

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**
филиал ФГБОУ ВО «РГГМУ» в г. Туапсе

Кафедра «Экономики и управления на предприятии природопользования»

Рабочая программа по дисциплине

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Основная профессиональная образовательная программа
высшего образования программы бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01 «Экономика»

Направленность (профиль):
Экономика и управления на предприятии природопользования

Уровень:
Бакалавриат

Форма обучения
Очная/очно-заочная/заочная

Год набора 2022

Согласовано
Руководитель ОПОП
«Экономика»


_____ Майборода Е.В.

Утверждаю
Директор филиала ФГБОУ
ВО «РГГМУ» в г. Туапсе _____ Олейников С.А.

Рассмотрена и утверждена на заседании кафедры
14 июня 2023 г., протокол № 9

Руководитель кафедры _____ Майборода Е.В.

Авторы-разработчики:
_____ Шутов В.В.

Туапсе 2023

Рассмотрена и рекомендована к использованию в учебном процессе на 2023/2024 учебный год без изменений*

Протокол заседания кафедры №9 от 14 июня 2023 г

Рассмотрено и рекомендовано к использованию в учебном процессе на ____/____ учебный год с изменениями (см. лист изменений)**

Протокол заседания кафедры _____ от __.__.20__ №__

*Заполняется при ежегодном пересмотре программы, если в неё не внесены изменения

** Заполняется при ежегодном пересмотре программы, если в неё внесены изменения

1. Цель и задачи освоения дисциплины

Цель освоения дисциплины заключается в освоении студентами основных методов экономического анализа, принятии экономических решений, связанных с недвижимостью и практических навыков в области осуществления основных операций с недвижимостью. Задачи дисциплины:

- дать знания об институциональных и правовых особенностях формирования и функционирования рынка недвижимости;
- познакомить с содержанием и структурой нормативно-законодательных актов в сфере совершения экономических операций с недвижимостью;
- дать представление о финансовых механизмах инвестирования и кредитования операций с недвижимостью;
- познакомить с основами налогообложения в сфере недвижимости.
- обучить осуществлению оценки инвестиционной привлекательности объектов недвижимости;
- научить проводить ипотечно-инвестиционный анализ;
- научить оценивать влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.
- дать знания о методах капитализации доходов; дисконтирования денежных потоков; расчета восстановительной стоимости.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к вариативной части дисциплин, формируемой участниками образовательных отношений, по направлению обучения 38.03.01 – «Экономика», направленность «Экономика и управление на предприятии природопользования». Дисциплина «Экономика недвижимости» преподаётся на третьем курсе в 6 семестре для очной формы обучения, в 5 семестре по очно-заочной форме обучения и на 4 курсе для заочной формы обучения. Содержание дисциплины является логическим продолжением дисциплин «Макроэкономика», «Микроэкономика», «Финансы», «Экономика предприятий», а также ознакомительной практики. Дисциплина «Экономика недвижимости» служит основой для дисциплин: «Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности», «Инвестиционный анализ», технологической практики, преддипломной практики, подготовки к процедуре защиты и защиты ВКР.

3. Перечень планируемых результатов обучения

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование компетенции: ПК-4

Таблица 1

Профессиональные компетенции

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции	Результаты обучения
ПК-4 Способен собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета социальных, экономических и финансовых показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	ПК-4.3Применяет финансовые и социально-экономические показатели в ходе анализа экономической и финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующих субъектов	<i>Знать:</i> – базовые особенности функционирования предприятия, как объекта рыночной экономики; - методы расчетов, необходимые для составления экономических разделов планов, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов обоснование; - основные отличия критериев социально-экономической эффективности в заданной проблемной области оценки предлагаемых вариантов управленческих решений; – основные показатели деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом, особенности их классификации и расчета для прогноза основных социально-экономических

		<p>показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом;</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные критерии социально-экономической эффективности. <p><i>Уметь:</i> - выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;</p> <ul style="list-style-type: none"> - применять теоретические знания в практике сбора и расчета показателей, характеризующих деятельность корпорации; - осуществлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; - на основе типовых методик выполнить необходимые базовые технико-экономические расчеты; - анализировать внешнюю и внутреннюю среду предприятия <p><i>Владеть:</i> – способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;</p> <ul style="list-style-type: none"> - основными инструментальными средствами обработки экономических данных; - основными методами прогноза основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом; - основными теоретическими и экономическими моделями описания экономических процессов; - современными техническими средствами, используемыми для сбора социально-экономических, и организационно-нормативных данных
--	--	--

4. Структура и содержание дисциплины

4.1. Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 академических часов.

