

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
38.03.01 Экономика,
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)
Тимониным В.С.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Экономика и управление недвижимостью

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль): Экономика строительного бизнеса

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: 10.02.2022

1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целью освоения дисциплины является: ознакомление 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.

Задачами освоения дисциплины являются:

- эффективное использование недвижимости;
- экономически обоснованное и эффективное управление всеми видами и формами недвижимого имущества;
- получить представление об экономике недвижимости;
- уметь анализировать влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости;
- научиться в практической деятельности применять различные технологии и методы оценки недвижимости;
- научиться оформлять результаты оценки недвижимости.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

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

ПК-3 - Способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами ;

ПК-5 - Способен разрабатывать и обосновывать проекты управленческих решений по основным функциональным областям деятельности организации .

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

Владеть:

современными методами и приемами сбора, обработки, анализа и хранения информации; навыками моделирования; навыками теоретического исследования; навыками анализа нормативных документов, относящихся к профессиональной деятельности; навыками прогнозирования.

Знать:

основные методы сбора и анализа информации; способы формализации

цели и методы ее достижения; базовые экономические законы; методы моделирования; методы теоретического исследования; базовые нормативные документы, относящиеся к профессиональной деятельности; базовые положения экономики недвижимости; методы прогнозирования; основы анализа спроса на рынке недвижимости.

Уметь:

анализировать, обобщать и воспринимать информацию; ставить цель и формулировать задачи по её достижению; применять методы моделирования в профессиональной деятельности; применять методы теоретического исследования в профессиональной деятельности; проводить полевые исследования; применять нормативные документы, относящиеся к профессиональной деятельности; анализировать конъюнктуру рынка недвижимости.

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 1 |
| Контактная работа при проведении учебных занятий (всего): | 60 | 60 |
| В том числе: | | |
| Занятия лекционного типа | 30 | 30 |
| Занятия семинарского типа | 30 | 30 |

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 84 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 | <p>анализировать, обобщать и воспринимать информацию; ставить цель и формулировать задачи по её достижению; применять методы моделирования в профессиональной деятельности; применять методы теоретического исследования в профессиональной деятельности; проводить полевые исследования; применять нормативные документы, относящиеся к профессиональной деятельности; анализировать конъюнктуру рынка недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы: Понятие недвижимости. Виды имущества, относящегося к недвижимости. Классификация недвижимости.</p> |
| 2 | <p>Рынок недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы: Особенности и специфика рынка недвижимости. Субъекты рынка и его посредники. Сущность сегментации рынка недвижимости.</p> |
| 3 | <p>Роль государства на рынке недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы: Рынок земли как основы рынка недвижимого имущества. Земельный кадастр. Функции государства на рынке недвижимости.</p> |
| 4 | <p>Сделки с недвижимостью.</p> <p>Рассматриваемые вопросы: Виды сделок с недвижимостью. Классификация сделок. Порядок их регистрации. Действительные, мнимые и притворные сделки.</p> |
| 5 | <p>Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Рассматриваемые вопросы: Порядок ведения кадастра. Регистрация прав и ее документальное обеспечение.</p> |
| 6 | <p>Элементы финансовой математики в экономике недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы: Проблемы, связанные с оценкой недвижимости. Анализ имеющейся информации и требований, предъявляемых к недвижимости, ее оценке и инвестиционным возможностям. Шесть функций сложного процента.</p> |
| 7 | <p>Основные подходы к оценке объектов недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> |

| № п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание |
|----------|---|
| | <p>Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Выбор метода оценки недвижимости в зависимости от условий, выставленных заказчиком оценки.</p> |
| 8 | <p>Сравнительный рыночный подход в оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Сравнительный рыночный подход к оценке недвижимости. Метод прямого сравнительного анализа продаж. Метод валового рентного мультипликатора.</p> |
| 9 | <p>Затратный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Принципы и методы затратного подхода, случаи его применения. Методы оценки, входящие в группу методов затратного подхода. Восстановительная стоимость объекта недвижимости. Виды износа. Определение износа.</p> |
| 10 | <p>Доходный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Доходный метод оценки недвижимости. Понятие доходного подхода. Метод прямой капитализации, коэффициента капитализации, расчет операционного дохода, потенциального валового дохода, эффективного валового дохода.</p> |
| 11 | <p>Управление инвестициями в недвижимость и их оценка. Рассматриваемые вопросы: Место и роль инвестиционных вложений в недвижимость. Экономическая эффективность вложений.</p> |
| 12 | <p>Управление недвижимым имуществом. Рассматриваемые вопросы: Структура управления недвижимостью. Принципы управления недвижимостью. Требования к формированию системы управления. Информатизация системы и определение направления развития системы управления недвижимостью.</p> |
| 13 | <p>Способы управления многоквартирными жилыми домами. Законодательная база по управлению объектами недвижимости. Выбор способа управления многоквартирными жилыми домами.</p> |
| 14 | <p>Ипотека и ипотечное кредитование. Рассматриваемые вопросы: Существующей ситуации на рынке жилья и проблемах в развитии рынка жилья и его строительстве. Механизмы финансирования ипотеки, финансовые институты и источники финансирования ипотеки. Понятия залога под ипотечные кредиты, порядок выдачи ссуд, залоговых закладных инструментов.</p> |
| 15 | <p>Особенности оценки отдельных объектов недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Оценка зданий и сооружений производственного назначения. Предприятие как имущественный комплекс и его оценка.</p> |

