МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Заочный факультет
Кафедра землеустройства и кадастров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович
Действителен: с 21.07.2025 по 14.10.2026

«УТВЕРЖДАЮ»
Проректор
А. Л. Степанченко
17 февраля 2023 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) «Б1.В.04 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность(профиль) подготовки: Кадастр недвижимости

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: заочная

Год набора (приема на обучение): 2023

Срок получения образования: 4 года 8 месяца(-ев)

Объем: в зачетных единицах: 3 з.е.
в академических часах: 108 ак.ч.

Москва, 2023

Разработчики:
Старший преподаватель кафедры Землеустройства и кадастров
Марова А. А.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 978

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	Заочный факультет	Председатель Учебно-методической комиссии	Литвиненко М. В.	Рассмотрено	15.12.2022, № 3/23

Содержание

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

3. Место дисциплины в структуре ОП

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

5. Содержание дисциплины
   5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий
   5.2. Содержание разделов, тем дисциплины и формы текущего контроля

6. Оценочные материалы текущего контроля

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

8. Порядок проведения промежуточной аттестации

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
   9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы
   9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся
   9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине
   9.4. Оборудование и технические средства обучения

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - Формирование системного понимания экономических основ рынка недвижимости, факторов формирования цен на недвижимость, методов оценки стоимости, инвестиционной привлекательности и ликвидности объектов недвижимости, а также механизмов регулирования рынка.

Задачи изучения дисциплины:

- Освоение теоретических основ экономики недвижимости, рыночной среды и институциональных факторов;
- Овладение методами оценки рыночной стоимости недвижимости (сравнительный, затратный, доходный);
- Анализ инвестиционных проектов в сфере недвижимости (период окупаемости, риски);
- Формирование навыков чтения и анализа учетной информации и финанасовых показателей объектов недвижимости;
- Развитие компетентности в работе с нормативной базой, этическими и юридическими аспектами рынка недвижимости.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

ПК-1 Способен осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость, а также организовывать аттестацию работников по недвижимости

ПК-1.1 Планирует виды работ, разрабатывает организационные схемы выполнения работ, оценивает полученные результаты

Знать:

ПК-1.1/Зн1 Принципы и методы организации и управления объектами недвижимости, юридически значимыми действиями в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

ПК-1.1/Ум1 Планировать виды землеустроительных и кадастровых работ, разрабатывать организационные схемы и контролировать исполнение сотрудниками

Владеть:

ПК-1.1/Нв1 Навыком оценки результатов проведенных землеустроительных и кадастровых работ, а также принятием управленческих решений для повышения эффективности агентства или подразделения

ПК-1.2 Выбирает методы анализа нормативных, статистических и других данных, проводит их статистическую обработку и выявляет факторы, влияющие на показатели эффективности работы

Знать:

ПК-1.2/Зн1 Методы анализа нормативных и статистических данных в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

ПК-1.2/Ум1 Проводить статистическую обработку данных и выявлять факторы, влияющие на эффективность работы предприятия

Владеть:

ПК-1.2/Нв1 Навыком выбора и применения методов анализа для повышения производительности и эффективности агентства или подразделения

ПК-1.3 Демонстрирует умение осуществлять и организовывать работы по поиску нормативно-правовых актов, отраслевых нормативных документов, анализу, отбору и обработке необходимой информации при организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость

Знать:

ПК-1.3/Зн1 Источники и структуру нормативно-правовых актов, регулирующих реализацию вещных прав на недвижимость

Уметь:

ПК-1.3/Ум1 Находить, анализировать и отбирать нужную информацию для организации юридических сделок с землей и имуществом

Владеть:

ПК-1.3/Нв1 Навыком самостоятельной организации и координации работ по подбору, проверке и обработке нормативно-правовой информации в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

ПК-2 Способен управлять объектами недвижимости организации на правах собственности и других вещных прав, организовывать и управлять документационным сопровождением

ПК-2.1 Определяет качественные и количественные потребности для обеспечения процессов управления недвижимостью организации

Знать:

ПК-2.1/Зн1 Порядок учёта и оценки объектов недвижимости, права собственности и другие вещные права

Уметь:

ПК-2.1/Ум1 Анализировать состояние и потребность объектов недвижимости организации, определяя требуемый объём ресурсов и мероприятий

Владеть:

ПК-2.1/Нв1 Навыком организации документационного сопровождения, обеспечивающего юридическое сопровождение и управление объектами недвижимости

ПК-2.2 Ставит цели и задачи работникам подразделения в рамках управления собственной недвижимостью и недвижимостью, используемой на основании других вещных прав

Знать:

ПК-2.2/Зн1 Правовые основы управления собственностью и имущественными правами в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

ПК-2.2/Ум1 Ставить чёткие цели и задачи подчинённым, исходя из текущих нужд и перспектив развития организации

Владеть:

ПК-2.2/Нв1 Навыком делегирования полномочий и контроля исполнения поручений работниками подразделения

ПК-2.3 Организовывает учет объектов недвижимости организации

Знать:

ПК-2.3/Зн1 Порядок и методы учёта объектов недвижимости в организациях.

Уметь:

ПК-2.3/Ум1 Организовывать процедуру инвентаризации и ведения реестра недвижимого имущества

Владеть:

ПК-2.3/Нв1 Навыком ведения электронного и бумажного документооборота, связанного с регистрацией и управлением объектами недвижимости

ПК-11 Способен определять стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними

ПК-11.1 Устанавливает технические и правовые параметры, влияющие на стоимость недвижимого имущества

Знать:

ПК-11.1/Зн1 Технические и правовые факторы, влияющие на определение стоимости объектов недвижимости, особенно ценных объектов культурного наследия и участка недр

Уметь:

ПК-11.1/Ум1 Устанавливать и анализировать значимость указанных параметров для оценки стоимости недвижимости

Владеть:

ПК-11.1/Нв1 Навыком учета особенностей правовых режимов и технического состояния объектов при оценке их стоимости

ПК-11.2 Выбирает и применяет методы и подходы для определения стоимостей недвижимого имущества

Знать:

ПК-11.2/Зн1 Методы и подходы к оценке стоимости объектов недвижимости, включая памятники архитектуры и участки недр

Уметь:

ПК-11.2/Ум1 Выбрать подходящий метод оценки в зависимости от типа объекта и целей оценки

Владеть:

ПК-11.2/Нв1 Навыком применения сравнительного, доходного и затратного подходов для определения стоимости недвижимости

ПК-11.3 Составляет итоговые документы об определении стоимостей недвижимого имущества

Знать:

ПК-11.3/Зн1 Требования к оформлению итоговых документов оценки стоимости объектов недвижимости

Уметь:

ПК-11.3/Ум1 Грамотно составлять отчёты и заключения о результатах проведённой оценки

Владеть:

ПК-11.3/Нв1 Навыком подготовки подробных и юридически корректных документов, подтверждающих результаты оценки стоимости недвижимости

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) Б1.В.04 «Экономика недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 4.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация (часы)
4-я летняя сессия	108	3	10	10	84	Зачет с оценкой (4)
Всего	108	3	10	10	84	4

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий

(часы промежуточной аттестации не указываются)

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные занятия	Практические занятия	Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения, соотнесенные с результатами освоения программы
Раздел 1. Раздел 1. Введение в экономику недвижимости	**19**	**2**	**2**	**15**	ПК-1.1 ПК-1.2
Тема 1.1. Природа недвижимости как объекта экономического анализа	19	2	2	15	
Раздел 2. Раздел 2. Рынок недвижимости и его структура	**19**	**2**	**2**	**15**	ПК-2.2 ПК-2.3
Тема 2.1. Спрос и предложение	19	2	2	15	
Раздел 3. Раздел 3. Методы оценки недвижимости	**19**	**2**	**2**	**15**	ПК-11.1 ПК-11.2
Тема 3.1. Анализ методов оценки недвижимости	19	2	2	15	
Раздел 4. Раздел 4. Институциональные и налоговые аспекты	**23**	**2**	**2**	**19**	ПК-2.2 ПК-11.3
Тема 4.1. Регулирование оборота недвижимости	23	2	2	19	

Раздел 5. Раздел 5. Управление недвижимостью и инвестиционная привлекательность	**24**	**2**	**2**	**20**	ПК-1.3 ПК-2.1
Тема 5.1. Профессиональная этика, ответственность	24	2	2	20	
Итого	**104**	**10**	**10**	**84**	

