

*Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования Российский университет дружбы народов*

Экономический факультет,  
кафедра Национальной экономики  
Рекомендовано МССН

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Экономика недвижимости**

Рекомендуется для направления 38.03.01 «Экономика»

Направленность программы (профиль) «Экономика города»

**1. Цели и задачи дисциплины:** *Целью* дисциплины является формирование у будущих экономистов базовых знаний, умения работать со специальной литературой, нормативно-методическими материалами и подготовка к профессиональной деятельности в области экономики недвижимости.

*Задачи* дисциплины включают в себя:

- изучение научно-теоретических, методологических и практических основ дисциплины;
- ознакомление с основными законодательными и нормативными актами и специальной литературой;
- анализ исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих объекты недвижимости;
- расчет на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы экономических и социально-экономических показателей, характеризующих рынок недвижимости;
- составление и оформление экономических описаний объектов недвижимости, обоснование их и представление результатов работы в соответствии с принятыми в организации стандартами.

## **2. Место дисциплины в структуре ОП ВО:**

Дисциплина Экономика недвижимости относится к вариативной части блока 1 (дисциплина по выбору).

В таблице № 1 приведены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций дисциплины в соответствии с матрицей компетенций ОП ВО.

Таблица № 1

### **Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций**

<b>Компетенция</b>	<b>Предшествующие</b>	<b>Последующие</b>
УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Методы оптимальных решений Бухгалтерский учет Анализ хозяйственной деятельности Финансы Деньги, кредит, банки Основы научных исследований Городская логистика Экономика предприятия Налоги и налогообложение Правоведение Курсовая работа по Геоурбанистика Территориальное планирование города Отчетность организации, порядок составления и представления	Брендинг города Правовое обеспечение эк развития города Технологическая Проектно-технологическая практика Преддипломная практика ГИА
ПКО-3.2 Способен проводить расчетно-экономическую деятельность по оценке динамики показателей городской экономики	Геоурбанистика Территориальное планирование города Социально-экономические проблемы городов	ГИА

ПК-3.1 Способен осуществлять расчетно-экономическую деятельность по оценке эффективности инвестиционных проектов	Региональная экономика Курсовая работа по Региональная экономика Предпринимательский климат городов РФ	ГИП
--	--	-----

### 3. Требования к результатам освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций.

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

ПКО-3.2 Способен проводить расчетно-экономическую деятельность по оценке динамики показателей городской экономики

ПК-3.1 Способен осуществлять расчетно-экономическую деятельность по оценке эффективности инвестиционных проектов

В результате изучения дисциплины студент должен:

**Знать:** как собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости.

**Уметь:**

- анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, касающуюся объектов недвижимости, ситуации на рынке недвижимости и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений;

- на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие объекты недвижимости

**Владеть:** методикой обоснования принятия управленческих решений, разработки стратегических, технико-экономических, оперативно-производственных планов, а также бизнес-планов и ТЭО инвестиционных проектов, касающихся объектов недвижимости.

### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных единицы.

Вид учебной работы	Всего часов	Модуль 14 (10 недель)
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	20	20
В том числе:	-	-
Лекции		
Практические занятия (ПЗ)		
Семинары (С)	20	20
Лабораторные работы (ЛР)		
Из них в интерактивной форме:	10	10
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	52	52
В том числе:	-	-
Расчётные работы	30	30
Реферат	22	22

<i>Другие виды самостоятельной работы</i>			
Курсовой проект (работа)			
Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)			
Общая трудоемкость	час	72	72
	зач. ед.	2	2

