным планом предусмотрена курсовая работа на тему: «Определение рыночной стоимости объекта недвижимости».

Работа выполняется студентами индивидуально или бригадами по 2-3 человека. Объекты недвижимости задаются преподавателем.

1. Примерный состав курсовой работы:

2. Описание объекта недвижимости.

- характеристика местоположения

- технические показатели объекта

-экономические показатели

3. Проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости

-сравнительным подходом

-затратным подходом

-доходным подходом

4. Согласование полученных оценок стоимости объекта недвижимости

5. Составление отчета об оценке

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Преподавание дисциплины «Экономика и управление недвижимостью» осуществляется в форме лекций и практических занятий.

Лекции проводятся в традиционной классно-урочной организационной форме, по типу управления познавательной деятельностью являются традиционными классическими лекционными (объяснительно-иллюстративные).

Практические занятия организованы с использованием технологий развивающего обучения, в том числе разбор и анализ конкретных ситуаций; технологий, основанных на коллективных способах обучения, а так же использованием компьютерной тестирующей системы.

Самостоятельная работа студента организована с использованием традиционных видов работы и интерактивных технологий. К традиционным видам работы относятся отработка лекционного материала и отработка отдельных тем по учебным пособиям. К интерактивным (диалоговым) технологиям относятся отработка отдельных тем по электронным пособиям, подготовка к промежуточным контролям в интерактивном режиме, интерактивные консультации в режиме реального времени.

Оценка полученных знаний, умений и навыков основана на модульно-рейтинговой технологии. Весь курс разбит на 2 раздела и 8 тем, представляющих собой логически завершенный объем учебной информации. Фонды оценочных средств освоенных компетенций включают как вопросы теоретического характера для оценки знаний, так и задания практического содержания (решение ситуационных задач, анализ конкретных ситуаций, работа с данными) для оценки умений и навыков. Теоретические знания проверяются путём применения таких организационных форм, как индивидуальные и групповые опросы, решение тестов с использованием компьютеров или на бумажных носителях.

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

| № п/п | № семестра | Тема (раздел) учебной дисциплины | Вид самостоятельной работы студента. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы | Всего часов |
|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 7 | РАЗДЕЛ 1 Экономика недвижимости | . Подготовка к практическому занятию №1-3 Изучение учебной литературы из приведенных источников: | 2 |
| 2 | 7 | РАЗДЕЛ 2 Рынок недвижимости и особенности его функционирования | Подготовка к практическому занятию №1-3. Изучение учебной литературы из приведенных источников: | 2 |
| 3 | 7 | РАЗДЕЛ 3 Правовые и управленческие аспекты рынка недвижимости. | Подготовка к практическому занятию №4-6. Изучение учебной литературы из приведенных источников: | 10 |
| 4 | 7 | РАЗДЕЛ 4 Подходы к оценке недвижимости | Подготовка к проведению ПК Подготовка к практическому занятию №7-12. Изучение учебной литературы из приведенных источников: | 28 |
| 5 | 7 | РАЗДЕЛ 5 Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней | Подготовка к практическому занятию №13 Изучение учебной литературы из приведенных источников | 10 |
| 6 | 7 | РАЗДЕЛ 6 Управление недвижимостью. | Изучение учебной литературы из приведенных источников Подготовка к практическому занятию № 14. Подготовка к прохождению ПК-2. | 10 |
| 7 | 7 | РАЗДЕЛ 7 Основные стадии развития проекта при деvelopeменте | Подготовка к практическому занятию № 15-16 Изучение учебной литературы из приведенных источников: | 8 |
| 8 | 7 | РАЗДЕЛ 8 Сервейинг - концепция системного подхода к управлению недвижимостью. | Изучение учебной литературы из приведенных источников; Подготовка к практическому занятию № 17 | 6 |
| ВСЕГО: | | | | 76 |

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

7.1. Основная литература

| № п/п | Наименование | Автор (ы) | Год и место издания Место доступа | Используется при изучении разделов, номера страниц |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | Экономика недвижимости: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры. 2-е изд. | М. А. Котляров | М.: Юрайт, 2017, 2017 https://www.biblio-online.ru/book/7A8CEB96-DEDB-4153-820E-EEB8ED831D0C | Все разделы |

7.2. Дополнительная литература

| № п/п | Наименование | Автор (ы) | Год и место издания Место доступа | Используется при изучении разделов, номера страниц |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 2 | Экономика недвижимости в 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: учебник, 8-е изд. | В. А. Горемыкин | М.: Юрайт, 2016, 2016 https://www.biblio-online.ru/book/91B9F4C0-D87B-4F41-AC52-1B57771E3C15 | Все разделы |
| 3 | Экономика недвижимости в 2 т. Т. 2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью учебник, 8-е изд. | . А. Горемыкин | М.: Юрайт, 2016, 2016 https://www.biblio-online.ru/book/A47F7A49-BCB3-4126-A44D-24D1869CC787 | Все разделы |