Таблица 2

Объем дисциплины по видам учебных занятий в академических часах

Объём дисциплины	Количество часов		
	Очная форма обучения	Очно-заочная форма обучения	Заочная форма обучения

	108	108	108
Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам аудиторных учебных занятий) – всего:	42	28	12
В том числе:	-	-	-
Лекции	14	14	4
Занятия семинарского типа:			
Практические занятия	28	14	8
Лабораторные занятия			
Самостоятельная работа (далее – СРС) – всего:	66	80	96
В том числе:	-	-	-
Курсовая работа			
Контрольная работа			
Вид промежуточной аттестации	Зачет		

4.2. Структура дисциплины

Таблица 3

Структура дисциплины для очной формы обучения

№	Раздел / тема Дисциплины	Семестр	Виды учебной работы, в т.ч. Самостоятельная работа студентов, час.			Формы текущего контроля успеваемости	Формируемые компетенции	Индикаторы достижения компетенций
			Лекции	Практические занятия	СРС			
1	Недвижимое имущество как экономический актив	6	2	4	16	Конспект Тест	ПК-4	ПК-4.3
2	Рынок недвижимости, его особенности и структура	6	4	8	16	Конспект Тест Доклад (реферат) презентация Практическая работа	ПК-4	ПК-4.3
3	Экономические основы оценки и управления недвижимостью	6	4	8	17	Конспект Тест Практическая работа	ПК-4	ПК-4.3
4	Государственное регулирование рынка недвижимости	6	4	8	17	Конспект Тест Доклад (реферат) презентация Практическая работа	ПК-4	ПК-4.3

						Контрольная работа		
	ИТОГО	-	14	28	66	-	-	-

Таблица 4

Структура дисциплины для очно-заочной формы обучения

№	Раздел / тема Дисциплины	Семестр	Виды учебной работы, в т.ч. Самостоятельная работа студентов, час.			Формы текущего контроля успеваемости	Формируемые компетенции	Индикаторы достижения компетенций
			Лекции	Практические занятия	СРС			
1	Недвижимое имущество как экономический актив	5	2	2	20	Конспект Тест	ПК-4	ПК-4.3
2	Рынок недвижимости, его особенности и структура	5	4	4	20	Конспект Тест Доклад (реферат) презентация Практическая работа	ПК-4	ПК-4.3
3	Экономические основы оценки и управления недвижимостью	5	4	4	20	Конспект Тест Практическая работа	ПК-4	ПК-4.3
4	Государственное регулирование рынка недвижимости	5	4	4	20	Конспект Тест Доклад (реферат) презентация Практическая работа Контрольная работа	ПК-4	ПК-4.3
	ИТОГО	-	14	14	80	-	-	-

Таблица 5

Структура дисциплины для заочной формы обучения

№	Раздел / тема Дисциплины	Курс	Виды учебной работы, в т.ч. Самостоятельная работа студентов, час.	Формы текущего контроля успеваемости	Формируемые компетенции	Индикаторы достижения компетенций
---	-----------------------------	------	--	--------------------------------------	-------------------------	-----------------------------------

			Лекции	Практические занятия	СРС			
1	Недвижимое имущество как экономический актив	3	1	2	24	Конспект Тест	ПК-4	ПК-4.3
2	Рынок недвижимости, его особенности и структура	3	1	2	24	Конспект Тест Доклад (реферат) презентация Практическая работа	ПК-4	ПК-4.3
3	Экономические основы оценки и управления недвижимостью	3	1	2	24	Конспект Тест Практическая работа	ПК-4	ПК-4.3
4	Государственное регулирование рынка недвижимости	3	1	2	24	Конспект Тест Доклад (реферат) презентация Практическая работа Контрольная работа	ПК-4	ПК-4.3
ИТОГО		-	4	8	96	-	-	-

4.3. Содержание разделов/тем дисциплины

Тема 1. Недвижимое имущество как экономический актив Материально-юридическая природа недвижимости.

