Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Оренбургский государственный университет имени В.А. Бондаренко»

Кафедра экономической теории, региональной и отраслевой экономики

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б1.Д.В.Э.2.2 Экономика недвижимости»

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
(код и наименование направления подготовки)

Кадастр застроенных территорий
(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация
Бакалавр

Форма обучения
Заочная

Год набора 2026

Рабочая программа дисциплины «*Б1.Д.В.Э.2.2 Экономика недвижимости*» рассмотрен утверждена на заседании кафедры

Кафедра экономической теории, региональной и отраслевой экономики
наименование кафедры

протокол № 11 от "11" марта 2026г.

Заведующий кафедрой
Кафедра экономической теории, региональной и отраслевой эконом
наименование кафедры *подпись* Н.В. Спешилова *расшифровка подписи*

Исполнители:
Доцент М.В. Галушко
должность *подпись* *расшифровка подписи*

должность *подпись* *расшифровка подписи*

СОГЛАСОВАНО:
Председатель методической комиссии по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
код наименование *личная подпись* *расшифровка подписи*

Заведующий отделом формирования фонда и научной обработки документов
личная подпись С.А. Биктимирова *расшифровка подписи*

Уполномоченный по качеству факультета
личная подпись Ю.В. Рожкова *расшифровка подписи*

№ регистрации _____

© Галушко М.В., 2026
© ОГУ, 2026

1 Цели и задачи освоения дисциплины

Цель освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является освоение студентами основных методов экономического анализа недвижимого имущества, функционирования рынка недвижимости, принятия экономических решений в сфере недвижимости.

Задачи:

- изучить понятийный аппарат, отражающий экономические аспекты функционирования сферы недвижимости;

- изучить сущность, специфику и структуру рынка недвижимости, закономерности его функционирования;

- иметь представление о системе государственного регулирования рынка недвижимости;

- иметь представление об операциях с недвижимым имуществом как вида экономической деятельности;

- изучить методы инвестиционного анализа и финансирования недвижимости;

- владеть информацией об особенностях ценообразования на рынке недвижимости;

- уметь проводить расчеты по оценке недвижимости различными методами.

- знать объект, предмет, субъект и задачи экономики недвижимости, правовые основы в области экономики недвижимости; объекты государственной регистрации; сущность рынка недвижимости и его связь с другими рынками; субъекты рынка недвижимости и их характеристику; факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости;

- уметь анализировать состояние рынка недвижимости в современных условиях;

- приобрести навыки расчета стоимости объекта недвижимости различными методами.

2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к дисциплинам (модулям) по выбору вариативной части блока Д «Дисциплины (модули)»

Пререквизиты дисциплины: *Б1.Д.Б.15 Основы экономики и финансовой грамотности*

Постреквизиты дисциплины: *Отсутствуют*

3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
ПК*-7 Способен разрабатывать проектную продукцию по результатам инженерно-технического проектирования для градостроительной	ПК*-7-В-1 Разрабатывает и оформляет проектные решения по объектам градостроительной деятельности ПК*-7-В-2 Моделирует и выполняет расчетный анализ для проектных целей и обоснования надежности и безопасности	**Знать:** основные методы разработки проектных решений; стандарты, технические условия и другие руководящие материалы по разработке

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
деятельности	объектов градостроительной деятельности	и оформлению проектов по объектам градостроительной деятельности; **Уметь:** моделировать проектные решения и выполнять расчетный анализ для обоснования надежности и безопасности объектов градостроительной деятельности; **Владеть:** навыками моделирования при принятии проектных решений; методами расчёта надежности и безопасности объектов градостроительной деятельности.
ПК*-8 Способен выполнять техническое сопровождение разработки градостроительной документации и сопутствующих исследований	ПК*-8-В-1 Собирает и систематизирует информации для разработки градостроительной документации ПК*-8-В-2 Формирует комплект градостроительной документации применительно к территориальному объекту, для которого документация разрабатывается	**Знать:** методы сбора и правила систематизации информации для разработки градостроительной документации; принципы технического нормирования и требования к содержанию нормативных документов, постановления, распоряжения, приказы, методические и нормативные материалы, относящиеся к градостроительному проектированию; **Уметь:** формировать комплект градостроительной документации применительно к территориальному объекту с учетом нормативно-технических требований к его эксплуатации, технико-

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
		экономического обоснования; **Владеть:** методами и порядком составления и комплектации документов к разрабатываемым градостроительным объектам.

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы (108 академических часов).

