

**Автономная некоммерческая организация высшего образования
«МОСКОВСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Рабочая программа дисциплины

Экономика недвижимости

<i>Направление подготовки</i>	Землеустройство и кадастры
<i>Код</i>	21.03.02
<i>Направленность (профиль)</i>	Кадастр и управление объектами недвижимости
<i>Квалификация выпускника</i>	бакалавр

Москва
2026

1. Перечень кодов компетенций, формируемых дисциплиной в процессе освоения образовательной программы

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Универсальные	Экономическая культура, в том числе финансовая грамотность	УК-10

2. Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
УК-10	Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.1 Знать: основные документы, регламентирующие финансовую грамотность в профессиональной деятельности; источники финансирования профессиональной деятельности; принципы планирования экономической деятельности; критерии оценки затрат и обоснованности экономических решений УК-10.2 Уметь: обосновывать принятие экономических решений в различных областях жизнедеятельности на основе учета факторов эффективности; планировать деятельность с учетом экономически оправданных затрат, направленных на достижение результата УК-10.3. Владеть: методикой анализа, расчета и оценки экономической целесообразности планируемой деятельности (проекта), его финансирования из внебюджетных и бюджетных источников

3. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине и критериев оценки результатов обучения по дисциплине

3.1. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

Планируемые результаты обучения по дисциплине представлены дескрипторами (знания, умения, навыки)

Дескрипторы по дисциплине	Знать	Уметь	Владеть
Код компетенции	УК-10		
	основные документы, регламентирующих финансовую	обосновывать принятие экономических решений в сфере недвижимости на	должен обладать навыками и методикой анализа, расчета и оценки экономической

	грамотность в сфере недвижимости; источников финансирования профессиональной деятельности; принципов планирования экономической деятельности в сфере недвижимости; критериев оценки затрат и обоснованности экономических решений в сфере недвижимости	основе учета факторов эффективности; планировать деятельность с учетом экономически оправданных затрат, направленных на достижение результата в сфере оборота недвижимости	целесообразности планируемой деятельности (проекта) в сфере оборота недвижимости
--	---	---	--

4. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана образовательной программы. Данная дисциплина взаимосвязана с другими дисциплинами, такими как «Менеджмент недвижимости», «Оценка объектов недвижимости», «Экономика».

В рамках освоения программы бакалавриата выпускники готовятся к решению задач профессиональной деятельности следующих типов: технологический и организационно-управленческий.

Профиль (направленность) программы установлена путем её ориентации на сферу профессиональной деятельности выпускников.

5. Объем дисциплины

<i>Виды учебной работы</i>	<i>Форма обучения</i>
	<i>Очная</i>
Общая трудоемкость: зачетные единицы/часы	3/108
Контактная работа:	
Занятия лекционного типа	16
Занятия семинарского типа	16
Промежуточная аттестация: зачет с оценкой	0,15
Самостоятельная работа (СРС)	75,85

6. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам / разделам с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

6.1. Распределение часов по разделам/темам и видам работы

6.1.1. Очная форма обучения

№	Раздел/тема	Виды учебной работы (в часах)	
		Контактная работа	

п/ п		Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа				Самост оятельн ая работа
		Лекции	Иные учебны е заняти я	Практ ически е заняти я	Семина ры	Лабор аторн ые работ ы	Иные	
1.	Основные понятия и определения экономики недвижимости	1		1				7
2.	Сущность рынка недвижимости	1		1				7
3.	Государственное регулирование рынка недвижимости	1		1				7
4.	Правовые основы экономики недвижимости. Основные операции с недвижимостью	1		1				7
5.	Управление недвижимостью	2		2				7,85
6.	Оценка объектов недвижимости. Принципы, цели, виды стоимости	2		2				8
7.	Доходный подход оценки недвижимости	2		2				8
8.	Сравнительный подход оценки недвижимости	2		2				8
9.	Затратный подход оценки недвижимости	2		2				8
10.	Финансово-кредитные и инвестиционные аспекты экономики недвижимости	2		2				8
	Промежуточная аттестация	0.15						
	Итого	16		16				75,85

6.2. Программа дисциплины, структурированная по темам / разделам

6.2.1. Содержание лекционного курса

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание лекционного занятия
1.	Основные понятия и определения экономики недвижимости	Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Система классификаций объектов недвижимости. Классификация жилых объектов недвижимости. Классификация коммерческих объектов

