

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»
(РУТ (МИИТ))



Рабочая программа дисциплины (модуля),
как компонент образовательной программы
базового высшего образования
по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры,
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)
Тимониным В.С.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Экономика недвижимости

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Кадастр недвижимости

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: 08.06.2026

1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целью изучения дисциплины является формирование у обучающихся комплекса теоретических знаний и практических умений в области правовых основ, экономических закономерностей, методов оценки, эксплуатации и управления недвижимостью, включая технологии сервейинга, необходимых для принятия обоснованных инвестиционных и управленческих решений в строительном комплексе.

Предметом изучения являются экономические отношения, возникающие в процессе создания, оценки, эксплуатации, обслуживания, управления и распоряжения объектами недвижимого имущества, а также системные подходы к управлению недвижимостью на протяжении всего жизненного цикла.

Задачами дисциплины являются:

- изучение правовых основ, классификации и функциональных особенностей объектов недвижимости;
- освоение методов рыночной оценки (сравнительный, затратный, доходный подходы) и элементов финансовой математики;
- формирование навыков управления эксплуатацией, технического обслуживания и эффективного использования имущественного комплекса строительной организации;
- овладение методологией сервейинга как системного подхода к управлению 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 проектировать и реализовывать проектные решения по землеустройству и кадастрам на объектах транспорта с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений;

УК-9 - Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности.

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

Знать:

- правовые основы, классификацию и функциональные особенности объектов недвижимости;

- структуру, сегментацию и механизмы функционирования рынка недвижимости;
- элементы финансовой математики и шесть функций сложного процента;
- принципы, подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости;
- методику организации технической эксплуатации, планово-предупредительных ремонтов и санитарного содержания объектов;
- основы фасилити-менеджмента и сервейинга как системных подходов к управлению недвижимостью;
- порядок подготовки, согласования и оформления отчетов об оценке в соответствии с федеральными стандартами.

Уметь:

- анализировать конъюнктуру рынка и сегментировать объекты по целевому назначению;
- проводить расчеты с использованием функций сложного процента для оценки инвестиционной привлекательности;
- применять сравнительный, затратный и доходный подходы для определения рыночной стоимости объектов;
- разрабатывать проекты управленческих решений по оптимизации эксплуатации и распоряжения имуществом;
- планировать техническое обслуживание, ремонты и санитарное содержание объектов недвижимости;
- проводить сервейинговые экспертизы (местоположения, правовую, техническую, экономическую, ННЭИ).

Владеть:

- современными методами сбора, обработки, анализа и хранения рыночной информации;
- навыками моделирования денежных потоков и прогнозирования стоимости объектов;
- практическими навыками проведения оценки, согласования результатов и подготовки отчетов;
- навыками планирования проектов развития и эксплуатации объектов недвижимости;
- экономическими основами эксплуатации и управления объектами недвижимого имущества.

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 №5
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	48	48
В том числе:		
Занятия лекционного типа	16	16
Занятия семинарского типа	32	32

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	Тема 1. Понятие, классификация и правовые основы недвижимости. Рассматриваемые вопросы: 1. Понятие недвижимого имущества и его отличительные признаки. 2. Классификация объектов по функциональному назначению и правовому статусу. 3. Нормативно-правовое регулирование оборота и использования недвижимости в РФ.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
2	<p>Тема 2. Рынок недвижимости: структура, сегментация и посредники.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Особенности, специфика и конъюнктура рынка недвижимого имущества. 2. Субъекты рынка, профессиональные посредники и инфраструктурные организации. 3. Сущность, критерии и методы сегментации рынка недвижимости.
3	<p>Тема 3. Роль государства и земельный кадастр в регулировании рынка.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Рынок земли как базовый элемент рынка недвижимого имущества. 2. Порядок ведения государственного земельного кадастра и ЕГРН. 3. Функции государства, инструменты макроэкономического регулирования и налоговая политика.
4	<p>Тема 4. Сделки с недвижимостью: виды, классификация и порядок регистрации.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Классификация гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости. 2. Действительные, мнимые и притворные сделки, основания признания их недействительными. 3. Порядок государственной регистрации прав и сделок, документальное обеспечение.
5	<p>Тема 5. Регистрация прав и ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Порядок ведения кадастра и система учета объектов недвижимости. 2. Документальное оформление регистрации прав, выписки из ЕГРН. 3. Электронные сервисы Росреестра и цифровизация регистрационных процедур.
6	<p>Тема 6. Элементы финансовой математики в экономике недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Проблемы, связанные с оценкой стоимости, анализом информации и инвестиционными возможностями. 2. Временная стоимость денег, принципы дисконтирования и наращения. 3. Применение математических моделей в расчете эффективности вложений.
7	<p>Тема 7. Шесть функций сложного процента и их применение в расчетах.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Будущая и текущая стоимость единичного платежа и аннуитета. 2. Фактор фонда возмещения, коэффициент периодического взноса на погашение кредита. 3. Фактор фонда возмещения и расчет периодического платежа для накопления заданной суммы.
8	<p>Тема 8. Основные подходы и принципы оценки объектов недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая. 2. Фундаментальные принципы оценки: спрос и предложение, замещение, наилучшее использование. 3. Выбор метода оценки в зависимости от целей заказчика и доступности информации.

4.2. Занятия семинарского типа.

Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	<p>Применение шести функций сложного процента в расчетах.</p> <p>Студент отрабатывает навык применения в расчетах шесть функций сложного процента. Результатом является расчетный лист с определением будущей и текущей стоимости денежных потоков.</p>
2	<p>Определение стоимости земельного участка.</p> <p>Студент отрабатывает навык определения стоимости земельного участка. Результатом является расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж или метода остатка.</p>
3	<p>Отбор объектов-аналогов и определение параметров для сравнительного подхода.</p> <p>Студент учится отбирать объекты-аналоги и определять основные параметры и значения для оценки. Результатом является таблица сравнительных характеристик объектов-аналогов.</p>
4	<p>Расчет поправочных коэффициентов различными методами.</p> <p>Студент учится рассчитывать поправочные коэффициенты различными методами. Результатом является скорректированная стоимость аналогов с учетом различий в характеристиках.</p>
5	<p>Определение рыночной стоимости методом сравнительной единицы.</p> <p>Студент учится определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнительной единицы. Результатом является расчет стоимости объекта на основе удельных показателей.</p>
6	<p>Определение восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.</p> <p>Студент знакомится с определением восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости. Результатом является калькуляция затрат на воссоздание объекта.</p>
7	<p>Определение износа недвижимого имущества.</p> <p>Студент учится определению износа недвижимого имущества. Результатом является расчет физического, функционального и экономического износа объекта.</p>
8	<p>Расчет рыночной стоимости методами затратного подхода.</p> <p>Студент учится определению рыночной стоимости недвижимости методами затратного подхода. Результатом является итоговый расчет стоимости с учетом износа и стоимости земли.</p>
9	<p>Определение доходного потока объекта недвижимости.</p> <p>Студент учится определению доходного потока объекта недвижимости. Результатом является расчет потенциального и эффективного валового дохода.</p>
10	<p>Определение затрат на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.</p> <p>Студент учится определению затрат на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости. Результатом является смета операционных расходов и расчет чистого операционного дохода.</p>
11	<p>Расчет суммарной текущей стоимости за анализируемый период.</p> <p>Студент учится расчету суммарной текущей стоимости за анализируемый период. Результатом является оценка стоимости объекта методом дисконтированных денежных потоков.</p>
12	<p>Согласование полученных результатов оценки различными подходами.</p>

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
	Студент отрабатывает навык согласования полученных тремя подходами результатов расчетов стоимости объекта недвижимости. Результатом является итоговое заключение о рыночной стоимости.
13	Разработка моделей управления недвижимым имуществом. Студент учится разработке моделей управления недвижимым имуществом. Результатом является схема организационной структуры управления объектом.
14	Планирование технического обслуживания и ремонтов объекта. Студент приобретает навык формирования планов технической эксплуатации. Результатом является график планово-предупредительных ремонтов с расчетом основных показателей работ.
15	Оценка наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. Студент приобретает навык оценки наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. Результатом является обоснование варианта развития территории с максимальной отдачей.
16	Подготовка структуры отчета об оценке. Студент приобретает навык структурирования отчета в соответствии с ФСО. Результатом является макет отчета оценщика с заполненными обязательными разделами.

4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к практическим занятиям
2	Подготовка к промежуточной аттестации.
3	Подготовка к текущему контролю.

4.4. Примерный перечень тем курсовых работ

1. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с разработкой рекомендаций по его эксплуатации

2. Анализ инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости в крупном мегаполисе: факторы влияния и методы оценки доходности.

3. Экономическая эффективность реновации промышленных зон под жилую и коммерческую застройку: расчёт затрат, прогноз окупаемости и оценка влияния на городскую среду.

4. Управление портфелем коммерческой недвижимости: стратегии оптимизации арендного дохода, анализ вакантности и оценка рисков обесценения активов.

5. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с применением сравнительного, доходного и затратного подходов: сопоставление результатов и обоснование итоговой величины.

6. Развитие апарт-отелей как сегмента рынка недвижимости: экономический анализ бизнес-модели, расчёт ключевых показателей эффективности и выявление факторов роста.

7. Экономико-управленческие аспекты реализации проектов комплексного освоения территорий: анализ себестоимости строительства, расчёт маржинальности и оценка бюджетной эффективности.

8. Управление объектами недвижимости в условиях экономических санкций и волатильности рынка: антикризисные стратегии, оптимизация эксплуатационных расходов и прогнозирование арендных ставок.

9. Формирование и управление инвестиционным фондом недвижимости (REIT): структура активов, расчёт доходности, распределение рисков и сравнительный анализ с альтернативными инструментами инвестирования.

10. Экономическое обоснование перевода земельных участков из одной категории в другую: расчёт кадастровой и рыночной стоимости, анализ налоговых последствий и оценка потенциала застройки.

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, 2025. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт].	URL: https://urait.ru/bcode/563581 (дата обращения: 15.06.2026).

2	Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт].	URL: https://urait.ru/bcode/583579 (дата обращения: 15.06.2026).
---	---	---

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 [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) МойОфис Таблица.
- 3) Яндекс Документы.

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:

Зачет в 5 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 ГГН

И.Н. Розенберг

Заведующий кафедрой ЭТИиУСБ

Е.А. Ступникова

Председатель учебно-методической
комиссии

М.Ф. Гуськова