Понятие недвижимого имущества. Материальная и юридическая составляющие недвижимости. Особенности недвижимости как товара и капитала Составляющие объекта недвижимости. Понятие и роль земельного участка как основного элемента объекта недвижимости.

Тема 2. Рынок недвижимости, его особенности и структура

Содержание понятия «рынок недвижимости». Структура и особенности рынка недвижимости. Сделки и транзакционные издержки на рынке недвижимости.

Основные виды сделок с объектами недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости. Основные виды транзакционных издержек. Основные типы и виды недвижимости. Арендные отношения на рынке недвижимости. Понятие аренды и арендной платы. Существенные условия договора аренды. Способы установления арендной платы. Понятие рыночной и контрактной арендной платы. Расчет площадей здания при установлении арендной платы.

Тема 3. Экономические основы оценки и управления недвижимостью

Показатели доходности использования объектов недвижимости. Система показателей, отражающих доходность недвижимости. Потенциальный валовой доход как наивысший уровень дохода от объекта. Расчет рыночно обоснованных потерь дохода из-за недозагрузки и неплатежей. Эффективный валовой доход как доходная часть бюджета объекта. Понятие чистого операционного дохода, чистого валового дохода прибыли и чистой прибыли объекта недвижимости. Критерии и показатели эффективности управления объектами

недвижимости. Оценка эффективности управления и мониторинга состояния объекта недвижимости через финансовые коэффициенты. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе стоимостных, доходных и стоимостных и доходных показателей. Основы оценки стоимости недвижимости.

Нормативные и методические основы оценки стоимости недвижимости. Подходы к оценке стоимости недвижимости и методы оценки. Затратный, доходный и рыночный (сравнительный) подходы к оценке недвижимости. Кадастровая оценка недвижимости.

Тема 4. Государственное регулирование рынка недвижимости.

Система государственного учета объектов недвижимости. Система государственной регистрации прав на недвижимость.

4.4. Содержание занятий семинарского типа

Таблица 6

Содержание практических занятий для очной формы обучения

№ темы дисциплины	Тематика практических занятий	Всего часов
1	Недвижимое имущество как экономический актив	4
2	Рынок недвижимости, его особенности и структура	8
3	Экономические основы оценки и управления недвижимостью	8
4	Государственное регулирование рынка недвижимости	8

Таблица 7

Содержание практических занятий для очно-заочной формы обучения

№ темы дисциплины	Тематика практических занятий	Всего часов
1	Недвижимое имущество как экономический актив	2
2	Рынок недвижимости, его особенности и структура	4
3	Экономические основы оценки и управления недвижимостью	4
4	Государственное регулирование рынка недвижимости	4

Таблица 8

Содержание практических занятий для заочной формы обучения

№ темы дисциплины	Тематика практических занятий	Всего часов
1	Недвижимое имущество как экономический актив	2
2	Рынок недвижимости, его особенности и структура	2
3	Экономические основы оценки и управления недвижимостью	2
4	Государственное регулирование рынка недвижимости	2

5. Перечень учебно-методического обеспечения самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

Методические материалы по дисциплине (конспект лекций, методические указания по самостоятельной работе, тесты, практические работы, презентации по темам дисциплины, размещены в moodle.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

Учет успеваемости обучающегося по дисциплине осуществляется по 100-балльной шкале. Максимальное количество баллов по дисциплине за один семестр – 100:

- максимальное количество баллов за выполнение всех видов текущего контроля – 70;
- максимальное количество баллов за посещение лекционных занятий - 10;

- максимальное количество баллов за прохождение промежуточной аттестации - 20;
- максимальное количество дополнительных баллов - 10

6.1. Текущий контроль

Типовые задания, методика выполнения и критерии оценивания текущего контроля по разделам дисциплины представлены в Фонде оценочных средств по данной дисциплине.

