

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: 16.04.2025

## 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, использующейся 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;
- подходы к оценке недвижимого имущества;
- механизмы инвестирования и управления недвижимостью.

**Уметь:**

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

**Владеть:**

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

**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>Основы экономики недвижимости. Рассматриваемые вопросы - Понятие недвижимости. Правовые основы экономики недвижимости. - Рынок недвижимости - как составная часть инвестиционного рынка.</p>
2	<p>Оценка и оценочная деятельность – основные положения. Рассматриваемые вопросы: Понятие и основные цели оценки. Виды стоимости, основные принципы и этапы процесса оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки.</p>
3	<p>Затратный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки подхода, этапы оценки недвижимости затратным подходом. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения, структура стоимости строительства. Расчет накопительного износа зданий. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Методы оценки накопленного износа</p>
4	<p>Сравнительный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Экономический смысл подхода, преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Информационная база, сегментация рынка по объектам и аналогам. Метод прямого сравнительного анализа продаж. Единицы сравнения, элементы сравнения. Процентные относительные и абсолютные денежные поправки. Методы расчета поправок: метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, экспертный; статистический метод.</p>
5	<p>Доходный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования.</p>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<p>Потенциальный валовый, действительный и чистый операционный доходы.  Состав эксплуатационных расходов.</p> <p>Построение коэффициента капитализации, ставка дохода на инвестиции, норма возврата капитала.  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><b>Оценка земельного участка.</b></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><b>Ипотечно – инвестиционный анализ.</b></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><b>Девелопмент как метод организации инвестиционного процесса.</b></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><b>Основные принципы и этапы процесса оценки.</b></p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится собирать и обрабатывать исходные данные для проведения оценки недвижимости.</p>
2	<p><b>Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход.</b></p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится отбирать объекты-аналоги и определять основные параметры и значения для оценки..</p>
3	<p><b>Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход.</b></p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать поправочные коэффициенты различными методами.</p>
4	<p><b>Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход.</b></p> <p>В результате работы на практическом занятии студент учится определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнительной единицы.</p>
5	<p><b>Подходы к оценке недвижимого имущества. Сравнительный подход.</b></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

Темы: 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.

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

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. 2024	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/537883">https://urait.ru/bcode/537883</a> (дата обращения: 04.06.2024).
2	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, 2024. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. 2024	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/539673">https://urait.ru/bcode/539673</a> (дата обращения: 04.06.2024).

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

Научно-техническая библиотека РУТ (МИИТ): <http://library.miit.ru>  
Образовательная платформа «Юрайт» (<https://urait.ru/>).

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

Е.А. Ступникова

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.В. Ишханян