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	9 семестр	всего
Общая трудоёмкость	**108**	**108**
Контактная работа:	**11,5**	**11,5**
Лекции (Л)	4	4
Лабораторные работы (ЛР)	6	6
Консультации	1	1
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,5	0,5
Самостоятельная работа: *- выполнение контрольной работы (КонтрР);* *- самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий;* *- изучение разделов курса в системе электронного обучения;* *- подготовка к лабораторным занятиям.*	**96,5** +	**96,5**
Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)	**экзамен**	

Разделы дисциплины, изучаемые в 9 семестре

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
1	Правовые основы экономики недвижимости	10				10
2	Временная оценка денежных потоков	16	1		1	14
3	Рынок недвижимости: содержание основных понятий	10				10
4	Принципы оценки стоимости недвижимости	12	1		1	10
5	Технологии оценки стоимости недвижимости	11			1	10
6	Затратный подход к оценке объектов	14	1		1	12

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
	недвижимости					
7	Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости	15	1		2	12
8	Доходный подход к оценке объектов недвижимости	10				10
9	Оформление результатов оценки недвижимости	10				10
	Итого:	108	4		6	98
	Всего:	108	4		6	98

4.2 Содержание разделов дисциплины

Раздел № 1. Правовые основы экономики недвижимости.

Понятие недвижимости в российском законодательстве. Характеристика видов объектов недвижимости. Основные признаки недвижимости.

Объекты государственной регистрации. Вещные права на недвижимое имущество. Сделки с недвижимостью и их виды.

Федеральный закон РФ № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Процедура государственной регистрации объектов недвижимости.

Федеральный закон РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Раздел № 2. Временная оценка денежных потоков.

Теория изменения стоимости денег во времени. Сложный процент (будущая стоимость единицы). Дисконтирование (текущая стоимость единицы). Текущая стоимость аннуитета (текущая стоимость единичного аннуитета). Периодический взнос на погашение кредита (взнос на амортизацию денежной единицы).

Будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период). Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения). Взаимосвязи между различными функциями.

Раздел № 3. Рынок недвижимости: содержание основных понятий.

Сущность рынка недвижимости и его значение. Связь рынка недвижимости с другими рынками. Особенности рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости и их характеристика. Виды, классификация сегментов рынка недвижимости.

Раздел № 4. Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости.

Процесс оценки недвижимости. Основные этапы оценки. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости: физические, социальные, экономические, политические (административные), экологические. Классификация видов стоимости недвижимости.

Раздел № 5. Технологии оценки стоимости недвижимости.

Принципы оценки стоимости недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Техническая экспертиза. Анализ рыночной ситуации.

Раздел № 6. Затратный подход к оценке объектов недвижимости.

Общая характеристика затратного подхода. Преимущества и ограничения затратного подхода. Исходная информация для оценки. Содержание основных этапов процедуры оценки недвижимости затратным методом. Определение стоимости земельных участков. Определение стоимости вос-

производства и стоимости замещения зданий и сооружений. Определение общего накопительного износа зданий и сооружений.

Виды износа в зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости: физический, функциональный, внешний, устранимый и неустранимый. Методы оценки износа. Обоснование косвенных издержек, величины прибыли.

Раздел № 7. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости.

Общая характеристика сравнительного подхода. Преимущества и ограничения сравнительного подхода. Исходная информация для оценки. Последовательность этапов реализации метода сравнения продаж. Анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости. Определение единиц сравнения и элементов сравнения. Расчет корректировок показателей по объектам сравнения. Методы выполнения корректировок. Расчет скорректированных цен продаж объектов сравнения. Согласование результатов.

Раздел № 8. Доходный подход к оценке объектов недвижимости.

Содержание доходного подхода оценки недвижимости, его преимущества и недостатки. Процесс проведения оценки: составление прогноза будущих доходов от сдачи недвижимости в аренду; расчет величины реверсии; пересчет спрогнозированных доходов и реверсии в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации. Коэффициент капитализации, методы и схема его расчета.

Метод дисконтирования денежного потока. Понятия дисконтирования, ставки дисконта. Последовательность применения метода дисконтирования.

Раздел № 9. Оформление результатов оценки недвижимости.

Структура и содержание отчета об оценке объекта недвижимости. Правила оформления отчета.

4.3 Лабораторные работы

№ ЛР	№ раздела	Наименование лабораторных работ	Кол-во часов
1	2	Временная оценка денежных потоков	1
2	4	Принципы оценки стоимости недвижимости	1
3	5	Технологии оценки стоимости недвижимости	1
4	6	Затратный подход к оценке объектов недвижимости	1
5	7	Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости	2
		Итого:	6

4.4 Контрольная работа (9 семестр)

1. Рынок недвижимости и его особенности.
2. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
3. Роль основных средств в развитии предприятия (на примере объекта недвижимости).
4. Особенности операций с земельными участками.
5. Особенности формирования стоимости объекта недвижимости. (на примере предприятия, банка и т.д.).
6. Оценка инвестиций в недвижимость (на примере предприятия).
7. Ипотека как механизм финансирования недвижимости (на примере предприятия).
8. Проблемы ипотечного кредитования.
9. Проблемы переоценки основных фондов (на примере предприятия).
10. Налогообложение недвижимости.

11. Страхование объектов недвижимой собственности

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Основная литература

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

1. Экономика недвижимости : учебное пособие : [16+] / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.] ; Омский государственный технический университет. – Омск : Омский государственный технический университет (ОмГТУ), 2020. – 256 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683194 (дата обращения: 10.03.2025). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8149-3070-5. – Текст : электронный.
2. Храпова, Е. В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости : учебное пособие : [16+] / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, С. В. Тарута ; Омский государственный технический университет. – Омск : Омский государственный технический университет (ОмГТУ), 2020. – 149 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683204 (дата обращения: 10.03.2025). – Библиогр.: с. 125-128. – ISBN 978-5-8149-3112-2. – Текст : электронный.