6.2. Промежуточная аттестация

Форма промежуточной аттестации по дисциплине – **зачет**

Форма проведения зачета – **устно по билету**

Перечень вопросов для подготовки к зачету:

ПК-4

1. Какие основные финансовые коэффициенты используют при оценке эффективности управления недвижимостью?
2. Перечислите основные виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ.
3. Каковы особенности и основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество РФ.
4. Каковы социально-экономические особенности рынка недвижимости?
5. Раскройте понятие рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости.
6. Каковы основные принципы и особенности затратного подхода к оценке стоимости недвижимости?
7. Каковы основные принципы и особенности доходного подхода к оценке стоимости недвижимости?
8. Каковы основные принципы и особенности рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости?
9. Каковы существенные условия договора аренды?
10. Раскройте понятие земельного участка — как важнейшего объекта недвижимости.
11. Раскройте понятие недвижимость и её место в системе экономических отношений.
12. Приведите классификация объектов недвижимости.
13. Перечислите и раскройте основные операции на рынке недвижимости.
14. Какие органы государственной власти выполняют функции за управление по регулирование рынка недвижимости?
15. Перечислите основные инструменты государственного влияния на рынок недвижимости.
16. Раскройте понятия кадастровая оценка недвижимости.
17. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью.
18. Перечислите дайте краткую характеристику основным видам предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.
19. Перечислите основных профессиональных участниками рынка недвижимости. Каковы их функции на рынке недвижимости?
20. Какова сущность аренды, как метода управления объектами недвижимости?
21. Чем отличаются показатели потенциального валового дохода и эффективного валового дохода?
22. Какие фактические расходы, связанные с объектом недвижимости, включаются в состав операционных расходов?

6.3. Балльно-рейтинговая система оценивания

Таблица 9

Распределение баллов по видам учебной работы

Вид учебной работы, за которую ставятся баллы	Баллы
Посещение лекционных занятий	10
Конспект	5
Тесты	20
Практические работы	20
Контрольные работы	15
Доклад (реферат), презентация	10
Промежуточная аттестация	20

ИТОГО	100
--------------	------------

Таблица 10

Распределение дополнительных баллов

Дополнительные баллы (баллы, которые могут быть добавлены до 100)	Баллы
Участие в НИРС	5
Активность на учебных занятиях	5
ИТОГО	10

Минимальное количество баллов для допуска до промежуточной аттестации составляет 40 баллов при условии выполнения всех видов текущего контроля.

Таблица 11

Балльная шкала итоговой оценки на зачете

Оценка	Баллы
Зачтено	40-100
Незачтено	0-39

7. Методические рекомендации для обучающихся по освоению дисциплины

Методические рекомендации ко всем видам аудиторных занятий, а также методические рекомендации по организации самостоятельной работы, в том числе по подготовке к текущему контролю и промежуточной аттестации представлены в Методических рекомендациях для обучающихся по освоению дисциплины «Экономика недвижимости»

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы****Основная литература**

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: <https://znanium.com/catalog/product/1896151>

2. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-015344-5. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1026054>

Дополнительная литература:

1. Прорвич, В. А. Стандартизация оценки недвижимого имущества: монография / В.А. Прорвич. — Москва: ИНФРА-М, 2018. — 604 с. - ISBN 978-5-16-107390-2. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1010012>

2. Александрова М. А. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве: учебное пособие / М. А. Александрова, А. Д. Рудоквас, А. О. Рыбалов. - СПб: СПбГУ, 2017. - 208 с.: ISBN 978-5-288-05781-6. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/999935>

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

1. Федеральная налоговая служба - <https://www.nalog.gov.ru/>
2. Министерство экономического развития Российской Федерации - <http://www.economy.gov.ru/>
3. Министерство финансов Российской Федерации - <https://minfin.gov.ru/>
4. Федеральная служба государственной статистики - <https://rosstat.gov.ru/>

8.2. Перечень программного обеспечения

1. Операционная система Windows XP, Microsoft Office 2007
2. Программы электронных таблиц Excel
3. Текстовый редактор Word
4. Программа для создания презентаций Power Point

5. Программа распознавания текста FineReader

8.3. Перечень информационных справочных систем

1. Консультант Плюс.

