ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Петербургский государственный университет путей сообщения
Императора Александра I»
(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Строительство дорог транспортного комплекса»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины
Б1.В.ДВ.2.1 «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

для направления подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

по профилю
«Кадастр недвижимости»
Форма обучения – очная

Санкт-Петербург
2026

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры «Строительство дорог транспортного комплекса»
Протокол № 4 от 26 января 2026 г.

Заведующий кафедрой «Строительство
дорог транспортного комплекса» А.Ф. Колос
26 января 2026 г.

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ОПОП ВО М.Я. Брынь
26 января 2026 г.

1. Цели и задачи дисциплины

Рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости» (Б1.В.ДВ.2.1.) (далее – дисциплина) составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», утвержденным «12» августа 2020 г., приказ № 978 с изменениями, утвержденными приказами Минобрнауки Российской Федерации от 26.11.2020 г. № 1456, от 08.02.2021 №83, от 27.02.2023 г. № 208, с учетом профессионального стандарта 10.012 «Специалист по определению кадастровой стоимости», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 2 сентября 2020 г. №5621н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 24 сентября 2020г. №60004).

Целью изучения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование знаний о недвижимости как экономическом активе и связанных с этим навыком расчетов, умений применять их в профессиональной деятельности.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

– комплексный анализ юридических, технических, экологических и финансово-экономических аспектов рынка недвижимости, совокупности прав и интересов, обращающихся на рынке недвижимости;

– знакомство с нормативной базой в области экономики недвижимости;

– получение представления о влиянии основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости и анализе наиболее эффективного использования объектов;

– получение знаний о видах стоимости недвижимости, принципах и методах их оценки;

– знакомство с методами оценки сметной стоимости объекта, стоимости земельных участков, величины риска, всех видов износа;

– изучение видов дохода от недвижимости;

– изучение видов расходов, связанных с недвижимостью;

– получение навыков применения финансовой математики для расчетов стоимости недвижимости;

–знакомство с принятием решений по совершению сделок с недвижимостью.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с установленными в программе бакалавриата индикаторами достижения компетенций

Планируемыми результатами обучения по дисциплине (модулю) является формирование у обучающихся компетенций (части компетенций). Сформированность компетенций (части компетенций) оценивается с помощью индикаторов достижения компетенций.

В рамках изучения дисциплины (модуля) осуществляется практическая подготовка обучающихся к будущей профессиональной деятельности. Результатом обучения по дисциплине является формирования у обучающихся практических навыков:

- исследования и анализа информации о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений).

Индикаторы достижения компетенций	**Результаты обучения по дисциплине**
ПК-4 Анализ рынка недвижимости, в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости	
ПК-4.1.5 Знает особенности ценообразования на рынке недвижимости	*Обучающийся знает*: – виды стоимости, оцениваемые на рынке недвижимости; – требования нормативных документов в области ценообразования;

	– основы сметного ценообразования; – источники информации; – особенности ценообразования на рынке недвижимости.
ПК-4.2.1. Умеет анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки	*Обучающийся умеет:* – анализировать информацию о сметной стоимости объектов, о рыночных ценах по объектам-аналогам, о тенденциях на рынке; – анализировать действие экономических, политических, социальных и экологических факторах на рынке недвижимости; – анализировать информацию и поведение участников сделок на рынке недвижимости, способы государственного регулирования рынка недвижимости.
ПК-4.2.4 Умеет составлять обзор о состоянии рынка недвижимости (в целом) и сегмента (сегментов) рынка объектов оценки	*Обучающийся умеет:* – составлять отчет о состоянии рынка недвижимости в целом и в конкретном его сегменте; – указывать взаимовлияние отдельных рыночных тенденций на величину рыночной и иной стоимости недвижимости
ПК-4.3.2 Владеет навыками исследование и анализ информации о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)	*Обучающийся владеет:* – навыками обработки и применения информации о сделках на рынке недвижимости; – навыками обработки и применения информации о факторах, влияющих на цены и масштаб рынка (число сделок), включая цены предложения.

3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений и является дисциплиной по выбору обучающегося.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов
Контактная работа (по видам учебных занятий) в том числе: – лекции (Л) – практические занятия (ПЗ) – лабораторные работы (ЛР)	48 16 32 -
Самостоятельная работа (СРС) (всего)	56
Контроль	4
Форма контроля знаний	З, КР
Общая трудоемкость: час / з.е.	108/3

Примечания: «Форма контроля знаний» –зачет (З), курсовая работа (КР).