		недвижимости. Земельный участок как основа недвижимости. Сущность земельного участка. Категории земель
2.	Сущность рынка недвижимости	Содержание основных понятий и основные функции рынка недвижимости. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Государственная политика в развитии недвижимости. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости. Законодательные и нормативные правовые акты
3.	Государственное регулирование рынка недвижимости	Государственная регистрация прав на недвижимость. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость. Единый государственный реестр прав. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость.
4.	Правовые основы экономики недвижимости. Основные операции с недвижимостью	Правовые основы недвижимости. Право собственности на недвижимость и иные вещные права. Сервитут: понятия, основные виды. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и операций (сделок) с недвижимостью
5.	Управление недвижимостью	Понятие, виды и методы управления недвижимостью. Объекты управления. Направления управления недвижимостью: правовое, экономическое, техническое. Структура управления недвижимостью. Принципы управления недвижимостью. Управление собственностью, находящейся во владении, пользовании и распоряжении территориальных органов. Режимы пользования земельными ресурсами в городах. Задачи по экономико-социальным направлениям развития территорий.
6.	Оценка объектов недвижимости. Принципы, цели, виды стоимости	Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Цели оценки недвижимости. Понятие и виды стоимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Технология оценки недвижимости. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта
7.	Доходный подход оценки недвижимости	Доходный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки доходного подхода. Метод капитализации дохода (МКД). Метод дисконтированных денежных потоков (МДДП).
8.	Сравнительный подход оценки недвижимости	Сравнительный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки сравнительного подхода. Виды корректировок и правила внесения корректировок. Методы сравнительного подхода: метод парных продаж, метод валового рентного мультипликатора
9.	Затратный подход оценки недвижимости	Затратный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки затратного подхода. Методы затратного подхода: метод

		сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования
10.	Финансово-кредитные и инвестиционные аспекты экономики недвижимости	Инвестирование в объекты недвижимости. Особенности недвижимости как объекта инвестирования. Субъекты инвестирования в недвижимость. Механизм финансирования недвижимости. Источники и методы финансирования инвестиций в недвижимость. Ипотечное кредитование недвижимости. Риски инвестиций в недвижимость. Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость

6.2.2. Содержание практических занятий

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание практического занятия
1.	Основные понятия и определения экономики недвижимости	Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Система классификаций объектов недвижимости. Классификация жилых объектов недвижимости. Классификация коммерческих объектов недвижимости. Земельный участок как основа недвижимости. Сущность земельного участка. Категории земель
2.	Сущность рынка недвижимости	Содержание основных понятий и основные функции рынка недвижимости. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Государственная политика в развитии недвижимости. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости. Законодательные и нормативные правовые акты
3.	Государственное регулирование рынка недвижимости	Государственная регистрация прав на недвижимость. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость. Единый государственный реестр прав. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость.
4.	Правовые основы экономики недвижимости. Основные операции с недвижимостью	Правовые основы недвижимости. Право собственности на недвижимость и иные вещные права. Сервитут: понятия, основные виды. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и операций (сделок) с недвижимостью
5.	Управление недвижимостью	Понятие, виды и методы управления недвижимостью. Объекты управления. Направления управления недвижимостью: правовое, экономическое, техническое. Структура управления недвижимостью. Принципы управления недвижимостью. Управление собственностью, находящейся во владении, пользовании и распоряжении территориальных органов. Режимы пользования земельными ресурсами в городах. Задачи по экономико-социальным направлениям развития территорий.
6.	Оценка объектов	Оценочная деятельность на рынке недвижимости.

	недвижимости. Принципы, цели, виды стоимости	Цели оценки недвижимости. Понятие и виды стоимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Технология оценки недвижимости. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта
7.	Доходный подход оценки недвижимости	Доходный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки доходного подхода. Метод капитализации дохода (МКД). Метод дисконтированных денежных потоков (МДДП).
8.	Сравнительный подход оценки недвижимости	Сравнительный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки сравнительного подхода. Виды корректировок и правила внесения корректировок. Методы сравнительного подхода: метод парных продаж, метод валового рентного мультипликатора
9.	Затратный подход оценки недвижимости	Затратный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки затратного подхода. Методы затратного подхода: метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования
10.	Финансово-кредитные и инвестиционные аспекты экономики недвижимости	Инвестирование в объекты недвижимости. Особенности недвижимости как объекта инвестирования. Субъекты инвестирования в недвижимость. Механизм финансирования недвижимости. Источники и методы финансирования инвестиций в недвижимость. Ипотечное кредитование недвижимости. Риски инвестиций в недвижимость. Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость

6.2.3. Содержание самостоятельной работы

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание самостоятельной работы
1.	Основные понятия и определения экономики недвижимости	Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Система классификаций объектов недвижимости. Классификация жилых объектов недвижимости. Классификация коммерческих объектов недвижимости. Земельный участок как основа недвижимости. Сущность земельного участка. Категории земель
2.	Сущность рынка недвижимости	Содержание основных понятий и основные функции рынка недвижимости. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Государственная политика в развитии недвижимости. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости. Законодательные и нормативные правовые акты
3.	Государственное	Государственная регистрация прав на

	регулирование рынка недвижимости	недвижимость. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость. Единый государственный реестр прав. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость.
4.	Правовые основы экономики недвижимости. Основные операции с недвижимостью	Правовые основы недвижимости. Право собственности на недвижимость и иные вещные права. Сервитут: понятия, основные виды. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и операций (сделок) с недвижимостью
5.	Управление недвижимостью	Понятие, виды и методы управления недвижимостью. Объекты управления. Направления управления недвижимостью: правовое, экономическое, техническое. Структура управления недвижимостью. Принципы управления недвижимостью. Управление собственностью, находящейся во владении, пользовании и распоряжении территориальных органов. Режимы пользования земельными ресурсами в городах. Задачи по экономико-социальным направлениям развития территорий.
6.	Оценка объектов недвижимости. Принципы, цели, виды стоимости	Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Цели оценки недвижимости. Понятие и виды стоимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Технология оценки недвижимости. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта
7.	Доходный подход оценки недвижимости	Доходный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки доходного подхода. Метод капитализации дохода (МКД). Метод дисконтированных денежных потоков (МДДП).
8.	Сравнительный подход оценки недвижимости	Сравнительный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки сравнительного подхода. Виды корректировок и правила внесения корректировок. Методы сравнительного подхода: метод парных продаж, метод валового рентного мультипликатора
9.	Затратный подход оценки недвижимости	Затратный подход и особенности его применения к оценке недвижимости. Преимущества и недостатки затратного подхода. Методы затратного подхода: метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования
10.	Финансово-кредитные и инвестиционные аспекты экономики недвижимости	Инвестирование в объекты недвижимости. Особенности недвижимости как объекта инвестирования. Субъекты инвестирования в недвижимость. Механизм финансирования недвижимости. Источники и методы финансирования инвестиций в недвижимость. Ипотечное кредитование недвижимости. Риски инвестиций в недвижимость. Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость

7. Текущий контроль по дисциплине (модулю) в рамках учебных занятий

В рамках текущего контроля преподаватель самостоятельно может проводить следующие мероприятия:

№ п/п	Контролируемые разделы (темы)	Наименование оценочного средства
1.	Основные понятия и определения экономики недвижимости	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
2.	Сущность рынка недвижимости	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
3.	Государственное регулирование рынка недвижимости	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
4.	Правовые основы экономики недвижимости. Основные операции с недвижимостью	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
5.	Управление недвижимостью	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
6.	Оценка объектов недвижимости. Принципы, цели, виды стоимости	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
7.	Доходный подход оценки недвижимости	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
8.	Сравнительный подход оценки недвижимости	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
9.	Затратный подход оценки недвижимости	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование
10.	Финансово-кредитные и инвестиционные аспекты экономики недвижимости	Опрос, практическое задание, творческий проект, тестирование

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

8.1. Основная учебная литература

1. Чубаркина, И. Ю. Экономика недвижимости : учебно-методическое пособие / И. Ю. Чубаркина. — Москва : МИСИ-МГСУ, ЭБС АСВ, 2023. — 40 с. — ISBN 978-5-7264-3254-0. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/134639.html>

2. Экономика недвижимости : учебное пособие / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.]. — Омск : Омский государственный технический университет, 2020. — 255 с. — ISBN 978-5-8149-3070-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115462.html>

3. Жулькова, Ю. Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / Ю. Н. Жулькова, О. В. Степанова. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 115 с. — ISBN 978-5-528-00169-2. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/80846.html>

8.2. Дополнительная учебная литература:

1. Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости / В. Н. Жигалова. — Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. — 82 с. — ISBN 978-5-4332-0040-1. — Текст : электронный // Цифровой

образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/13914.html>

2. Экономика недвижимости (4-е издание) : учебник для вузов / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. — Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 432 с. — ISBN 978-5-91460-044-7. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/38594.html>

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), необходимых для освоения дисциплины (модуля)

1. Федеральный портал «Российское образование». <http://www.edu.ru>
2. <https://www.elibrary.ru/defaultx.asp> Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU (ресурсы открытого доступа)
3. <http://www.aup.ru/> Административно-управленческий портал

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Успешное освоение данного курса базируется на рациональном сочетании нескольких видов учебной деятельности – лекций, семинарских занятий, самостоятельной работы. При этом самостоятельную работу следует рассматривать одним из главных звеньев полноценного высшего образования, на которую отводится значительная часть учебного времени.