## 5. Содержание дисциплины

### 5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (темы)
Раздел 1. Вопросы теории	
Тема 1 Объект недвижимости: сущность и основные признаки	Отнесение материальных объектов к недвижимым Признаки объектов недвижимости Особенности объектов недвижимости Жизненный цикл объектов недвижимости Износ объектов недвижимости
Тема 2: Земля – базис в теории и практике недвижимости	Сущность земельного участка как объекта недвижимости Целевое назначение земель в РФ Зонирование земель поселений. Городское пространство Государственный земельный кадастр Земельные отношения и землеустройство
Тема 3: Характеристики и классификации объектов недвижимости	Системы классификаций объектов недвижимости Классификации жилых объектов недвижимости Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли
Тема 4: Особенности рынка недвижимости	Сущность рынка недвижимости Субъекты рынка недвижимости Рынок недвижимости как интегрированная категория Инфраструктура рынка недвижимости Развитие отечественного рынка недвижимости
Тема 5: Государственное регулирование рынка недвижимости	Плата за землю и налогообложение недвижимости Государственная регистрация прав на недвижимость Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней Законодательная основа имущественно-земельных отношений Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости
Раздел 2. Прикладные вопросы	

Тема 6.. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	Профессиональные участники рынка недвижимости Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент) Содержание и основные направления риелтерской деятельности Регулирование риелторской деятельности Страхование на рынке недвижимости
Тема 7. Ипотечное кредитование объектов недвижимости	Кредит. Залог. Закладная Ипотечный кредит Участники ипотечного кредитования Ипотечный рынок
Тема 8. Субъекты и источники инвестирования	Инвестирование в объекты недвижимости Основные схемы жилищного инвестирования Паевые инвестиционные фонды недвижимости Фонды развития жилищного строительства
Тема 9. Комбинированное финансирование жилищного строительства	Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство) Накопительные и потребительские схемы Лизинг объектов недвижимости

## 5.2. Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекц.	Семи-нар	Лаб зан.	Практ зан.	СРС	Всего час.
1.	Объект недвижимости: сущность и основные признаки		2			4	6
2.	Земля – базис в теории и практике недвижимости		2			6	8
3.	Характеристики и классификации объектов недвижимости		4			6	10
4.	Особенности рынка недвижимости		2			6	8
5.	Государственное регулирование рынка недвижимости		2			6	8
6.	Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости		2			6	8
7.	Ипотечное кредитование объектов недвижимости		2			6	8
8.	Субъекты и источники инвестирования		2			6	8
9.	Комбинированное финансирование жилищного строительства		2			6	8
	Итого		20			52	72

## 7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика практических занятий (семинаров)	Трудоемкость (час.)
1.	1.	Особенности объектов недвижимости	2
2	2	Земельные отношения и землеустройство	2

3.	3.	Системы классификаций объектов недвижимости	4
4.	4.	Развитие отечественного рынка недвижимости	2
5.	5.	Законодательная основа имущественно-земельных отношений	2
6.	6.	Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент)	2
7.	7.	Ипотечный рынок	2
8.	8.	Инвестирование в объекты недвижимости	2
9.	9.	Накопительные и потребительские схемы	2
	Итого:		20

### 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

№ ауд.	Наименование оборудованных учебных кабинетов	Перечень основного оборудования
19	Компьютерный класс	Компьютеры Pentium 4-1700/256MB/cd/audio - 21 шт., мультимедиа проектор PanasonicPT-LC75 - 1 шт., экран -1 шт.
103	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран -1 шт.
105	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран -1 шт.
261	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран - 1 шт.
363	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран - 1 шт.
Конф. зал	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., звуковое оборудование
Зал 4 библ.	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран -1 шт.

### 9. Информационное обеспечение дисциплины

#### а) программное обеспечение

- MS Excel (доступна в учебных аудиториях РУДН)
- Учебная версия для ВУЗов Project Expert 7 (доступна в учебных аудиториях РУДН)
- MS Project (доступна в учебных аудиториях РУДН)

