

**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 недвижимости**

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: 23.05.2023

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

Целями освоения учебной дисциплины «Экономика недвижимости» 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.

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 экономические расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;

**ПК-8** - Способен осуществлять поиск актуальной информации в электронно-информационной среде.

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

### **Знать:**

- закономерности функционирования современной финансовой системы на макроуровне и микроуровне
- основные термины, понятия теории финансов
- финансовые механизмы директивного и регулирующего характера
- систему финансового прогнозирования, планирования и контроля

- основные направления финансовой политики государства
- стратегию и тактику управления ресурсами финансового рынка
- основные принципы управления финансами на уровне хозяйствующих субъектов
- финансовый анализ на основе построения системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов

**Уметь:**

- анализировать во взаимосвязи финансовые отношения на микро- и макроуровне
- выявлять проблемы финансового характера при анализе конкретных ситуаций
- предлагать способы решения финансовых проблем с учетом критериев социально-экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий
- рассчитать на основе типовых методик и действующей нормативной базы финансовые показатели

**Владеть:**

- качественными и количественными методами финансового анализа и планирования
- средствами получения необходимой достоверной информации и применения ее при изучении финансово-экономической и хозяйственной деятельности организации
- обладать опытом работы с действующими законами и нормативными документами, необходимыми для осуществления профессиональной деятельности

3. Объем дисциплины (модуля).

3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 3 з.е. (108 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):	48	48

В том числе:		
Занятия лекционного типа	32	32
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 60 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	Содержание экономики недвижимости. Рассматриваемые вопросы: - Понятие недвижимости. - Виды имущества, относящегося к недвижимости. - Правовые основы экономики недвижимости.
2	Рынок недвижимости. Рассматриваемые вопросы: - Особенности и специфика рынка недвижимости. - Субъекты рынка и его посредники. - Сущность сегментации рынка недвижимости.
3	Рынок недвижимости и операции, совершаемые на нем. Рассматриваемые вопросы: - Характеристики рынка недвижимости и особенности его формирования в России - Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости - Спрос и предложение на рынке недвижимости.
4	Роль государства на рынке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: - Рынок земли как основы рынка недвижимого имущества. - Земельный кадастр. - Функции государства на рынке недвижимости.
5	Сделки с недвижимостью. Рассматриваемые вопросы:

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Виды сделок с недвижимостью.</li> <li>-Классификация сделок.</li> <li>-Порядок их регистрации.</li> <li>-Действительные, мнимые и притворные сделки.</li> </ul>
6	<p>Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Порядок ведения кадастра.</li> <li>-Регистрация прав и ее документальное обеспечение.</li> </ul>
7	<p>Элементы финансовой математики в экономике недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Проблемы, связанные с оценкой недвижимости.</li> <li>-Анализ имеющейся информации и требований, предъявляемых к недвижимости, ее оценке и инвестиционным возможностям.</li> <li>-Шесть функций сложного процента.</li> </ul>
8	<p>Основные подходы к оценке объектов недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Виды стоимости недвижимости.</li> <li>-Принципы оценки недвижимости.</li> <li>-Выбор метода оценки недвижимости в зависимости от условий, выставленных заказчиком оценки.</li> </ul>
9	<p>Сравнительный рыночный подход в оценке недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Сравнительный рыночный подход к оценке недвижимости.</li> <li>-Метод прямого сравнительного анализа продаж.</li> <li>-Метод валового рентного мультипликатора.</li> </ul>
10	<p>Управление инвестициями в недвижимость и их оценка.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Место и роль инвестиционных вложений в недвижимость.</li> <li>-Экономическая эффективность вложений.</li> </ul>
11	<p>Стоимость и цена недвижимости. Принципы, технологии, методы оценки стоимости, их практическое использование и оформление результатов.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие и виды стоимости объектов недвижимости</li> <li>- Принципы, технологии, методы оценки недвижимости, их практическое использование и оформление результатов</li> <li>- Сертификат об оценке недвижимости.</li> </ul>
12	<p>Основные операции на рынке недвижимости: характеристика и оформление.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Виды операции на рынке недвижимости и способы оформления сделок с недвижимым имуществом</li> <li>- Основные этапы заключения договора на объект недвижимости, основные разделы договора</li> <li>- Особенности оформления сделки на объекты незавершенного строительства.</li> </ul>
13	<p>Ипотека и ее виды.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие ипотечного договора, закладная и ее содержание.</li> <li>- Порядок заключения договора ипотеки.</li> <li>- Рынок ипотечных операций, его влияние на инвестиционный рынок.</li> </ul>
14	<p>Субъекты рыночных операций с недвижимостью.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Характеристика и условия деятельности риелторских организаций на рынке недвижимости</li> <li>- Оценщики объектов недвижимости и их основные функции на рынке недвижимости</li> <li>- Управляющие компании: виды, функции на рынке недвижимости.</li> </ul>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
15	Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Рассматриваемые вопросы: - Органы государственного регулирования рынка недвижимости - Особенности управления государственной собственностью.
16	Показатели деятельности организации по операциям с недвижимостью. Рассматриваемые вопросы: - Показатели рыночной активности в недвижимость, их характеристика - Показатели эффективности сделок с недвижимостью - Источники доходов от операций с недвижимостью и их оптимизация - Капиталоемкость объекта недвижимости и его сущность - Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.

#### 4.2. Занятия семинарского типа.

##### Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Особенности недвижимости как товара. В результате работы по данной теме студент учится анализировать рынок недвижимости для различных целей.
2	Рынок недвижимости в системе рынков. В результате работы по данной теме студент учится определять и объяснять сущность любого объекта недвижимости как блага либо как источника дохода; объяснять критерии отнесения вещей к недвижимым.
3	Общая модель рынка недвижимости. В результате работы по данной теме студент осваивает навык анализа и оценки эффективности инвестиций в недвижимость.
4	Сегменты рынка недвижимости. В результате работы по данной теме студент раскрывает понятие «недвижимая собственность» и «сегмент рынка недвижимости».
5	Управление недвижимостью. В результате работы по данной теме студент осваивает терминологию и лексику.
6	Анализ рынка недвижимости. В результате работы по данной теме студент изучает обязанности продавцов (арендодателей) и покупателей (арендаторов) при исполнении сделок с объектами недвижимости.
7	Финансирование и кредитование недвижимости. В результате выполнения практического задания студент получает навык расчета по финансированию и кредитованию недвижимости.
8	Инвестиционные процессы на рынке недвижимости. В результате работы по данной теме студент получает навык анализа инвестиционных процессов на рынке недвижимости.

#### 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	Работа с литературой.
4	Подготовка к промежуточной аттестации.
5	Подготовка к текущему контролю.

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, 2022. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. 2022	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/492939">https://urait.ru/bcode/492939</a> (дата обращения: 07.04.2023).
2	Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум : практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. 2023	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/519443">https://urait.ru/bcode/519443</a> (дата обращения: 07.04.2023).
3	Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. 2023	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/513084">https://urait.ru/bcode/513084</a> (дата обращения: 07.04.2023).

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>).

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. Для проведения практических занятий требуется аудитория, оснащенная мультимедиа аппаратурой.

9. Форма промежуточной аттестации:

Зачет в 6 семестре.

10. Оценочные материалы.

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

Авторы:

старший преподаватель кафедры  
«Экономика транспортной  
инфраструктуры и управление  
строительным бизнесом»

К.О. Попова

Согласовано:

Заведующий кафедрой ЭТИиУСБ  
Председатель учебно-методической  
комиссии

Е.А. Ступникова

М.В. Ишханян