Самостоятельная работа студентов складывается из следующих составляющих:

- работа с основной и дополнительной литературой, с материалами интернета и конспектами лекций;
- внеаудиторная подготовка к контрольным работам, выполнение докладов, рефератов и курсовых работ;
- выполнение самостоятельных практических работ;
- подготовка к экзаменам (зачетам) непосредственно перед ними.

Для правильной организации работы необходимо учитывать порядок изучения разделов курса, находящихся в строгой логической последовательности. Поэтому хорошее усвоение одной части дисциплины является предпосылкой для успешного перехода к следующей. Задания, проблемные вопросы, предложенные для изучения дисциплины, в том числе и для самостоятельного выполнения, носят междисциплинарный характер и базируются, прежде всего, на причинно-следственных связях между компонентами окружающего нас мира. В течение семестра, необходимо подготовить рефераты (проекты) с использованием рекомендуемой основной и дополнительной литературы и сдать рефераты для проверки преподавателю. Важным составляющим в изучении данного курса является решение ситуационных задач и работа над проблемно-аналитическими заданиями, что предполагает знание соответствующей научной терминологии и т.д.

Для лучшего запоминания материала целесообразно использовать индивидуальные особенности и разные виды памяти: зрительную, слуховую, ассоциативную. Успешному запоминанию также способствует приведение ярких свидетельств и наглядных примеров. Учебный материал должен постоянно повторяться и закрепляться.

При выполнении докладов, творческих, информационных, исследовательских проектов особое внимание следует обращать на подбор источников информации и методику работы с ними.

Для успешной сдачи экзамена (зачета) рекомендуется соблюдать следующие правила:

1. Подготовка к экзамену (зачету) должна проводиться систематически, в течение всего семестра.
2. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц до экзамена.

3. Время непосредственно перед экзаменом (зачетом) лучше использовать таким образом, чтобы оставить последний день свободным для повторения курса в целом, для систематизации материала и доработки отдельных вопросов.

На экзамене высокую оценку получают студенты, использующие данные, полученные в процессе выполнения самостоятельных работ, а также использующие собственные выводы на основе изученного материала.

Учитывая значительный объем теоретического материала, студентам рекомендуется регулярное посещение и подробное конспектирование лекций.

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

1. Терминальный сервер, предоставляющий к нему доступ клиентам на базе Windows Server 2016
2. Семейство ОС Microsoft Windows
3. Libre Office свободно распространяемый офисный пакет с открытым исходным кодом
4. Информационно-справочная система: Система КонсультантПлюс (Информационный комплекс)
5. Информационно-правовое обеспечение Гарант: Электронный периодический справочник «Система ГАРАНТ» (ЭПС «Система ГАРАНТ»)

Перечень используемого программного обеспечения указан в п.12 данной рабочей программы дисциплины.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

12.1. Учебная аудитория для проведения учебных занятий, предусмотренных программой, оснащенная оборудованием и техническими средствами обучения.

Специализированная мебель:

Комплект учебной мебели (стол, стул) по количеству обучающихся; доска (маркерная), комплект мебели для преподавателя.

Технические средства обучения:

Компьютер в сборе для преподавателя, проектор, экран, колонки

Перечень лицензионного программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Операционные системы семейства Windows, КонсультантПлюс веб версия, Гарант веб версия, антивирус Kaspersky Endpoint Security.

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Яндекс Браузер, LibreOffice, МТС Линк, VLC Media Player.

Подключение к сети «Интернет» и обеспечение доступа в электронную информационно-образовательную среду ММУ.

12.2. Помещение для самостоятельной работы обучающихся.

Специализированная мебель:

Комплект учебной мебели (стол, стул) по количеству обучающихся; доска (маркерная), комплект мебели для преподавателя.

Технические средства обучения:

Компьютер в сборе для преподавателя; компьютеры в сборе для обучающихся; колонки; проектор, экран.

Перечень лицензионного программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Операционные системы семейства Windows, КонсультантПлюс веб версия, Гарант веб версия, антивирус Kaspersky Endpoint Security.

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Яндекс Браузер, LibreOffice, МТС Линк, Notepad++. Pinta, Gimp, AnyLogic, Inkscape, OpenShot. FreeCAD, LibreCAD, Jamovi, Visual Studio, Unity.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ММУ.

13. Образовательные технологии, используемые при освоении дисциплины

Для освоения дисциплины используются как традиционные формы занятий – лекции (типы лекций – установочная, вводная, текущая, заключительная, обзорная; виды лекций – проблемная, визуальная, лекция конференция, лекция консультация); и семинарские (практические) занятия, так и активные и интерактивные формы занятий - деловые и ролевые игры, решение ситуационных задач и разбор конкретных ситуаций.

На учебных занятиях используются технические средства обучения мультимедийной аудитории: компьютер, монитор, колонки, настенный экран, проектор, микрофон, пакет программ Microsoft Office для демонстрации презентаций и медиафайлов, видеопроектор для демонстрации слайдов, видеосюжетов и др. Тестирование обучаемых может осуществляться с использованием компьютерного оборудования университета.

13.1. В освоении учебной дисциплины используются следующие традиционные образовательные технологии:

- чтение проблемно-информационных лекций с использованием доски и видеоматериалов;
- семинарские занятия для обсуждения, дискуссий и обмена мнениями;
- контрольные опросы;
- консультации;
- самостоятельная работа студентов с учебной литературой и первоисточниками;
- подготовка и обсуждение рефератов (проектов), презентаций (научно-исследовательская работа);
- тестирование по основным темам дисциплины.

13.2. Активные и интерактивные методы и формы обучения

Из перечня видов: («мозговой штурм», анализ НПА, анализ проблемных ситуаций, анализ конкретных ситуаций, инциденты, имитация коллективной профессиональной деятельности, разыгрывание ролей, творческая работа, связанная с освоением дисциплины, ролевая игра, круглый стол, диспут, беседа, дискуссия, мини-конференция и др.) используются следующие:

- диспут
- анализ проблемных, творческих заданий, ситуационных задач
- ролевая игра;
- круглый стол;
- мини-конференция
- дискуссия
- беседа.

13.3 Особенности обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ)

При организации обучения по дисциплине учитываются особенности организации взаимодействия с инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья (далее – инвалиды и лица с ОВЗ) с целью обеспечения их прав. При обучении учитываются

особенности их психофизического развития, индивидуальные возможности и при необходимости обеспечивается коррекция нарушений развития и социальная адаптация указанных лиц.

Выбор методов обучения определяется содержанием обучения, уровнем методического и материально-технического обеспечения, особенностями восприятия учебной информации студентов-инвалидов и студентов с ограниченными возможностями здоровья и т.д. В образовательном процессе используются социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе.

При обучении лиц с ограниченными возможностями здоровья электронное обучение и дистанционные образовательные технологии предусматривают возможность приема-передачи информации в доступных для них формах.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

**Автономная некоммерческая организация высшего образования
«МОСКОВСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Экономика недвижимости

<i>Направление подготовки</i>	Землеустройство и кадастры
<i>Код</i>	21.03.02
<i>Направленность (профиль)</i>	Кадастр и управление объектами недвижимости
<i>Квалификация выпускника</i>	бакалавр

1. Перечень кодов компетенций, формируемых дисциплиной в процессе освоения образовательной программы

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Универсальные	Экономическая культура, в том числе финансовая грамотность	УК-10

2. Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
УК-10	Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.1 Знать: основные документы, регламентирующие финансовую грамотность в профессиональной деятельности; источники финансирования профессиональной деятельности; принципы планирования экономической деятельности; критерии оценки затрат и обоснованности экономических решений УК-10.2 Уметь: обосновывать принятие экономических решений в различных областях жизнедеятельности на основе учета факторов эффективности; планировать деятельность с учетом экономически оправданных затрат, направленных на достижение результата УК-10.3. Владеть: методикой анализа, расчета и оценки экономической целесообразности планируемой деятельности (проекта), его финансирования из внебюджетных и бюджетных источников

3. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине и критериев оценки результатов обучения по дисциплине

3.1. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

Планируемые результаты обучения по дисциплине представлены дескрипторами (знания, умения, навыки)

Дескрипторы по дисциплине	Знать	Уметь	Владеть
Код компетенции	УК-10		
	основные документы, регламентирующих финансовую	обосновывать принятие экономических	должен обладать навыками и методикой анализа, расчета и

