

**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 - программа бакалавриата  
по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры,  
утвержденной первым проректором ФГАОУ ВО  
РУТ (МИИТ) Тимониним 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 ФГАОУ ВО РУТ  
(МИИТ)

ID подписи: 72156

Подписал: заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович

Дата: 01.09.2026

## 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.

Задачи дисциплины:

Изучение подходов и методов оценки объектов недвижимости;

Изучение государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью;

Овладейте навыками применения комбинированного финансирования в создании жилой и коммерческой недвижимости;

Рассмотрите основные аспекты риэлтерской и других видов профессиональной деятельности на рынке недвижимости, включая оформление сделок и государственное регулирование

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

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

**ПК-6** - Способен использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

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

**Знать:**

Основные показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости

**Уметь:**

Определять стоимости недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности

Определять кадастровую стоимость объектов недвижимости

**Владеть:**

Методиками оценки объектов недвижимости

### 3. Объем дисциплины (модуля).

#### 3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 2 з.е. (72 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 24 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.

| №<br>п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание                                                                                                                                                                                 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Недвижимое имущество как объект экономических отношений<br>Рассматриваемые вопросы:<br>Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств;<br>Виды имущества, относящегося к недвижимости; |

| №<br>п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Права собственности и вещные права на недвижимое имущество;<br>Экономический оборот недвижимости и его особенности;<br>Срок жизни искусственного объекта недвижимости;<br>Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2        | <b>Рынок недвижимости и особенности его функционирования</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>Определение рынка недвижимости;<br>Участники рынка недвижимости;<br>Основные особенности недвижимости как товара;<br>Основные особенности рынка недвижимости;<br>Сегментация рынка недвижимости;<br>История возникновения рынка недвижимости;<br>Классификация субъектов приватизации;<br>Ценообразование на рынке недвижимости;<br>Сегментация жилья на вторичном первичном рынке. |
| 3        | <b>Государственное регулирование рынка недвижимости</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>Плата за землю и налогообложение недвижимости;<br>Государственная регистрация прав на недвижимость;<br>Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;<br>Законодательная основа имущественно-земельных отношений;<br>Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости                                                             |
| 4        | <b>Экономика объекта недвижимости</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>Разделение объектов недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника;<br>Основные принципы арендных отношений;<br>Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости;<br>Структура и состав арендной платы;<br>Операционные расходы.                                                                                                |
| 5        | <b>Экономические основы развития недвижимости</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>Три группы недвижимости, приносящий доход;<br>Содержание и цели деятельности по инвестированию в недвижимость;<br>Источники финансирования недвижимости;<br>Достоинства и недостатки заемных средств для инвестора;<br>Ипотека.                                                                                                                                                                |
| 6        | <b>Оценочная деятельность</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>Оценочная деятельность, субъекты и объекты;<br>Виды стоимости объектов недвижимости;<br>Принципы оценки объектов недвижимости;<br>Методы оценки объектов недвижимости.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7        | <b>Земельный участок как основа недвижимости</b><br>Рассматриваемые вопросы:<br>Сущность земельного участка как объекта недвижимости;<br>Целевое назначение земель в РФ;<br>Зонирование земель и городское пространство;<br>Государственный земельный кадастр.                                                                                                                                                                                                                  |

| №<br>п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8        | <p><b>Государственное регулирование рынка недвижимости</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Плата за землю и налогообложение недвижимости;</p> <p>Государственная регистрация прав на недвижимость;</p> <p>Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;</p> <p>Законодательная основа имущественно-земельных отношений;</p> <p>Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.</p> |

## 4.2. Занятия семинарского типа.

### Практические занятия

| №<br>п/п | Тематика практических занятий/краткое содержание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <p><b>Правовые основы экономики недвижимости</b></p> <p>Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Понятие недвижимости. Краткая классификация объектов недвижимости. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество. Экономический оборот недвижимости и его особенности. Срок жизни искусственного объекта недвижимости. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности.</p>                       |
| 2        | <p><b>Рынок недвижимости - как составная часть инвестиционного рынка</b></p> <p>Определение рынка недвижимости. Участники рынка недвижимости. Основные особенности недвижимости как товара. Основные особенности рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. История возникновения рынка недвижимости. Классификация субъектов приватизации. Ценообразование на рынке недвижимости. Сегментация жилья на вторичном первичном рынке.</p>                                                                            |
| 3        | <p><b>Финансово-кредитные механизмы ипотеки</b></p> <p>Ипотечный кредит. Основные этапы ипотечного кредитования. Методы ипотечного кредитования недвижимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4        | <p><b>Основные методы оценки стоимости недвижимости</b></p> <p>Оценочная деятельность, субъекты и объекты. Виды стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости. Методы оценки объектов недвижимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5        | <p><b>Оценка наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка</b></p> <p>Сущность земельного участка как объекта недвижимости. Целевое назначение земель в РФ. Зонирование земель и городское пространство. Государственный земельный кадастр.</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6        | <p><b>Оценка инвестиционных проектов</b></p> <p>Инвестирование в объекты недвижимости Основные схемы жилищного инвестирования Паевые инвестиционные фонды. Фонды развития жилищного строительства.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7        | <p><b>Оформление результатов оценки объектов недвижимости</b></p> <p>Этапы оценки объектов недвижимости. Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| 8        | <p><b>Государственное регулирование операций с недвижимостью</b></p> <p>Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости, их влияние на формирование конъюнктуры рынка. Государственная политика в развитии недвижимости. Программа экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости. Определение путей долгосрочного развития рынка недвижимости. Развитие конкуренции и создание условий для привлечения российских предпринимателей в развитие рынка недвижимости.</p> |