8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ", НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

1. <http://library.miit.ru/> - электронно-библиотечная система Научно-технической библиотеки МИИТ.
2. <http://rzd.ru/> - сайт ОАО «РЖД».
3. <http://elibrary.ru/> - научно-электронная библиотека.
4. aup.ru - административно управленческий портал.
5. Поисковые системы: Yandex, Google, Mail.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Для проведения лекционных и практических занятий необходима специализированная лекционная аудитория с мультимедиа аппаратурой и интерактивной доской. Для проведения тестирования необходимы компьютеры с рабочими местами в компьютерном классе. Компьютеры должны быть обеспечены стандартными лицензионными программными продуктами, программным продуктом Microsoft Office не ниже Microsoft Office 2007, программой для тестирования «АСТ».

10. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Для проведения аудиторных занятий и самостоятельной работы требуется:

1. Рабочее место преподавателя с персональным компьютером, подключённым к сети INTERNET.
2. Специализированная лекционная аудитория с мультимедиа аппаратурой и интерактивной доской.
3. Для проведения тестирования: компьютерный класс; компьютеры с минимальными требованиями – Pentium 4, ОЗУ 4 ГБ, HDD 100 ГБ, USB 2.0.

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

Обучающимся необходимо помнить, что качество полученного образования в немалой степени зависит от активной роли самого обучающегося в учебном процессе.

Обучающийся должен быть нацелен на максимальное усвоение подаваемого лектором материала, после лекции и во время специально организуемых индивидуальных встреч он может задать лектору интересующие его вопросы.

Лекционные занятия составляют основу теоретического обучения и должны давать систематизированные основы знаний по дисциплине, раскрывать состояние и перспективы развития соответствующей области науки, концентрировать внимание обучающихся на наиболее сложных и узловых вопросах, стимулировать их активную познавательную деятельность и способствовать формированию творческого мышления. Главная задача лекционного курса – сформировать у обучающихся системное представление об изучаемом предмете, обеспечить усвоение будущими специалистами основополагающего учебного материала, принципов и закономерностей развития соответствующей научно-практической области, а также методов применения полученных знаний, умений и навыков.

Основные функции лекций:

1. Познавательная-обучающая;
2. Развивающая;
3. Ориентирующе-направляющая;
4. Активизирующая;
5. Воспитательная;
6. Организующая;
7. информационная.

Выполнение практических заданий служит важным связующим звеном между теоретическим освоением данной дисциплины и применением ее положений на практике. Они способствуют развитию самостоятельности обучающихся, более активному освоению учебного материала, являются важной предпосылкой формирования профессиональных качеств будущих специалистов.

Проведение практических занятий не сводится только к органическому дополнению лекционных курсов и самостоятельной работы обучающихся. Их вместе с тем следует рассматривать как важное средство проверки усвоения обучающимися тех или иных положений, даваемых на лекции, а также рекомендуемой для изучения литературы; как форма текущего контроля за отношением обучающихся к учебе, за уровнем их знаний, а следовательно, и как один из важных каналов для своевременного подтягивания отстающих обучающихся.

При подготовке магистра важны не только серьезная теоретическая подготовка, знание основ надежности подвижного состава, но и умение ориентироваться в разнообразных практических ситуациях, ежедневно возникающих в его деятельности. Этому способствует форма обучения в виде практических занятий. Задачи практических занятий: закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, формирование у обучающихся умений и навыков работы с исходными данными, научной литературой и специальными

документами. Практическому занятию должно предшествовать ознакомление с лекцией на соответствующую тему и литературой, указанной в плане этих занятий.

Самостоятельная работа может быть успешной при определенных условиях, которые необходимо организовать. Ее правильная организация, включающая технологии отбора целей, содержания, конструирования заданий и организацию контроля, систематичность самостоятельных учебных занятий, целесообразное планирование рабочего времени позволяет привить студентам умения и навыки в овладении, изучении, усвоении и систематизации приобретаемых знаний в процессе обучения, привить навыки повышения профессионального уровня в течение всей трудовой деятельности.

Каждому студенту следует составлять еженедельный и семестровый планы работы, а также план на каждый рабочий день. С вечера всегда надо распределять работу на завтра. 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.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения учебной дисциплины, рассмотрены через соответствующие знания, умения и владения. Для проверки уровня освоения дисциплины предлагаются вопросы к экзамену и тестовые материалы, где каждый вариант содержит задания, разработанные в рамках основных тем учебной дисциплины и включающие терминологические задания.

Фонд оценочных средств является составной частью учебно-методического обеспечения процедуры оценки качества освоения образовательной программы и обеспечивает повышение качества образовательного процесса и входит, как приложение, в состав рабочей программы дисциплины.