	грамотность в сфере недвижимости; источников финансирования профессиональной деятельности; принципов планирования экономической деятельности в сфере недвижимости; критериев оценки затрат и обоснованности экономических решений в сфере недвижимости	решений в в сфере недвижимости на основе учета факторов эффективности; планировать деятельность с учетом экономически оправданных затрат, направленных на достижение результата в сфере оборота недвижимости	оценки экономической целесообразности планируемой деятельности (проекта) в сфере оборота недвижимости
--	---	---	---

3.2. Критерии оценки результатов обучения по дисциплине

Шкала оценивания	Индикаторы достижения	Показатели оценивания результатов обучения
ОТЛИЧНО/ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент глубоко и всесторонне усвоил материал, уверенно, логично, последовательно и грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы, - на основе системных научных знаний делает квалифицированные выводы и обобщения, свободно оперирует категориями и понятиями.
	Умеет:	- студент умеет самостоятельно и правильно решать учебно-профессиональные задачи или задания, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагать свое решение, используя научные понятия, ссылаясь на нормативную базу.
	Владеет:	- студент владеет рациональными методами (с использованием рациональных методик) решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; При решении продемонстрировал навыки - выделения главного, - связкой теоретических положений с требованиями руководящих документов, - изложения мыслей в логической последовательности, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
ХОРОШО/ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент твердо усвоил материал, достаточно грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы, - затрудняется в формулировании квалифицированных выводов и обобщений, оперирует категориями и понятиями, но не всегда правильно их верифицирует.

	Умеет:	- студент умеет самостоятельно и в основном правильно решать учебно-профессиональные задачи или задания, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагать свое решение, не в полной мере используя научные понятия и ссылки на нормативную базу.
	Владеет:	- студент в целом владеет рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; При решении смог продемонстрировать достаточность, но не глубинность навыков - выделения главного, - изложения мыслей в логической последовательности. - связки теоретических положений с требованиями руководящих документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
	Удовлетворительно/зачтено	
	Знает:	- студент ориентируется в материале, однако затрудняется в его изложении; - показывает недостаточность знаний основной и дополнительной литературы; - слабо аргументирует научные положения; - практически не способен сформулировать выводы и обобщения; - частично владеет системой понятий.
	Умеет:	- студент в основном умеет решить учебно-профессиональную задачу или задание, но допускает ошибки, слабо аргументирует свое решение, недостаточно использует научные понятия и руководящие документы.
	Владеет:	- студент владеет некоторыми рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; При решении продемонстрировал недостаточность навыков - выделения главного, - изложения мыслей в логической последовательности. - связки теоретических положений с требованиями руководящих документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
Компетенция не достигнута		
НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО/ НЕ ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент не усвоил значительной части материала; - не может аргументировать научные положения; - не формулирует квалифицированных выводов и обобщений; - не владеет системой понятий.
	Умеет:	студент не показал умение решать учебно-профессиональную задачу или задание.
	Владеет:	не выполнены требования, предъявляемые к навыкам, оцениваемым “удовлетворительно”.

4. Типовые контрольные задания и/или иные материалы для проведения промежуточной аттестации, необходимые для оценки достижения компетенции

УК-10

Типовые тесты

№1. Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и то же

Варианты ответов:

1. да
2. нет

№2. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше рыночная стоимость объекта недвижимости

Варианты ответов:

1. Верно
2. Нет

№3. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из

Варианты ответов:

1. Текущей стоимости денежных потоков
2. Текущей стоимостью перепродажи (реверсии)
3. Текущего остатка ипотеки
4. Все варианты правильные
5. Все варианты неправильные

№4. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет

Варианты ответов:

1. Наличие удобного подъезда
2. Обеспеченность социальной инфраструктурой
3. Местоположение

№5. Верно или неверно утверждение, что чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем меньше обязательный периодический платеж

Варианты ответов:

1. Верно
2. Нет

Тематика рефератов

1. Роль недвижимости в развитии предприятия.
2. Недвижимость в контексте рынков капитала.
3. Особенности недвижимости как товара.
4. Имущественные комплексы как объект купли-продажи на рынке недвижимости.
5. Рынок недвижимости, его классификация, особенности становления и развития.

