

**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 магистратуры  
по направлению подготовки  
38.04.01 Экономика,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Экономика недвижимости. Девелопмент**

Направление подготовки: 38.04.01 Экономика

Направленность (профиль): Управление стоимостью и девелопмент в  
инвестиционно-строительном комплексе

Форма обучения: Очно-заочная

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: 23.05.2023

## 1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целью изучения дисциплины является знакомство 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.

Задачами дисциплины являются:

формирование понятия недвижимости как объекта экономических отношений;

изучение основных принципов оценки недвижимости и основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости;

приобретение студентами навыков сбора и обработки информации, используемой в процессе проведения оценки;

ознакомление с основными законодательными требованиями к процессу девелопмента недвижимости;

формирование знаний по проведению сделок с объектами недвижимости;

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

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

**ПК-1** - Способен разрабатывать проекты мероприятий по эффективному управлению производственной деятельностью строительной организации;

**ПК-3** - Способен самостоятельно осуществлять подготовку заданий и разрабатывать проектные решения с учетом фактора неопределенности, разрабатывать предложения и мероприятия по реализации разработанных проектов и программ;

**ПК-5** - Способен осуществлять поиск актуальной информации в электронно-информационной среде;

**УК-2** - Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла.

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

### **Знать:**

- институциональные и правовые особенности формирования и

функционирования рынка недвижимости;

- содержание и структуру нормативно-законодательных актов в сфере совершения экономических операций с недвижимостью;
- финансовые механизмы инвестирования и кредитования операций с недвижимостью;
- подходы к оценке недвижимого имущества;

**Уметь:**

- осуществлять оценку инвестиционной привлекательности объектов недвижимости;
- проводить ипотечно-инвестиционный анализ;
- оценивать влияние экологических факторов на стоимость недвижимости;
- анализировать жизненный цикл проекта

**Владеть:**

- методами капитализации доходов и дисконтирования денежных потоков;
- методами расчёта восстановительной стоимости объектов недвижимости
- основами налогообложения в сфере недвижимости;
- поиском актуальной информации в электронно-информационной среде.

3. Объем дисциплины (модуля).

3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 5 з.е. (180 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 №3
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	32	32
В том числе:		
Занятия лекционного типа	16	16
Занятия семинарского типа	16	16

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 148 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><b>Основы экономики недвижимости.</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие недвижимости. Правовые основы экономики недвижимости.</li> <li>- Рынок недвижимости - как составная часть инвестиционного рынка.</li> </ul>
2	<p><b>Оценка и оценочная деятельность – основные положения.</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Понятие и основные цели оценки.</li> <li>Виды стоимости, основные принципы и этапы процесса оценки.</li> <li>Особенности недвижимости как объекта оценки.</li> </ul>
3	<p><b>Затратный подход к оценке недвижимости.</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Экономическое содержание затратного подхода.</li> <li>Преимущества, недостатки подхода, этапы оценки недвижимости затратным подходом. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения, структура стоимости строительства.</li> <li>Расчет накопительного износа зданий.</li> <li>Виды износа: физический, функциональный, экономический.</li> <li>Методы оценки накопленного износа</li> </ul>
4	<p><b>Сравнительный подход к оценке недвижимости.</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Экономический смысл подхода, преимущества и недостатки подхода, сфера применения.</li> <li>Информационная база, сегментация рынка по объектам и аналогам.</li> <li>Метод прямого сравнительного анализа продаж.</li> <li>Единицы сравнения, элементы сравнения.</li> <li>Процентные относительные и абсолютные денежные поправки.</li> <li>Методы расчета поправок: метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, экспертный; статистический метод.</li> </ul>
5	<p><b>Доходный подход к оценке недвижимости.</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<p>Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода.</p> <p>Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования.</p> <p>Потенциальный валовый, действительный и чистый операционный доходы.</p> <p>Состав эксплуатационных расходов.</p> <p>Построение коэффициента капитализации, ставка дохода на инвестиции, норма возврата капитала.</p> <p>Методы определения коэффициента капитализации.</p> <p>Риски при оценке недвижимости.</p> <p>Премия за риск, риск ликвидности, управления, вложения в недвижимость.</p> <p>Расчет ставки дисконта виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока.</p> <p>Расчет суммарной текущей стоимости за анализируемый период.</p>
6	<p>Оценка земельного участка.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Содержание методов оценки, особенности оценки земельного участка в отечественной практике.</p> <p>Оценка земельного участка методами затратного и доходного подхода.</p> <p>Оценка земельного участка методами рыночного подхода.</p>
7	<p>Ипотечно – инвестиционный анализ.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Ипотечно-инвестиционный анализ.</p> <p>Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе.</p> <p>Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости.</p> <p>Оценка эффективности привлечения заемных средств, финансовый леверидж.</p>
8	<p>Девелопмент как метод организации инвестиционного процесса.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Основные этапы девелоперского процесса.</li> <li>- Поиск оптимального варианта и работы по целевому подбору проекта.</li> <li>- Организация финансирования проекта.</li> <li>- Контроль срока, качества работ и строительных затрат.</li> <li>- Стадия реализации</li> </ul>

