

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Смоленская государственная сельскохозяйственная академия»

Кафедра экономики и бухгалтерского учета

**Согласовано**  
на научно-методическом совете  
экономического факультета  
«27» мая 2024 г.

**Утверждено**  
решением кафедры  
экономики и бухгалтерского учета  
«24» мая 2024 г.  
протокол № 10

## **Рабочая программа дисциплины**

### **«Экономика недвижимости»**

Направление подготовки **38.03.01 Экономика**

Направленность (профиль) программы **Экономика предприятия АПК**

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная, очно-заочная, заочная**



Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика.

Рабочую программу дисциплины разработал  
к.э.н., доцент кафедры экономики  
и бухгалтерского учёта

Чулкова Г.В.

Рецензент:  
к.э.н., доцент кафедры управления производством  
ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА

Миронкина А.Ю.



# 1. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в ОПОП ВО индикаторами достижения компетенций

## 1.1. Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции (ИДК)
<b>Профессиональная компетенция</b>	
ПК-3 Способен формировать исходные данные для проведения расчётов экономических показателей организации на основе механизмов функционирования рынка финансовых инструментов и рынка недвижимости для достижения финансовой безопасности экономических субъектов	ИД-3 Применяет подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости

## 1.2 Перечень планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Индикаторы достижения компетенций	Планируемые результаты обучения
<b>Профессиональная компетенция</b> ПК-3 Способен формировать исходные данные для проведения расчётов экономических показателей организации на основе механизмов функционирования рынка финансовых инструментов и рынка недвижимости для достижения финансовой безопасности экономических субъектов	
<b>ИД-3.ПК-3</b> Применяет подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости	<b>Знать (З):</b> -подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества -особенности функционирования рынка недвижимости -основные подходы классификации объектов недвижимости и их существенные характеристики
	<b>Уметь (У):</b> -применять принципы оценки объектов недвижимости в зависимости от возникающей ситуации в процессе оценки -характеризовать профессиональных участников рынка недвижимости -составлять отчет об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости
	<b>Владеть (В):</b> -способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках экономической оценки объектов недвижимости -навыками анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости -методами оценки, используемыми при затратном, сравнительном и доходном подходах к оценке стоимости объектов недвижимости

## 2. Цели и задачи освоения учебной дисциплины, место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к части ОПОП ВО, формируемой участниками образовательных отношений.



**Цель:** формирование профессиональных компетенций у будущих выпускников, овладение теоретическими знаниями и практическими навыками основных категорий и факторов рынка недвижимости, принципов и методов оценки, оформления результатов оценки недвижимости и получения дохода от недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости.

**Задачи:**

- изучить основные понятия дисциплины, законодательные и нормативные правовые акты оценочной деятельности;
- показать основные признаки объектов недвижимости;
- выявить особенности функционирования рынка недвижимого имущества;
- изучить профессиональных участников рынка недвижимости;
- раскрыть методические подходы к технологии оценки объектов недвижимости;
- изложить порядок оформления результатов оценки.

**3. Объем учебной дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

**3.1 Очная форма обучения**

Вид учебной работы	6 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	5
часов	<b>180</b>
<b>Аудиторная (контактная) работа, часов</b>	<b>80</b>
В том числе занятия лекционного типа	32
занятия семинарского типа	48
<b>Самостоятельная работа обучающихся, часов</b>	<b>73</b>
<b>Контроль</b>	<b>27</b>
Вид промежуточной аттестации	экзамен

**3.2 Очно-заочная форма обучения**

Вид учебной работы	7 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	5
часов	<b>180</b>
<b>Аудиторная (контактная) работа, часов</b>	<b>48</b>
В том числе занятия лекционного типа	20
занятия семинарского типа	28
<b>Самостоятельная работа обучающихся, часов</b>	<b>105</b>
<b>Контроль</b>	<b>27</b>
Вид промежуточной аттестации	экзамен

**3.3 Заочная форма обучения**

Вид учебной работы	7 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	5
часов	<b>180</b>
<b>Аудиторная (контактная) работа, часов</b>	<b>8</b>
В том числе занятия лекционного типа	4
занятия семинарского типа	4
<b>Самостоятельная работа обучающихся, часов</b>	<b>163</b>
<b>Контроль</b>	<b>9</b>
Вид промежуточной аттестации	экзамен



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

**4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций**

**Очная форма обучения**

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Наименование оценочного средства	Код ИДК
	всего	в том числе			
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы		
<b>Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация</b>	<b>45</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	Реферат Коллоквиум	ИД-3.ПК-3
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	19	8	11		
1.2. Классификация объектов недвижимости	26	14	12		
<b>Раздел 2. Рынок недвижимости</b>	<b>50</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	Реферат Коллоквиум	ИД-3.ПК-3
2.1. Особенности рынка недвижимости	18	8	10		
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	32	18	14		
<b>Раздел 3. Оценка объектов недвижимости</b>	<b>58</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	Реферат Коллоквиум	ИД-3.ПК-3
3.1. Оценочная деятельность	24	12	12		
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	34	20	14		
<b>Контроль</b>	<b>27</b>				ИД-3.ПК-3
<b>Итого</b>	<b>180</b>	<b>64</b>	<b>89</b>		ИД-3.ПК-3

**Очно-заочная форма обучения**

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Наименование оценочного средства	Код ИДК
	всего	в том числе			
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы		
<b>Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация</b>	<b>45</b>	<b>14</b>	<b>31</b>	Реферат Коллоквиум	ИД-3.ПК-3
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	21	6	15		
1.2. Классификация объектов недвижимости	24	8	16		
<b>Раздел 2. Рынок недвижимости</b>	<b>50</b>	<b>16</b>	<b>34</b>	Реферат Коллоквиум	ИД-3.ПК-3
2.1. Особенности рынка недвижимости	22	6	16		
2.2. Предпринимательская	28	10	18		