6. Основные элементы рынка недвижимости и их привлекательность для отечественных предпринимателей.
7. Особенности формирования и развития рынка торговых помещений (помещений предприятий общественного питания).
8. Залог недвижимости и основные этапы оформления залога.
9. Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении.
10. Особенности сделок с земельными участками.
11. Ценообразование на недвижимость и основные факторы, определяющие цену объекта недвижимости.
12. Оценка инвестиций в недвижимость.
13. Методика расчета стоимости помещений нежилого фонда при использовании их для предпринимательской деятельности.
14. Анализ емкости рынка недвижимости и основные факторы, формирующие текущие изменения емкости.
15. Использование показателей рыночной активности и недвижимость для принятия решений о сроках совершения сделок с недвижимостью.
16. Использование современных информационных технологий для изучения и прогнозирования показателей рынка недвижимости.

Практическое задание

Задача 1

Требуется определить наилучшее и более эффективное использование жилого дома при рыночном коэффициенте капитализации $43\ 12 + \%44$. У инвестора есть два варианта.

Вариант 1 – сдача в аренду для проживания одной семьи, тогда ежемесячный доход составит 600 руб., расходы на содержание равны 0.

Вариант 2 – сдача в аренду первого этажа одной семье, второго этажа – по комнатам, тогда ежемесячный доход составит 8000 руб., при этом ежемесячные расходы на содержание возрастут до 1650 руб.

Решение задачи рекомендуется представить в виде таблицы:

Расчет наиболее эффективного использования недвижимости

Показатели	Варианты использования недвижимости	
	Сдача в аренду для проживания одной семьи	Сдача в аренду 1 этажа одной семье, 2 этажа – по комнатам
Потенциальный валовой доход (в год)		
Расходы по эксплуатации (в год)		
Чистый операционный доход		
Общий коэффициент капитализации		
Стоимость собственности		

Задача 2

- 1 Сгруппируйте объекты недвижимости, расположенные на территории города и за его пределами, и определите для каждой группы (сегмента рынка) сильные и слабые стороны с учетом дальнейшего развития.
- 2 Предложите пути совершенствования сбытовой политики на рынке недвижимости (в отношении любого выбранного сегмента рынка).
- 3 Проанализируйте современное состояние рынка жилой недвижимости в России.
- 4 Определите направления совершенствования процесса жилищного строительства.
- 5 Установите особенности развития коттеджного строительства. Заполните таблицу:

Определение трудностей реализации объектов недвижимости в зависимости от принятой концепции и предложения по их преодолению

Концепция проектов	Возможные трудности	Пути решения
Коттеджи		
Коттеджи+ танхаусы		
Коттеджи+ танхаусы+ малоэтажные дома		

Задача 3

1 Необходимо оценить бизнес-центр на основе следующей информации:

- 1) данные, характеризующие деятельность оцениваемого бизнес-центра;
 - арендная площадь бизнес-центра - 1500 кв.м, вся площадь сдается в аренду по рыночной ставке;
 - рыночная арендная ставка составляет 4500 руб. за 1 кв.м в год;
 - количество заключенных договоров аренды - 65;
 - норма потерь от недозагрузки арендной площади - 10%;
 - норма потерь от неплатежей за аренду - 5%;
 - операционные расходы - 40 % от действительного валового дохода;
 - расстояние до центра города - 25 км;
 - финансирование деятельности бизнес-центра осуществляется за счет собственных средств.

2) рыночные данные по сопоставимым с оцениваемым объектам

Требуется:

- а) выбрать из перечисленных в пункте 1 данные, необходимые для оценки стоимости бизнес-центра;
- б) рассчитать на основе приведённых в пункте 2 данных недостающий показатель (его значение принять равным mode);
- в) определить рыночную стоимость бизнес-центра.

2 Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения.

Определить:

- 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
- 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
- 3) величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

Задания открытого типа

1. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Сущность земельного участка.
4. Категории земель.
5. Содержание основных понятий и основные функции рынка недвижимости.
6. Государственная политика в развитии недвижимости.
7. Законодательные и нормативные правовые акты.
8. Зонирование городского пространства и государственный кадастровый учет.
9. Сделки с объектами недвижимости.
10. Правовое обеспечение операций с недвижимостью.
11. Договор купли-продажи (контракт на продажу).
12. Характеристика структуры управления недвижимостью.
13. Принципы управления недвижимостью.
14. Порядок управления собственностью, находящейся во владении, пользовании и распоряжении территориальных органов.
15. Цели оценки бизнеса.
16. Оценка стоимости отдельных элементов имущества предприятия.
17. Оценка стоимости оборудования.
18. Оценка стоимости фирменного знака.
19. Сущность доходного подхода.
20. Этапы и алгоритм доходного подхода.
21. Характеристика сравнительного подхода для оценки недвижимости.
22. Способы расчета и внесения поправок при использовании сравнительного подхода.
23. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
24. Сущность и методы сравнительного подхода оценки недвижимости.
25. Метод сравнительного анализа продаж.
26. Метод валовой ренты.
27. Сфера применения и ограничения затратного метода.
28. Этапы оценки недвижимости затратным методом.
29. Анализ полной восстановительной стоимости недвижимости.
30. Определение рыночной стоимости земельного участка.
31. Оценка общего накопленного износа
32. Ипотечное кредитование.
33. Классификация ипотечных кредитов.
34. Риски ипотечного кредитования.
35. Оценка эффективности привлечения заемных средств.