5.2. Содержание разделов, тем дисциплин и формы текущего контроля

Раздел 1. Раздел 1. Введение в экономику недвижимости

Тема 1.1. Природа недвижимости как объекта экономического анализа

Рынок недвижимости, структура участников рынка, инструменты рыночного анализа

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Деловая игра

Раздел 2. Раздел 2. Рынок недвижимости и его структура

Тема 2.1. Спрос и предложение

Факторы ценообразования, циклы рынка, регуляторная среда

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Деловая игра

Раздел 3. Раздел 3. Методы оценки недвижимости

Тема 3.1. Анализ методов оценки недвижимости

Сравнительный метод, затратный метод, доходный метод, капитализация, дисконтирование денежных потоков

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Коллоквиум

Раздел 4. Раздел 4. Институциональные и налоговые аспекты

Тема 4.1. Регулирование оборота недвижимости

Налогообложение, учет прав собственности, юридические аспекты сделок

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 5. Раздел 5. Управление недвижимостью и инвестиционная привлекательность

Тема 5.1. Профессиональная этика, ответственность

Управление активами, операционные расходы, окупаемость, мониторинг рынка

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Контрольная работа

6. Порядок проведения промежуточной аттестации

Порядок проведения промежуточной аттестации регламентируется локальными нормативными актами Университета:

- Положением о формах, периодичности, порядке текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.6 «Организация и проведение промежуточной аттестации».
- Положением о порядке осуществления образовательного процесса, проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.8 «Проведение промежуточной аттестации с применением ЭО и ДОТ».

Промежуточная аттестация: Зачет с оценкой, 4-я летняя сессия.

Зачет с оценкой проводится в устной форме с выставлением оценки по пятибалльной шкале. С целью проверить знания по основам экономики недвижимости, рынка земли, кадастровой оценке, землеустройству и правовым аспектам. Время на выполнение устный — 15–20 минут на студента; Оценка объявляется студенту сразу после ответа.

7. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Раздел 1. Введение в экономику недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2

Тема 1.1. Природа недвижимости как объекта экономического анализа

Форма контроля/оценочное средство: Деловая игра

Раздел 2. Раздел 2. Рынок недвижимости и его структура

Контролируемые ИДК: ПК-2.2 ПК-2.3

Тема 2.1. Спрос и предложение

Форма контроля/оценочное средство: Деловая игра

Раздел 3. Раздел 3. Методы оценки недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-11.1 ПК-11.2

Тема 3.1. Анализ методов оценки недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Коллоквиум

Раздел 4. Раздел 4. Институциональные и налоговые аспекты

Контролируемые ИДК: ПК-2.2 ПК-11.3

Тема 4.1. Регулирование оборота недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Какой орган осуществляет государственный надзор за оборотом недвижимости в большинстве стран?

A) Федеральный центральный банк
b) Министерство имущественных отношений/распоряжения имуществом
c) Регулятор рынка ценных бумаг
d) Служба охраны окружающей среды

2. Что относится к основным инвестиционным рискам в обороте недвижимости с точки зрения институционального регулирования?

A) Колебания курса валют
b) Непрозрачность прав собственности
c) Изменение моды на розничную торговлю
d) Риск кибератак

3. Какой документ обычно подтверждает право собственности на недвижимость?

A) Свидетельство о рождении
b) Договор аренды
c) Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество/правоустанавливающий документ
d) Коммерческий счет

4. Что такое "регистрация прав" в контексте оборота недвижимости?

A) Регистрация граждан в муниципалитете
b) Внесение информации о правах на объект в государственный реестр прав
c) Регистрация компании в налоговой
d) Регистрация участника на торговой площадке

5. НДС при обороте недвижимого имущества в обычной операции покупки-продажи:

A) Не взимается
b) Взимается только при продаже готового жилого помещения
c) В большинстве случаев взимается на коммерческую недвижимость и новые объекты
d) Взимается только при сдаче в аренду

6. Что такое "обременение" в правовом обороте недвижимости?

A) Любой вид рекламы объекта
b) Право ограничения распоряжения объектом или его использованием (ипотека, сервитут, арест)
c) Накопление налогов
d) Срок годности объекта

7. Какой документ обычно устанавливает условия ипотечного кредитования и риски кредита на недвижимость?

A) Договор купли-продажи
b) Ипотечный договор/залоговый договор
c) Договор аренды
d) Паспорт сделки

8. Что из перечисленного чаще всего требует согласованием при крупной сделке с недвижимостью на уровне государственной регистрации?

A) Договор аренды
b) Этапы строительного проекта
c) Сделка купли-продажи/участие в кооперативе и изменение состава участников

d) Расчет налогов на имущество

9. Что означает понятие "уравнивание прав участников сделки" в регуляторных актах?