#### б) базы данных, информационно-справочные и поисковые системы

- Сайт библиотеки РУДН – Режим доступа: <http://lib.rudn.ru/> - со стационарных компьютеров РУДН
- Университетская библиотека ONLINE – Режим доступа: <http://www.biblioclub.ru/>
- LexisNexis. – Режим доступа: <http://www.lexisnexis.com/hottopics/lnacademic/>
- Книжные коллекции издательства SPRINGER. – Режим доступа: [www.springerlink.com](http://www.springerlink.com)
- Вестник РУДН – Режим доступа: <http://www.elibrary.ru/defaultx.asp>
- Columbia International Affairs Online (CIAO) – Режим доступа: <http://www.ciaonet.org/>
- Универсальные базы данных East View. – Режим доступа: <http://online.ebiblioteka.ru/>

- Полнотекстовая коллекция российских научных журналов. eLibrary.ru – Режим доступа: <http://elibrary.ru/defaultx.asp?>
- Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников». Grebennikon. – Режим доступа: <http://grebennikon.ru/>
- Международный портал электронных газет общественно-политической тематики. Library PressDisplay – Режим доступа: <http://library.pressdisplay.com>
- Справочники - отраслевые и страноведческие БД. Polpred.com. – Режим доступа: <http://www.polpred.com/>
- On-line доступ к журналам. Информационная база данных по всем отраслям науки и электронная доставка документов. SwetsWise. – Режим доступа: <https://www.swetswise.com>
- Журналы University of Chicago Press Journals: American Journal of Education. Comparative Education Review. – Режим доступа: <http://www.journals.uchicago.edu/action/showJournals?type=byAlphabet>
- Книги издательства «Альпина Паблишерз». Актуальная деловая литература. – Режим доступа: [http://www.alpinabook.ru/books/online\\_biblioteka.php](http://www.alpinabook.ru/books/online_biblioteka.php)
- Электронная библиотека литературы по истории России ВІВЛІОРНІКА – Режим доступа: <http://www.bibliophika.ru/>
- Электронная библиотека диссертаций РГБ – Режим доступа: <http://diss.rsl.ru/>

## **10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:**

### **а) Основная литература:**

1. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов Экономика недвижимости Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2018. -304 с.
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – СПб.: ПИТЕР, 2016
3. Малоэтажное жилищное строительство: Учеб.-метод. пособие / А. Н. Асаул, И. В. Денисова, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда, Под общ. ред. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2017.
4. Асаул А. Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: Учебник/ Под ред. д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2016.
5. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учеб. пособие для вузов / Под общ. ред. П. Г. Грабового. – М.: Изд-во АСВ; Смоленск: Смолин Плюс, 2017. Ч. 2.

### **б). Дополнительная литература:**

6. Управление проектами в строительстве: Учеб.пособие / Под ред. В. П. Фролова - СПб.: СПбГАСУ, 2014.
7. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учеб.пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2015.
8. Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости). – СПб.: Питер, 2015.
9. Управление недвижимостью и земельными ресурсами предприятий /Под общ. ред. Л. Э. Лимонова, Т. В. Веласовой. – СПб.: ГПМЦСЭИ «Леонтьевский центр», 2016.
10. Экономика строительства: Учебник для вузов / А. Н. Асаул, А. И. Барановская, Ю. Н. Казанский и др.; Под ред. Ю. Н. Казанского и Ю. П. Панибратова. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПб ГАСУ, 2015. Ч. 2.
11. Куликов А. Ипотека предприятия как имущественного комплекса: Учеб.- практ. пособие. – М., 2010.
12. Секо Е. В. Финансирование и кредитование строительства. – СПб.: СПб ГАСУ, 2016.
13. Серов В. М. Инвестиционный менеджмент: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2018.
14. Управление строительными инвестиционными проектами / Под общ. ред. В. М. Васильева, Ю. П. Панибратова. – М.: АСВ; СПб.: СПб ГАСУ, 2017.
15. Овсянникова Т. Ю. Инвестиции в жилище: Монография. — Томск: Изд-во Томского государственного архитектурно-строительного университета, 2015.