5. Структура и содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и содержание рассматриваемых вопросов

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
1.	Недвижимость как экономическая категория.	**Лекция 1**. Цель и задачи изучения дисциплины. Понятие недвижимости. Законодательные основы экономики недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Виды оцениваемой стоимости: балансовая стоимость, рыночная стоимость и иные виды стоимости, являющиеся предметом оценочной деятельности – инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости, сметная стоимость и ее модификации – стоимость восстановления и стоимость замещения, инвентаризационная стоимость, стоимость в целях налогообложения, потребительская стоимость, утилизационная стоимость, альтернативная стоимость имущества, залоговая стоимость, таможенная стоимость, страховая стоимость, инвестиционная стоимость, стоимость объекта оценки при существующем использовании, специальная стоимость объекта оценки. Источники информации. Влияние основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости. Виды сделок с объектами недвижимости. Участники рынка недвижимости.	ПК-4.1.5 ПК-4.2.1 ПК-4.2.4 ПК-4.3.2
		Практическое занятие 1. Расчет сметной (замещения и восстановления), балансовой, инвестиционной, инвентаризационной, утилизационной, ликвидационной стоимости недвижимости.	
		Практическое занятие 2. Налогообложение недвижимости и сделок с ней. Льготы по налогообложению.	
		Самостоятельная работа. Изучение литературы: 1. Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2. Литературы: [8.1.1 или 8.1.2]; [8.4.2-8.4.5]	
2.	Виды доходов и затрат от недвижимости.	**Лекция 2.** Классификация доходов, приносимых недвижимостью. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД). Понятие реверсии. Классификация затрат, связанных с недвижимостью. Методы расчета затрат по объекту. Понятие резерва на замещение. Сметная стоимость ремонтных работ. Налогообложение недвижимости.	ПК-4.1.5 ПК-4.2.1 ПК-4.2.4 ПК-4.3.2
		Практическое занятие 3. **Индивидуальное задание № 1** “Амортизационная таблица погашения кредита”.	
		Практическое занятие № 4. Индивидуальное задание № 2 “Расчет чистого операционного дохода”.	

		Самостоятельная работа. Изучение литературы: 1. Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2. Литературы: [8.1.1 или 8.1.2]; [8.4.2-8.4.5]; 3. С.В. Коланьков. Множители функций сложных процентов. - СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2010. – 68 с.	
3.	Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости	**Лекция 3.** Классификация принципов оценки недвижимости. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. Определение цели оценки. **Лекция 4**. Анализ наиболее эффективного использования объекта.	ПК-4.1.5 ПК-4.2.1 ПК-4.2.4 ПК-4.3.2
		Практическое занятие 5. Индивидуальное задание № 3 “Оценка рыночной стоимости склада”.	
		Практическое занятие 6. Показатели эффективности инвестиционных проектов	
		Самостоятельная работа. Изучение литературы: 1. Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2. Литературы: [8.1.1 или 8.1.2]; [8.4.2-8.4.5]; 3. С.В. Коланьков. Множители функций сложных процентов. - СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2010. – 68 с.	
4.	Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости	**Лекция 5.** Доходный подход в оценке недвижимости. Сущность, область применения, достоинства и недостатки, метод прямой капитализации, методы корректировки ЧОД, метод дисконтирования денежного потока, метод ипотечно-инвестиционного анализа, метод остатка. Коэффициент капитализации и методы его оценки. **Лекция 6**. Затратный подход в оценке недвижимости Сущность, область применения, достоинства и недостатки, метод бухгалтерской (балансовой) оценки, метод сметного ценообразования, затратный метод, метод дисконтирования сметной стоимости, метод вычитания. Методы оценки сметной стоимости недвижимости: с помощью имеющейся сметной документации (форм КС-2) и по укрупненным расценкам. Оценка косвенных издержек инвестора. Оценка стоимости земельных участков, виды и оценка износа, оценка предпринимательской прибыли. **Лекция 7.** Сравнительный подход в оценке недвижимости Сущность, область применения, достоинства и недостатки. Метод рыночных сравнений и его модификации (метод общий группировки, метод индивидуального сравнения, метод парных сравнений), метод квалиметрии, метод аналогий. Процедура и классификация корректировок, подходы и методы их расчета. Согласование	ПК-4.1.5 ПК-4.2.1 ПК-4.2.4 ПК-4.3.2

		результата оценки. **Лекция 8**. Отчет об оценке недвижимости Состав и содержание отчета об оценке недвижимости. Включение в отчет обосновывающих материалов. Требования к оформлению и хранению отчета. Использование отчета в целях бухгалтерского учета и в суде. Ответственность оценщиков и СРО оценщиков. Использование в экономике недвижимости международных стандартов финансовой отчетности (МСФО).	
		Практическое занятие 7-16. Теория и практика экономики недвижимости	
		Самостоятельная работа. Изучение литературы: 3. Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 4. Литературы: [8.1.1 или 8.1.2]; [8.4.2-8.4.5]; 3. С.В. Коланьков. Множители функций сложных процентов. - СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2010. – 68 с.	