8.4. Электронные библиотечные ресурсы:

1. Электронно-библиотечная система ГидроМетеоОнлайн- <http://elib.rshu.ru/>
2. Информация электронной библиотечной системы <http://znanium.com/>
3. Электронный каталог библиотеки РГГМУ http://lib.rshu.ru/jirbis2/index.php?option=com_irbis&view=irbis&Itemid=108
4. Издательство ЮРАИТ <https://biblio-online.ru/>

8.5. Перечень профессиональных баз данных

1. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <https://elibrary.ru/defaultx.asp>
2. Федеральная государственная информационная система Национальная электронная библиотека (НЭБ). <https://rusneb.ru/>
3. Мультидисциплинарная реферативная и наукометрическая база данных Scopus компании Elsevier <https://www.scopus.com/search/form.uri?display=basic#basic>
4. Политематическая реферативно-библиографическая и наукометрическая (библиометрическая) база данных Web of Science компании Clarivate Analytics http://apps.webofknowledge.com/WOS_GeneralSearch_input.do?product=WOS&search_mode=GeneralSearch&SID=F4DWwm8nvgkneH3Gu7t&preferencesSaved=

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Материально-техническое обеспечение программы соответствует действующим санитарно-техническим и противопожарным правилам и нормам и обеспечивает проведение всех видов лекционных, практических занятий и самостоятельной работы бакалавров.

Учебный процесс обеспечен аудиториями, комплектом лицензионного программного обеспечения, доступом к электронно-библиотечным системам.

Учебная аудитория для проведения занятий практического типа - укомплектована специализированной мебелью (ученические столы, стулья, компьютерные столы), компьютерная техника с подключением к информационно-коммуникационной сети «Интернет» и доступом в электронную информационно-образовательную среду образовательной организации, коммуникационное оборудование, обеспечивающее доступ к сети интернет (проводное соединение и беспроводное соединение по технологии Wi-Fi), доской меловой, мультимедиа проектором, аудиоколонками, учебно-наглядными пособиями, программным обеспечением.

Учебная аудитория для групповых и индивидуальных консультаций– укомплектована специализированной мебелью (ученические столы, стулья), доской меловой, компьютером с доступом в сеть Интернет, мультимедиа проектором, аудиоколонками, учебно-наглядными пособиями.

Учебная аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации– укомплектована специализированной мебелью (ученические столы, стулья), доской меловой, компьютером с доступом в сеть Интернет, мультимедиа проектором, аудиоколонками, учебно-наглядными пособиями.

Помещение для самостоятельной работы укомплектовано специализированной мебелью (ученические столы, стулья, компьютерные столы), компьютерная техника с подключением к информационно-коммуникационной сети «Интернет» и доступом в электронную информационно-образовательную среду образовательной организации, коммуникационное оборудование, обеспечивающее доступ к сети интернет (проводное соединение и беспроводное соединение по технологии Wi-Fi), доской меловой, мультимедиа проектором, аудиоколонками, учебно-наглядными пособиями, программным обеспечением.

10. Особенности освоения дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется на основе адаптированной рабочей программы с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких

обучающихся (обучающегося).

При определении формы проведения занятий с обучающимся-инвалидом учитываются рекомендации, содержащиеся в индивидуальной программе реабилитации инвалида, относительно рекомендованных условий и видов труда.

При необходимости для обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья создаются специальные рабочие места с учетом нарушенных функций и ограничений жизнедеятельности.

11. Возможность применения электронного обучения и дистанционных образовательных технологий

Дисциплина может реализовываться с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий