

**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: 30.04.2025

## 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:**

- методы расчета денежных потоков, методы планирования и систему финансовых планов организации;
- методики сбора и обработки информации; актуальные российские и зарубежные источники информации в сфере профессиональной деятельности; метод системного анализа.

**Уметь:**

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

- применять методики поиска, сбора и обработки информации; осуществлять критический анализ и синтез информации, полученной из разных источников.

**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;

- навыками применения современных информационных технологий и программных средств, в том числе отечественного производства, при решении задач 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	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Понятие недвижимости. Виды имущества, относящегося к недвижимости. Сделки с недвижимостью. Порядок их регистрации.
2	Рынок недвижимости - как составная часть инвестиционного рынка. Рассматриваемые вопросы: Особенности и специфика рынка недвижимости, субъекты рынка и его посредники, сущность сегментации рынка недвижимости.
3	Элементы финансовой математики в экономике недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Проблемы, связанные с оценкой недвижимости. Анализ имеющейся информации и требований, предъявляемых к недвижимости, ее оценке и инвестиционным возможностям.
4	Основные подходы к оценке объектов недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Выбор принципов метода оценки недвижимости в зависимости от условий, выставленных заказчиком оценки.
5	Сравнительный рыночный подход в оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Сравнительный рыночный подход к оценке недвижимости. Метод прямого сравнительного анализа продаж и метод валового рентного мультипликатора.
6	Затратный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Принципы и методы затратного подхода, случаи его применения, методы оценки, входящие в группу методов затратного подхода.
7	Затратный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Определение различных видов износа объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости.
8	Доходный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Доходный метод оценки недвижимости. Понятие доходного подхода, метода прямой капитализации, коэффициента капитализации, метод прямой капитализации.
9	Доходный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы:

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Расчет операционного дохода, потенциального валового дохода, эффективного валового дохода. Метод дисконтированных денежных потоков.
10	Определение итоговой стоимости объекта оценки. Рассматриваемые вопросы: Согласование результатов оценки. Структурирование по иерархии.
11	Управление недвижимым имуществом. Рассматриваемые вопросы: Структура управления недвижимостью, элементы, влияющие на качественные характеристики управления, принципы управления недвижимостью; требования к формированию системы управления, информатизация системы и определение направления развития системы управления недвижимостью.
12	Управление инвестициями в недвижимость и их оценка. Рассматриваемые вопросы: Место и роль инвестиционных вложений в недвижимость как в товар, повышающий экономическую и социальную направленность развития общества, и экономическую эффективность этих вложений.
13	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.
14	Особенности оценки отдельных объектов недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Оценка зданий и сооружений производственного назначения, включая процесс последовательности проведения оценки объекта, сбор необходимой информации, характеризующей оценочные данные объекта в целом, в том числе его конструктивных элементов и технического состояния оцениваемых объектов.
15	Экономика землепользования. Рассматриваемые вопросы: Особенности землепользования. Земля как природный ресурс. Земля как экономическая категория. Землеустройство как инструмент формирования экономически обоснованного землепользования. Государственный земельный кадастр как экономико-правовая система функционирования объектов недвижимости.
16	Налогообложение недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.

#### 4.2. Занятия семинарского типа.

##### Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Особенности недвижимости как товара. В результате выполнения практического задания обучающийся научится: правильно классифицировать объекты недвижимости, применять терминологию, связанную с недвижимостью; работать с нормативными документами, регламентирующими функционирование рынка недвижимости.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
2	Анализ рынка недвижимости. В результате выполнения практического задания обучающийся научится: - анализировать различные сегменты рынка недвижимости; выявлять факторы, влияющие на ценообразование на рынке недвижимости.
3	Сравнительный рыночный подход в оценке недвижимости. В результате выполнения практического задания обучающийся научится: - принципам и методам сравнительного подхода в оценке недвижимости. - технологии реализации метода анализа продаж.
4	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате выполнения практического задания обучающийся научится: - определять стоимость земельного участка. - определять восстановительную стоимость объекта недвижимости. - определять величины накопленного износа объекта недвижимости.
5	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате выполнения практического задания обучающийся научится: - применять метод капитализации, метод дисконтирования денежных потоков. Рассчитывать потенциальный и действительный валовый доход.
6	Элементы финансовой математики в экономике недвижимости. В результате выполнения практического задания обучающийся научится: - учитывать фактор времени при расчёте денежных потоков. Применять шесть функций сложного процента.
7	Управление инвестициями в недвижимость и их оценка. В результате выполнения практического задания обучающийся научится: - проводить оценку экономической эффективности инвестиций в недвижимость; оценивать эффективность использования заёмных средств.
8	Финансирование и кредитование недвижимости. В результате выполнения практического задания обучающийся научится: навыкам расчета по финансированию и кредитованию недвижимости.

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к практическим занятиям.
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, 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).
2	Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум : практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. 2024	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/543710">https://urait.ru/bcode/543710</a> (дата обращения: 04.06.2024).
3	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).

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>).

Образовательная платформа Юрайт [сайт].— URL: <https://urait.ru/>

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

1. Интернет-браузер (Yandex и др.).

2. Microsoft Office.

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

Для проведения лекций и практических занятий необходима аудитория с 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:

доцент, к.н. кафедры «Экономика  
транспортной инфраструктуры и  
управление строительным  
бизнесом»

С.С. Демидов

Согласовано:

Заведующий кафедрой ЭТИиУСБ

Е.А. Ступникова

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.В. Ишханян