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Специфика формирования компетенций и их измерение определяется структурированием информации о состоянии уровня подготовки обучающихся.

Алгоритмы отбора и конструирования заданий для оценки достижений в предметной

области, техника конструирования заданий, способы организации и проведения стандартизированных оценочных процедур, методика шкалирования и методы обработки и интерпретации результатов оценивания позволяют обучающимся освоить компетентностно-ориентированные программы дисциплин.

Формирование компетенций осуществляется в ходе всех видов занятий, практики, а контроль их сформированности на этапе текущей, промежуточной и итоговой аттестации.

Оценивание знаний, умений и навыков по учебной дисциплине осуществляется посредством использования следующих видов оценочных средств:

- опросы: устный, письменный;
- задания для практических занятий;
- ситуационные задания;
- контрольные работы;
- коллоквиумы;
- написание реферата;
- написание эссе;
- решение тестовых заданий;
- экзамен.

Опросы по вынесенным на обсуждение темам

Устные опросы проводятся во время практических занятий и возможны при проведении аттестации в качестве дополнительного испытания при недостаточности результатов тестирования и решения заданий. Вопросы опроса не должны выходить за рамки объявленной для данного занятия темы. Устные опросы необходимо строить так, чтобы вовлечь в тему обсуждения максимальное количество обучающихся в группе, проводить параллели с уже пройденным учебным материалом данной дисциплины и смежными курсами, находить удачные примеры из современной действительности, что увеличивает эффективность усвоения материала на ассоциациях.

Основные вопросы для устного опроса доводятся до сведения студентов на предыдущем практическом занятии.

Письменные опросы позволяют проверить уровень подготовки к практическому занятию всех обучающихся в группе, при этом оставляя достаточно учебного времени для иных форм педагогической деятельности в рамках данного занятия. Письменный опрос проводится без предупреждения, что стимулирует обучающихся к систематической подготовке к занятиям. Вопросы для опроса готовятся заранее, формулируются узко, дабы обучающийся имел объективную возможность полноценно его осветить за отведенное время.

Письменные опросы целесообразно применять в целях проверки усвояемости значительного объема учебного материала, например, во время проведения аттестации, когда необходимо проверить знания обучающихся по всему курсу.

При оценке опросов анализу подлежит точность формулировок, связность изложения материала, обоснованность суждений.

Решение заданий (кейс-методы)

Решение кейс-методов осуществляется с целью проверки уровня навыков (владений) обучающегося по применению содержания основных понятий и терминов дисциплины вообще и каждой её темы в частности.

Обучающемуся объявляется условие задания, решение которого он излагает либо устно, либо письменно.

Эффективным интерактивным способом решения задания является сопоставления результатов разрешения одного задания двумя и более малыми группами обучающихся.

Задачи, требующие изучения значительного объема, необходимо относить на самостоятельную работу студентов, с непременно разбором результатов во время

практических занятий. В данном случае решение ситуационных задач с глубоким обоснованием должно представляться на проверку в письменном виде.

При оценке решения заданий анализируется понимание обучающимся конкретной ситуации, правильность её понимания в соответствии с изучаемым материалом, способность обоснования выбранной точки зрения, глубина проработки рассматриваемого вопроса, умением выявить основные положения затронутого вопроса.

Решение заданий в тестовой форме

Проводится тестирование в течение изучения дисциплины

Не менее чем за 1 неделю до тестирования, преподаватель должен определить обучающимся исходные данные для подготовки к тестированию: назвать разделы (темы, вопросы), по которым будут задания в тестовой форме, теоретические источники (с точным указанием разделов, тем, статей) для подготовки.

При прохождении тестирования пользоваться конспектами лекций, учебниками, и иными материалами не разрешено.