### с) электронные источники по дисциплине

#### *Федеральные органы*

- <http://economy.gov.ru> Минэкономики РФ. Прогнозы и программы правительства (сценарные прогнозы соц.-эконом развития (темпы инфляции, курсы валют и пр.)
- <http://www.gks.ru> Госкомстат,
- <https://www.fedstat.ru> государственная статистика
- <http://minfin.ru> Минфин
- <http://www.cbr.ru> Центральный банк РФ
- <http://moscow.gks.ru> Московский городской комитет по статистике (Мосгоркомстат)

#### *Аналитические агентства*

- <http://www.rbc.ru> Росбизнесконсалтинг
- <http://www.akm.ru> АК&М
- <http://www.finmarket.ru> Финмаркет

#### *Отраслевые данные*

- <http://www.multistat.ru> Мультистат
- <http://moex.com> Московская биржа
- <http://stat.hse.ru> Статистический портал ГУ-ВШЭ - данные по объемам производства и отгрузки продукции в России, с разбивкой по месяцам и регионам..

#### *Международная статистика и аналитика*

- <http://www.worldbank.org> Мировой банк (прогнозы, страновые риски)
- <http://www.imf.org/> Международный валютный фонд
- <http://unctad.org> UNCTAD (ООН Торговля и развитие)
- <http://ec.europa.eu/eurostat> Eurostat
- <http://unstats.un.org> Статистика ООН
- <http://comtrade.un.org> Статистическая база ООН по торговле товарами
- <http://www.euromonitor.com> Euromonitor, база данных по мировым рынкам
- <http://w3.unece.org> Статистическая база Европейской экономической комиссии ООН (ЕЭК ООН) - по всем странам Европы в форме интерактивных баз данных
- <http://www.forecast.ru> Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования - макроэкономическая аналитика
- <http://www.damodaran.com> сайт А. Демодарана (экономические данные и аналитика для оценщиков и инвесторов)

#### **д) периодические издания**

- Журнал «Недвижимость» <http://nedv.info/index.php>
- Журнал CRE <https://cre.ru/articles>

### **11. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Реализация курса предусматривает интерактивные лекции, практические занятия (семинары) с использованием мультимедийного оборудования, подготовку самостоятельных творческих работ и их последующие презентации, тестирование, проведение групповых дискуссий по тематике курса, современные технологии контроля знаний.

Современные условия выдвигают новые требования к подготовке бакалавра . Бакалавр должен не только иметь навыки практической работы, уметь быстро принимать рациональные решения, использовать современные технологии анализа, но и обладать хорошей теоретической подготовкой, т.е. представлять себе основные проблемы современной экономической науки. В сфере инвестиционного анализа нет однозначных ответов на многие вопросы. Эксперты пользуются стандартными методиками в рамках одной из существующих концепций. Это обеспечивает сопоставимость результатов оценки, но не снимает многих теоретических вопросов и оставляет широкие возможности для дальнейших научных исследований.



Изучая дисциплину, бакалавр должен прослушать курс лекций, пройти предусмотренное рабочей программой количество семинарских занятий, самостоятельно изучить некоторые темы курса и подтвердить свои знания в ходе контрольных мероприятий.

Работа студента на лекции заключается в уяснении основ дисциплины, кратком конспектировании материала, уточнении вопросов, вызывающих затруднения. Конспект лекций является базовым учебным материалом наряду с учебниками, рекомендованными в основном списке литературы.

Преподавание основной части лекционного материала происходит с использованием средств мультимедиа, которые облегчают восприятие и запоминание материала. Презентации доступны для скачивания с сайта РУДН и могут свободно использоваться студентами в учебных целях.

На лекции студентам рекомендуется иметь на руках распечатку презентации по соответствующей теме, которая может служить опорным конспектом. Распечатки презентаций с добавленными комментариями подшиваются в папку и служат в качестве рабочей тетради по предмету.

Семинарские занятия заключаются в решении под руководством преподавателя конкретных задач бизнес-планирования с использованием вычислительной техники и специализированного программного обеспечения. До начала занятия бакалавр должен изучить теорию проблемы и подготовить вопросы преподавателю.