5.2 Дополнительная литература

5.2.1 Либерман И.А. Проектно-сметное дело и себестоимость строительства. Учебное пособие. - Ростов-на-Дону: МарТ, 2008.

5.2.2 Минькин, В. И. Конкурсы в строительстве : для бакалавров направлений «Экономика», «Менеджмент» : учебное пособие : [16+] / В. И. Минькин, Е. А. Ступникова, Е. И. Анищенко ; Российский университет транспорта (РУТ (МИИТ)), Институт экономики и финансов, Кафедра «Экономика транспортной инфраструктуры и управление строительным бизнесом». – Москва : Российский университет транспорта (РУТ (МИИТ)), 2020. – 90 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=703289 (дата обращения: 10.03.2025). – Библиогр. в кн. – Текст : электронный.5.2.3 Желтова, Е. В. Ценообразование и сметное дело в строительстве : учебно-методическое пособие / Е. В. Желтова ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ), Кафедра строительства зданий и сооружений. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ), 2019. – 107 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=560928 (дата обращения: 10.03.2025). – Бибилиогр. в кн. – Текст : электронный.

5.2.4 Экономика строительства : учебное пособие / О. С. Голубова, Л. К. Корбан, Т. В. Щуровская, С. В. Валицкий. – Минск : ТетраСистемс, 2010. – 318 с. : табл., граф., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=571835 (дата обращения: 10.03.2025). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-985-470-970-3. – Текст : электронный.

5.3 Периодические издания

1 Вестник Московского государственного строительного университета (МГСУ): журнал. - Москва: НИУ МГСУ, 2020. - № 1-12, 2022. - № 1-12, 2023. - № 1-2.

2 Вопросы экономики: журнал. - М.: Агентство «Роспечать», 2021. - № 1-12, 2022. - № 1-12, 2023. - № 1-2.

3 Жилищное строительство: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2022.- № 1-6, 2023. - № 1.

4 Известия высших учебных заведений. Строительство: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2023.- №1-2.

5 Механизация строительства: журнал. - Москва: Агентство "Роспечать", 2022. - № 1-6, 2023. - № 1.

6 Промышленное и гражданское строительство: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2021. № 1-12, 2022. № 1-6, 2023. - № 1.
7 Строительные и дорожные машины: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2022.- № 1-12, 2023. - № 1-2.
8 Строительные материалы: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2021. № 1-7, 2022.- № 2-5, 2023. - № 1-2.
9 Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2021.- № 1-12, 2021.- № 1-12, 2023. - № 1-2.
10 Технологии строительства: журнал. - М.: Агентство "Роспечать", 2021.- № 4, 2022.- № 1-6, 2023. - № 1-2.

5.4 Интернет ресурсы

https://openedu.ru/course/ - «Открытое образование», Каталог курсов, МООК: «Открытое образование - Открытое образование - Российская экономика: отрасли и регионы (часть 2) https://openedu.ru/course/hse/RUSSEC_1_1/?session=2022
https://openedu.ru/ - «Открытое образование» Каталог курсов, МООК: - Российская экономика: полный курс (часть 1) https://openedu.ru/course/hse/RUSSEC_5/?session=2022
https://www.coursera.org/learn/python - «Coursera», МООК: «Programming for Everybody (Getting Started with Python)»;
1) Операционная система MicrosoftWindows.
2) Пакет настольных приложений MicrosoftOffice: Word, Excel, PowerPoint.
3) КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: электронное периодическое издание справочная правовая система. / Разработчик ЗАО «Консультант Плюс», 2025. – Режим доступа к системе в сети ОГУ для установки системы: \\fileserver1\!CONSULT\cons.exe

5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Пакет офисных приложений LibreOffice.
2. Программная система для организации видео-конференц-связи MTS Link.
4. Яндекс.Браузер - браузер, созданный компанией «Яндекс» на основе движка (бесплатная версия3 Режим доступа: https://browser.yandex.ru.
4. ГАРАНТ Платформа F1 [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. / Разработчик ООО НПП «ГАРАНТ-Сервис», 119992, Москва, Воробьевы горы, МГУ, [1990–2025]. – Режим доступа в сети ОГУ для установки системы: http://garant.net.osu.ru.
5. КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: электронное периодическое издание справочная правовая система. / Разработчик ЗАО «Консультант Плюс», [1992–2025].
6. http://edu.garant.ru/garant/study/ - Интернет-версия ГАРАНТ-Образование, Система ГАРАНТ для студентов, аспирантов и преподавателей.
7. Автоматизированная интерактивная система сетевого тестирования - АИССТ (зарегистрирована в РОСПАТЕНТ, Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ №2011610456, правообладатель – Оренбургский государственный университет), режим доступа - http://aist.osu.ru.

6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.
Аудитории оснащены комплектами ученической мебели, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории – мультимедийным проектором, доской и экраном.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой, подключенной к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.