4.2. Занятия семинарского типа.

Практические занятия

| № п/п | Тематика практических занятий/краткое содержание |
|----------|---|
| 1 | Рынок недвижимости - как составная часть инвестиционного рынка. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения анализ заданного сегмента рынка недвижимости. |
| 2 | Элементы финансовой математики в экономике недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык применения в расчетах шесть функций сложного процента. |
| 3 | Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык определения стоимости земельного участка. |
| 4 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится отбирать объекты-аналоги и определять основные параметры и значения для оценки. |
| 5 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать поправочные коэффициенты различными методами. |
| 6 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнительной единицы. |
| 7 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Затратный подход. В результате работы на практическом занятии студент знакомится с определением восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости. |
| 8 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Затратный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится определению износа недвижимого имущества. |
| 9 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Затратный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится определению рыночной стоимости недвижимости методами затратного подхода. |
| 10 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Доходный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится определению доходного потока объекта недвижимости. |
| 11 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Доходный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится определению затрат на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости. |
| 12 | Подходы к оценке недвижимого имущества. Доходный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится расчету суммарной текущей стоимости за анализируемый период. |
| 13 | Согласование полученных результатов оценки различными подходами. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык согласования полученных тремя подходами результатов расчетов стоимости объекта недвижимости. |
| 14 | Управление недвижимым имуществом. В результате работы на практическом занятии студент учится разработке моделей управления недвижимым имуществом, оценке наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. |
| 15 | Управление инвестициями в недвижимость и их оценка. В результате работы на практическом занятии студент учится оценивать инвестиционные проекты, приобретает навыки оценки экономической эффективности инвестиций. |

4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

| № п/п | Вид самостоятельной работы |
|-------|--|
| 1 | Выполнение практических заданий. |
| 2 | Подготовка к практическим занятиям. |
| 3 | Работа с лекционным материалом |
| 4 | Работа с литературой |
| 5 | Выполнение курсовой работы. |
| 6 | Подготовка к промежуточной аттестации. |
| 7 | Подготовка к текущему контролю. |

4.4. Примерный перечень тем курсовых работ

Каждый студент выполняет курсовую работу на тему:

«Оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества».

План курсовой работы:

Введение.

1. Анализ социально-экономической ситуации в заданном регионе.

2. Анализ рынка недвижимости в локале.

3. Оценка объекта недвижимости с помощью различных подходов.

4. Согласование полученных результатов оценки различными подходами.

5. Подготовка отчета оценщика.

Заключение (выводы и предложения).

Список литературы.

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

| № п/п | Библиографическое описание | Место доступа |
|-------|---|--|
| 1 | Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст : электронный | https://urait.ru/bcode/454123 (дата обращения: 22.02.2022). |
| 2 | Гровер, Р. .. Управление недвижимостью : учебник для среднего профессионального образования / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 347 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534- | https://urait.ru/bcode/455658 (дата обращения: 22.02.2022). |

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

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

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

Федеральная служба государственной статистики: <https://www.gks.ru>

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

Яндекс браузер (или другой браузер).

Операционная система Microsoft Windows.

Microsoft Office.

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

Для проведения аудиторных занятий необходима аудитория с мультимедиа аппаратурой.

9. Форма промежуточной аттестации:

Курсовая работа 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»

М.М. Герасимов

Согласовано:

Заведующий кафедрой ЭТИиУСБ
Председатель учебно-методической
комиссии

Е.А. Ступникова

М.В. Ишханян