

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

Экономический факультет

Кафедра Национальной экономики

Рекомендовано МССН/МО

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Рекомендуется для подготовки бакалавров направления 38.03.01 «Экономика»
профиль «Экономика предприятия и предпринимательства»**

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 учебного плана.

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

Компетенция	Предшествующие	Последующие
<i>Профессиональные компетенции</i>		
ПКО-9.2. Способен осуществлять анализ экономических и социально-экономических показателей деятельности предприятий и подготавливать аналитические отчёты В результате изучения дисциплины студент должен:	Стратегическое планирование Теория отраслевых рынков Экономика труда Экономика качества	Экономическая оценка инвестиций Антикризисное управление Управление инвестиционными проектами и проектный анализ Финансы предприятия (фирмы) Экономика ТЭК Прогнозирование на предприятии
ПКО-9.3 Способен организовывать хозяйственную деятельность предприятий различных форм собственности и управлять их эффективностью		Национальна экономика Логистика Антикризисное управление Коммерциализация start-up идеи Финансы предприятия (фирмы) Экономика ТЭК Прогнозирование на предприятии Основы оценки стоимости бизнеса Спортивное предпринимательство Smart-экономика

3. Требования к результатам освоения дисциплины:

ПКО-9.2. Способен осуществлять анализ экономических и социально-экономических показателей деятельности предприятий и подготавливать аналитические отчёты
В результате изучения дисциплины студент должен:

ПКО-9.3 Способен организовывать хозяйственную деятельность предприятий различных форм собственности и управлять их эффективностью

В результате изучения учебного курса «Современная промышленная политика» студенты должны:

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 зачетные единицы.

Вид учебной работы	Всего часов	Модуль			
		D			
Аудиторные занятия (всего)	34	34			
В том числе:	-	-	-	-	-
Лекции	-	-			
Практические занятия (ПЗ)	34	34			
Семинары (С)					
Лабораторные работы (ЛР)					
Самостоятельная работа (всего)	38	38			
В том числе:	-	-	-	-	-
Реферат	6	6			
Самостоятельное изучение рекомендуемой литературы	12	12			
Творческая работа	14	14			
Подготовка к рубежной и итоговой аттестациям	6	6			
Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)	Зачет	Зачет			
Общая трудоемкость	час	72	72		
	зач. ед.	2	2		

5. Содержание дисциплины

5.1. Содержание разделов дисциплины

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ.

Тема 1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки -0,5

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-0,5

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-0,5

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-0,5

Сущность рынка недвижимости
Субъекты рынка недвижимости
Рынок недвижимости как интегрированная категория
Инфраструктура рынка недвижимости
Развитие отечественного рынка недвижимости

Тема 5. Государственное регулирование рынка недвижимости-0,5

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

Тема 6. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости-0,5

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-0,5

Кредит. Залог. Закладная
Ипотечный кредит
Участники ипотечного кредитования
Ипотечный рынок

Тема 8. Субъекты и источники инвестирования-0,5

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.	Семинар	Лаб зан.	Практ зан.	СРС	Всего час.
1.	<u>Объект недвижимости: сущность и основные признаки</u>	4	2			8	14
2.	<u>Земля – базис в теории и практике недвижимости</u>	4	6			8	18
3.	<u>Характеристики и классификации объектов недвижимости</u>	4	2			10	16
4.	<u>Особенности рынка недвижимости</u>	4	6			10	20
5.	Государственное регулирование рынка недвижимости	4	4			8	16
6.	<u>Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости</u>	4	4			8	16
7.	<u>Ипотечное кредитование объектов недвижимости</u>	4	4			8	16
8.	Субъекты и источники инвестирования	4	2			8	14
9.	Комбинированное финансирование жилищного строительства	2	4			8	14
	Итого	34	34			76	144

7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика практических занятий (семинаров)	Трудоемкость (час.)
1.	1.	<u>Особенности объектов недвижимости</u>	2
2.	2.	Земельные отношения и землеустройство	6
3.	3.	<u>Системы классификаций объектов недвижимости</u>	2
4.	4.	Развитие отечественного рынка недвижимости	6
5.	5.	<u>Законодательная основа имущественно-земельных отношений</u>	4
6.	6.	<u>Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент)</u>	4
7.	7.	<u>Ипотечный рынок</u>	4
8.	8.	Инвестирование в объекты недвижимости	2
9.	9.	<u>Накопительные и потребительские схемы</u>	4
	Итого:		34

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 и учебно-методическое обеспечение дисциплины

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.

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. Панибраторова. – 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.

10 Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы

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](http://www.biblioclub.ru/) – Режим доступа: <http://www.biblioclub.ru/>
- [LexisNexis](http://www.lexisnexus.com/hottopics/lnacademic/). – Режим доступа: <http://www.lexisnexus.com/hottopics/lnacademic/>
- Книжные коллекции издательства [SPRINGER](http://www.springerlink.com). – Режим доступа: www.springerlink.com
- [Вестник РУДН](http://www.elibrary.ru/defaultx.asp) – Режим доступа: <http://www.elibrary.ru/defaultx.asp>
- [Columbia International Affairs Online \(CIAO\)](http://www.ciaonet.org/) – Режим доступа: <http://www.ciaonet.org/>
- Универсальные базы данных [East View](http://online.ebiblioteka.ru/). – Режим доступа: <http://online.ebiblioteka.ru/>
- Полнотекстовая коллекция российских научных журналов. [eLibrary.ru](http://elibrary.ru) – Режим доступа: <http://elibrary.ru/defaultx.asp?>
- Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников». [Grebennikon](http://grebennikon.ru/). – Режим доступа: <http://grebennikon.ru/>
- Международный портал электронных газет общественно-политической тематики. [Library PressDisplay](http://library.pressdisplay.com) – Режим доступа: <http://library.pressdisplay.com>
- Справочники - отраслевые и страноведческие БД. [Polpred.com](http://www.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](https://www.swetswise.com). – Режим доступа: <https://www.swetswise.com>
- Журналы [University of Chicago Press Journals](http://www.journals.uchicago.edu/action/showJournals?type=byAlphabet): American Journal of Education. Comparative Education Review. – Режим доступа: <http://www.journals.uchicago.edu/action/showJournals?type=byAlphabet>
- [Книги издательства «Альпина Паблишерз»](http://www.alpinabook.ru/books/online_biblioteka.php). Актуальная деловая литература. – Режим доступа: http://www.alpinabook.ru/books/online_biblioteka.php
- Электронная библиотека литературы по истории России [BIBLIOPHIKA](http://www.bibliophika.ru/) – Режим доступа: <http://www.bibliophika.ru/>
- [Электронная библиотека диссертаций РГБ](http://diss.rsl.ru/) – Режим доступа: <http://diss.rsl.ru/>

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

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;
- 3) 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

Руководитель профиля ООП

к.т.н.доцент, каф. Нац.экономики _____ Д.Л. Палеев

Заведующий кафедрой

Нац.экономики, д.э.н., проф. _____ Ю.Н. Мосейкин

Рабочая программа учебной дисциплины рекомендована к утверждению представителем организации-работодателя: ООО «Астахов, Хорошев, Зайнуллин и партнеры:

Генеральный директор _____ С.Б. Зайнуллин