Семинарские занятия содержат необходимый минимум задач и ситуаций, решая которые бакалавры закрепляют знания теоретических положений курса. При обработке и анализе результатов бакалавры приобретают практические навыки работы менеджера.

Для закрепления навыков работы с программным обеспечением студентам рекомендуется иметь на своих домашних компьютерах демо-версию программы Project Expert, которую можно свободно скачать с сайта разработчика [www.expert-systems.com](http://www.expert-systems.com)

Бакалавр обязан освоить все темы, предусмотренные учебно-тематическим планом дисциплины. Отдельные темы и вопросы обучения выносятся на самостоятельное изучение, их нельзя игнорировать. Бакалавр изучает рекомендованную литературу и кратко конспектирует материал, а наиболее сложные вопросы, требующие разъяснения, уточняет во время консультаций. Аналогично следует поступать с разделами курса, которые были пропущены в силу различных обстоятельств.

Для углублённого изучения вопроса бакалавр должен ознакомиться с литературой из дополнительного списка и специализированными сайтами в Интернет. Рекомендуется так же общение бакалавров на форумах профессиональных сообществ.

Бакалавры самостоятельно изучают учебную, научную и периодическую литературу. Они имеют возможность обсудить прочитанное с преподавателями дисциплины во время плановых консультаций, с другими студентами на семинарах, а также на лекциях, задавая уточняющие вопросы лектору.

Контроль самостоятельной работы бакалавров осуществляет ведущий преподаватель. В зависимости от методики преподавания могут быть использованы следующие формы текущего контроля: краткий устный или письменный опрос перед началом занятий, письменное домашнее задание, рефераты и пр.

## **12. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине:**

Пример варианта тестовых вопросов

1. Какие основные характеристики объекта недвижимости как источника дохода благо ему присуще:

- А) полезность;
- Б) стоимость;
- В) совокупность юридических прав;
- Г) цена;

- Д) характеристики статуса человека;
- Е) показатели спроса и предложения;
- Ж) средство производства;
- З) А, В и Д;
- И) Б, В, Г, Е и Ж.

2. Какими родовыми признаками, позволяющими отличить их от объектов, не связанных с землей, обладают все искусственные постройки (объекты недвижимости):

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость;
- Д, А и Б;
- Е) всеми перечисленными.

3. Какой признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его не пригодным для дальнейшего использования:

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость.

4. Какой признак говорит о том, что объект всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах:

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость.

5. Какой признак говорит о том, что объекты недвижимости используются дольше всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов:

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость.

6. Какими частными признаками обладают искусственные постройки (объекты недвижимости):

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость;
- Ж) всеми;

З, Г, Д и Е.

7. В триединстве каких категорий заключается сущность объекта недвижимости:

- А) материальной, духовной, экономической;
- Б) материальной, правовой, экономической;
- В) физической, экологической, экономической;
- Г) физической, политической, экономической.

8. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право застройки, право залога, право имущественного приобретения, реальная повинность, сервитуты и т. п. – это:

- А) правовая категория;
- Б) материальная (физическая);
- В) экономическая;
- Г) моральная;
- Д) политическая;
- Е) духовная.

9. Очерченные границы, размер, площадь, объем, качественные параметры – это:

- А) правовая категория;
- Б) материальная (физическая);
- В) экономическая;
- Г) моральная;
- Д) политическая;
- Е) духовная категория.

10. Товар – источник дохода для собственника, источник финансовой устойчивости собственника – это:

- А) правовая категория;
- Б) материальная (физическая);
- В) экономическая;
- Г) моральная;
- Д) политическая;
- Е) духовная.

**Разработчик:**

Проф., каф. Нац.экономики, \_\_\_\_\_ В.М.Пизенгольц

**Заведующий кафедрой**

Нац.экономики, д.э.н., проф. \_\_\_\_\_ Ю.Н. Мосейкин