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС	Всего
1.	Недвижимость как экономическая категория	2	4	0	6	12
2.	Виды доходов и затрат от недвижимости	2	4	0	6	12
3.	Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости	4	4	0	12	20
4.	Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости	8	20	0	32	60
Итого		16	32	0	56	104
Контроль						4
Всего (общая трудоемкость, час.)						108

6. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине являются неотъемлемой частью рабочей программы и представлены отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

7. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины, используя методические материалы дисциплины, а также учебно-методическое обеспечение, приведенное в разделе 8 рабочей программы.

2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем успеваемости (см. оценочные материалы по дисциплине).

3. По итогам текущего контроля успеваемости по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. оценочные материалы по дисциплине).

8. Описание материально-технического и учебно-методического обеспечения, необходимого для реализации образовательной программы по дисциплине

8.1. Помещения представляют собой учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных программой бакалавриата/специалитета/магистратуры, укомплектованные специализированной учебной мебелью и оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: настенным экраном (стационарным или переносным), маркерной доской и (или) меловой доской, мультимедийным проектором (стационарным или переносным).

Все помещения, используемые для проведения учебных занятий и самостоятельной работы, соответствуют действующим санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

8.2. Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства.

Перечень лицензионных программ представлен на внутреннем портале ФГБОУ ВО ПГУПС по адресу http://eaisu.pgups.edu.mps/info/prog/

8.3. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к современным профессиональным базам данных:

– Электронно-библиотечная система издательства «Лань». [Электронный ресурс]. – URL: https://e.lanbook.com/ — Режим доступа: для авториз. пользователей;

– Электронно-библиотечная система ibooks.ru («Айбукс»). – URL: https:// ibooks.ru / — Режим доступа: для авториз. пользователей;

– Электронная библиотека ЮРАЙТ. – URL: https://urait.ru/— Режим доступа: для авториз. пользователей;

– Единое окно доступа к образовательным ресурсам - каталог образовательных интернет-ресурсов и полнотекстовой электронной учебно-методической библиотеке для общего и профессионального образования». – URL: http://window.edu.ru/ — Режим доступа: свободный;

– Словари и энциклопедии. – URL: http://academic.ru/ — Режим доступа: свободный.

– Научная электронная библиотека "КиберЛенинка" - это научная электронная библиотека, построенная на парадигме открытой науки (Open Science), основными задачами которой является популяризация науки и научной деятельности, общественный контроль качества научных публикаций, развитие междисциплинарных исследований, современного института научной рецензии и повышение цитируемости российской науки. – URL: http://cyberleninka.ru/ — Режим доступа: свободный.

8.4. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к информационным справочным системам:

– Национальный Открытый Университет "ИНТУИТ". Бесплатное образование. [Электронный ресурс]. – URL: https://intuit.ru/ — Режим доступа: свободный.

8.5. Перечень печатных изданий, используемых в образовательном процессе:

1. 1. Коланьков С.В. Оценка и управление недвижимостью: учеб. пособие. – М.: ФГБУ ДПО «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте», 2018. – 746 с.

2. Коланьков С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., испр. и доп. - М.: ФГБОУ «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном

транспорте», 2013. – 478 с.

3. Перечень дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

4. Асаул А. Экономика недвижимости: учеб. для вузов - 3-е изд. Стандарт третьего поколения. - СПб.: Питер, 2013. - 416 с. Код доступа: http://asaul.com/upload/iblock/19b/19be5fdcd6f6edf7d830996572465d7a.pdf - открытый.

5. Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.Ю. Калашникова. - Архангельск: Изд-во Северного (Арктического) федерального университета, 2014. – 183 с. Код доступа: https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf - открытый.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации;

7. Налоговый Кодекс Российской Федерации;

8. Закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”;

9. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации";

10. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

11. Постановление Министерства имущественных отношений РФ от 07.03.2002 г. № 568-р “Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков”;

12. Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр (ред. от 23.01.2025) "Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации";

13. Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»;

14. Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС);

15. Нормативы цены строительства Минстроя России (НЦС);

16. Укрупненные показатели базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР);

17. Укрупненные показатели сметной стоимости “КО-Инвест” (УПСС “КО-Инвест”);

18. Коланьков С.В. Множители функций сложных процентов. - СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2010. – 68 с..

8.6. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемых в образовательном процессе:

1. Личный кабинет ЭИОС [Электронный ресурс]. – URL: my.pgups.ru — Режим доступа: для авториз. Пользователей.

2. Электронная информационно-образовательная среда. [Электронный ресурс]. – URL: https://sdo.pgups.ru — Режим доступа: для авториз. пользователей.

3. Земельный портал Санкт-Петербурга (Геоинформационная система Санкт-Петербурга). Код доступа: www.rzr.spb.ru;

4. Укрупненные показатели восстановительной стоимости-1969. (Доступ: https://upvs-online.ru/ - свободный);

5. Укрупненные показатели цены строительства Минстроя России. (Доступ: https://minstroyrf.gov.ru/trades/tsenoobrazovanie/ukrupnennye-normativy-tseny-stroitelstva/ - свободный).

Разработчик программы, д.э.н., профессор С.В. Коланьков
26 января 2026 г.