| №<br>п/п | Тематика практических занятий/краткое содержание                                                                                          |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9        | Принципы и методы сравнительного подхода в оценке недвижимости<br>Основные принципы сравнительной оценки, аналогия объектов недвижимости. |

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

| №<br>п/п | Вид самостоятельной работы                            |
|----------|-------------------------------------------------------|
| 1        | Подготовка к практическим занятиям                    |
| 2        | Изучение учебной литературы из приведенных источников |
| 3        | Выполнение расчетно-графической работы.               |
| 4        | Подготовка к промежуточной аттестации.                |
| 5        | Подготовка к текущему контролю.                       |

#### 4.4. Примерный перечень тем расчетно-графических работ

Недвижимое имущество как объект экономических отношений.

Рынок недвижимости и его особенности.

Основные тенденции развития рынка недвижимости России.

Роль основных средств в развитии предприятия (на примере объекта недвижимости).

Особенности операций с земельными участками.

Особенности формирования стоимости объекта недвижимости, (на примере предприятия, банка и т.д.).

Оценка инвестиций в недвижимость (на примере предприятия).

Ипотека как механизм финансирования недвижимости (на примере предприятия).

Проблемы ипотечного кредитования.

Проблемы переоценки основных фондов (на примере предприятия).

Обременение земельных участков.

Налогообложение недвижимости.

Страхование объектов недвижимой собственности.

Операции на рынке недвижимости.

Продажа объектов недвижимости.

Посредническая деятельность на рынке недвижимости.

Инвестиции в недвижимость.

Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.

Экономическая эффективность инвестиций направленных на развитие предприятия (на примере предприятия).

Жизненный цикл объектов недвижимости.

Спрос и предложение на рынке недвижимости.

Формы государственного регулирования рынка недвижимости.

Формы продаж на рынке жилой недвижимости.

Технологии управления недвижимостью.

Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.

Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.

Приватизация недвижимости.

Технология купли-продажи квартир.

Обмен и мена жилыми помещениями.

Дарение и наследование жилья.

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

| № п/п | Библиографическое описание                                                                                                                                                                                  | Место доступа                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Подсорин, В. А. Экономика недвижимости : учебное пособие для бакалавров по направлениям «Экономика», «Менеджмент», «Торговое дело» / В. А. Подсорин, О. Г. Евдокимов. - Москва : РУТ (МИИТ), 2020. - 232 с. | Текст : электронный. - URL: <a href="https://znanium.com/catalog/product/1896151">https://znanium.com/catalog/product/1896151</a> .<br>– Режим доступа: по подписке.                                      |
| 2     | Бондалетова, Н. Ф. Экономика недвижимости : учебное пособие / Н. Ф. Бондалетова, Н. В. Булей, О. Е. Панкратов. — Москва : РТУ МИРЭА, 2019. — 381 с.                                                         | Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/171487">https://e.lanbook.com/book/171487</a> . —<br>Режим доступа: для авториз. пользователей. |
| 3     | Баянова, А. А. Экономика недвижимости : учебное пособие / А. А. Баянова. — Иркутск : Иркутский ГАУ, 2017. — 113 с.                                                                                          | Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/133335">https://e.lanbook.com/book/133335</a> . —<br>Режим доступа: для авториз. пользователей. |
| 4     | Федотов, Г. В. Экономика недвижимости : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. — Санкт-Петербург : Лань, 2024. — 440 с. — ISBN 978-5-507-48429-4.                                         | Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/380726">https://e.lanbook.com/book/380726</a> . —<br>Режим доступа: для авториз. пользователей. |

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

1. <http://library.miiit.ru/> - электронно-библиотечная система Научно-технической библиотеки МИИТ.
2. <http://rzd.ru/> - сайт ОАО «РЖД».
3. <http://elibrary.ru/> - научно-электронная библиотека.
4. Поисковые системы: Yandex, Mail.

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

Компьютеры должны быть обеспечены стандартными лицензионными программными продуктами и обязательно программным продуктом Microsoft Office не ниже Microsoft Office 2007 (2013), а также программным продуктом Альт-Инвест.

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

Учебные аудитории для проведения учебных занятий, оснащенные компьютерной техникой и наборами демонстрационного оборудования.

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

С.С. Демидов

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН

И.Н. Розенберг

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.Ф. Гуськова