## 4.2. Занятия семинарского типа.

### Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	<p>Основные принципы и этапы процесса оценки.</p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится собирать и обрабатывать исходные данные для проведения оценки недвижимости.</p>
2	<p>Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход.</p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится отбирать объекты-аналоги и определять основные параметры и значения для оценки..</p>
3	<p>Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход.</p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать поправочные коэффициенты различными методами.</p>
4	<p>Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход.</p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнительной единицы.</p>
5	<p>Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход.</p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится определения рыночной стоимости недвижимости методом валового рентного мультипликатора.</p>

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
6	Подходы к оценке недвижимого имущества. Доходный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится определению доходного потока объекта недвижимости.
7	Подходы к оценке недвижимого имущества. Доходный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится определению затрат на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.
8	Подходы к оценке недвижимого имущества. Доходный подход. В результате работы на практическом занятии студент учится расчету коэффициентов капитализации и дисконтирования.

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к защите курсовой работы
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

Тем: курсовой работы

1. Определение рыночной стоимости торгового центра.
2. Определение рыночной стоимости торгово-офисного центра.
3. Определение рыночной стоимости торгово-развлекательного центра.
4. Определение рыночной стоимости центра Мои документы.
5. Определение рыночной стоимости отдельно стоящего магазина.
6. Определение рыночной стоимости встроенно-пристроенного магазина.
7. Определение рыночной стоимости загородного коттеджа.
8. Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме.
9. Определение рыночной стоимости подземного паркинга.
10. Определение рыночной стоимости отдельно стоящего наземного паркинга.

Курсовая работа выполняется по вариантам и состоит из расчета стоимости выбранного объекта недвижимого имущества тремя подходами. В каждом подходе необходимо произвести расчет не менее чем одним методом или обосновать неприменимость данного подхода для выбранного объекта недвижимости. Также необходимо произвести согласование полученных результатов по трем подходам.

Содержание курсового проекта:

1. Оглавление.
2. Общая часть (задание и исходные данные).
3. Описание выбранного объекта недвижимости.
4. Определение стоимости объекта сравнительным подходом.
5. Применение затратного подхода для определения стоимости объекта недвижимости.
6. Доходный подход.
7. Согласование полученных результатов расчетов.
8. Заключение.
9. Перечень используемой 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, 2021. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст : электронный	<a href="https://urait.ru/bcode/473008">https://urait.ru/bcode/473008</a> (дата обращения: 22.02.2022).
2	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.	<a href="https://urait.ru/bcode/491046">https://urait.ru/bcode/491046</a> (дата обращения: 22.02.2022). — Текст : электронный

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>

Образовательная платформа «Юрайт» (<https://urait.ru/>).

Общие информационные, справочные и поисковые системы «Консультант Плюс», «Гарант».

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

Офисный пакет приложений Microsoft Office

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

Лекция – мультимедиа, практика – обычный класс), (только лекции – мультимедиа).

9. Форма промежуточной аттестации:

Курсовая работа в 3 семестре.

Экзамен в 3 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