A) Выравнивание цены для всех участников

b) Приведение условий сделки в соответствие с законодательством, защита интересов сторон

c) Прекращение сделки

d) Указание на участие государства в сделке

10. Какой принцип обычно применяют налоговые органы при оценке объектов недвижимости для целей налогообложения?

A) Цена продажи

b) Рыночная стоимость, кадастровая стоимость, или иное установленное законом основание

c) Только кадастровая стоимость

d) Стоимость строительства

Раздел 5. Раздел 5. Управление недвижимостью и инвестиционная привлекательность

Контролируемые ИДК: ПК-1.3 ПК-2.1

Тема 5.1. Профессиональная этика, ответственность

Форма контроля/оценочное средство: Контрольная работа

Вопросы/Задания:

1. Методы управления недвижимостью и их влияние на инвестиционную доходность

Управление недвижимыми активами: риски, управление затратами и инвестиционная эффективность

8. Оценочные материалы промежуточной аттестации

4-я летняя сессия, Зачет с оценкой

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-2.1 ПК-11.1 ПК-1.2 ПК-2.2 ПК-11.2 ПК-1.3 ПК-2.3 ПК-11.3

Вопросы/Задания:

1. Расчет прогнозных показателей спроса на рынке недвижимости с учетом различных факторов

Информационная база и методы исследования

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Багаутдинова А. Р. Инновации в строительстве, архитектуре, дизайне. Реновация архитектурных объектов городской среды: учебное пособие / А. Р. Багаутдинова. - Инновации в строительстве, архитектуре, дизайне. Реновация архитектурных объектов городской среды - Омск: Омский государственный технический университет, 2023. - 90 c. - 978-5-8149-3713-1. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/140830.html - Режим доступа: по подписке

Дополнительная литература

1. Гранкин В. Е. Обработка информации в электронных таблицах средствами редактора OpenOffice Calc: практикум / В. Е. Гранкин. - Обработка информации в электронных таблицах средствами редактора OpenOffice Calc - Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2022. - 100 c. - 978-5-4497-1466-4. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/117035.html - Режим доступа: по подписке

2. Управление государственным и муниципальным имуществом. В 2 частях. Ч.1: учебное пособие / Н. В. Еременко, И. Ф. Дедюхина, Ю. В. Лабовская, С. И. Луговской, Е. А. Шевченко. - Управление государственным и муниципальным имуществом. В 2 частях. Ч.1 - Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2023. - 60 с. - 2227-8397. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/138998.html - Режим доступа: по подписке

9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

Не используются.

Ресурсы «Интернет»

1. http://www.moskomzem.ru/ - Департамент земельных ресурсов города Москвы
2. http://www.consultant.ru/document - Информационно-правовой портал "Консультант.Плюс"
3. https://lms.miigaik.ru - Система дистанционного обучения МИИГАиК
4. https://srosovet.ru/Metod/statiimetodliteratyra789/ - Экспертный совет в интересах оценщика
5. https://sudact.ru/ - База судебных решений

9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения
(обновление производится по мере появления новых версий программы)

Не используется.

Перечень информационно-справочных систем
(обновление выполняется еженедельно)

Не используется.

9.4. Оборудование и технические средства обучения

Компьютерный класс

Маркерная доска - 1 шт.
Моноблок - 32 шт.
Проектор - 3 шт.
Автоматизированное рабочее место (АРМ) - 15 шт.
Плоттер - 1 шт.
Сканер - 1 шт.

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

С целью успешного освоения данного предмета студенту необходимо выполнять домашние работы по указанным преподавателям темам и представленным на занятиях материалам. Для более успешного выполнения работы студенту предлагается использование учебно-методических материалов, соответствующих указанной теме.

Самостоятельная работа студентов описывается и регулируется:

- Методическими рекомендациями по дисциплине;
- Методическими рекомендациями по организации самостоятельной работы студентов

МИИГАиК;

Описание возможностей изучения дисциплины лицами с ОВЗ и инвалидами

При необходимости обучения студентов-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья аудиторные занятия могут быть заменены или дополнены изучением полнотекстовых лекций, презентаций, видео- и аудиоматериалов в электронной информационно-образовательной среде (ЭИОС) университета. Индивидуальные задания подбираются в адаптированных к ограничениям здоровья формах (письменно или устно, в форме презентаций). Выбор методов обучения зависит от их доступности для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья.

Рабочая программа дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.