деятельность на рынке недвижимости					
<b>Раздел 3. Оценка объектов недвижимости</b>	<b>58</b>	<b>18</b>	<b>40</b>	Реферат Кolloквиум	ИД-3.ПК-3
3.1. Оценочная деятельность	26	8	18		
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	32	10	22		
<b>Контроль</b>	<b>27</b>				ИД-3.ПК-3
<b>Итого</b>	<b>180</b>	<b>48</b>	<b>105</b>		ИД-3.ПК-3

#### Заочная форма обучения

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Наименование оценочного средства	Код ИДК
	всего	в том числе			
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы		
<b>Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>49</b>	Реферат Коллоквиум	ИД-3.ПК-3
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	25	1	24		
1.2. Классификация объектов недвижимости	26	1	25		
<b>Раздел 2. Рынок недвижимости</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>52</b>	Реферат Коллоквиум	ИД-3.ПК-3
2.1. Особенности рынка недвижимости	23	1	22		
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	31	1	30		
<b>Раздел 3. Оценка объектов недвижимости</b>	<b>66</b>	<b>4</b>	<b>62</b>	Реферат Коллоквиум	ИД-3.ПК-3
3.1. Оценочная деятельность	30	2	28		
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	36	2	34		
<b>Контроль</b>	<b>9</b>				ИД-3.ПК-3
<b>Итого</b>	<b>180</b>	<b>8</b>	<b>163</b>		ИД-3.ПК-3

## 4.2 Содержание дисциплины по разделам и темам

### Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация

**Цели** – приобретение теоретических и практических навыков о разнообразии объектов недвижимого имущества в мировой и отечественной практике, а также о земельных отношениях и землеустройстве в Российской Федерации

**Задачи** – представить студентам основные признаки объектов недвижимости, дать понятие движимого и недвижимого имущества с законодательной точки зрения, рассмотреть землю, как базис в теории и практике недвижимости.

#### Перечень учебных элементов раздела:

##### 1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости

Понятие движимого и недвижимого имущества. Понятие и особенности объектов недвижимости. Признаки объектов недвижимости: родовые, функциональные, частные. Жизненный цикл объектов недвижимости. Физический, экономический, эффективный



возраст объекта недвижимости. Отнесение материальных объектов к недвижимому имуществу. Износ объектов недвижимости.

### **1.2. Классификация объектов недвижимости**

Система классификации объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости в России. Международная классификация объектов недвижимости. Классификация жилых объектов недвижимости. Классификация малоэтажных жилых комплексов. Классификация индивидуальных жилых строений. Классификация коммерческих объектов недвижимости. Коммерческие объекты недвижимости, приносящие доход. Коммерческие объекты недвижимости, создающие условия для получения прибыли. Сущность земельного участка как объекта недвижимости. Земельный участок, как объект земельных отношений. Кадастровый паспорт земельного участка. Структура кадастрового номера земельного участка. Целевое назначение земель в Российской Федерации. Категории земель в Российской Федерации. Зонирование земель поселений: функциональное, территориально-экономическое. Понятие городского пространства. Государственный кадастр недвижимости. Земельные отношения и землеустройство.

## **Раздел 2. Рынок недвижимости**

**Цели** – приобретение теоретических и практических навыков о функционировании рынка недвижимости в России, о взаимоотношениях основных субъектов рынка недвижимости при создании объектов недвижимости с учетом особенностей рынка недвижимости.

**Задачи** – представить студентам основы знаний о субъектах и инфраструктуре рынка недвижимости, о государственном регулировании рынка недвижимости в России.

### **Перечень учебных элементов раздела**

#### **2.1. Особенности рынка недвижимости**

Понятие рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости. Инфраструктура рынка недвижимости. Развитие отечественного рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости. Законодательная основа имущественно-земельных отношений в России. Плата за землю и налогообложение объектов недвижимости. Процедура государственного регистрации прав на недвижимость. Стратегические направления развития рынка недвижимости в России. Правоотношения субъектов по поводу объектов недвижимости: купля-продажа, мена, дарение, рента, приватизация, продажа имущественного комплекса. Изменения права на объект недвижимости: аренда, сервитут, безвозмездное срочное пользование, ипотека, лизинг.

#### **2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости**

Профессиональные участники рынка недвижимости. Структура, сущность и ключевая компетенция субъектов, занятых созданием объекта недвижимости. Девелопмент и редевелоперы на рынке недвижимости. Риэлторская деятельность на рынке недвижимости. Страхование на рынке недвижимости. Управление объектами недвижимости. Взаимоотношения ключевых компетенций основных субъектов рынка создания объектов недвижимости.

## **Раздел 3. Оценка объектов недвижимости**

**Цели** – приобретение теоретических и практических навыков об основных подходах к оценке объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости.

**Задачи** – представить студентам основы функционирования оценочной деятельности в Российской Федерации, основные технологии оценки объектов недвижимости в целом и земли в частности.

### **Перечень учебных элементов раздела**

#### **3.1. Оценочная деятельность**



Субъекты и объекты оценочной деятельности. Государственное регулирование оценочной деятельности. Саморегулирование оценочной деятельности. Кодекс оценщика. Основные подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества. Виды стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости. Методы оценки объектов недвижимости: метод балансовой стоимости, метод восстановительной стоимости, метод замещения, метод сравнения, метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков. Международные стандарты оценки. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.

### **3.2. Технология оценки объектов недвижимости**

Основные этапы оценки. Сущность, алгоритм, достоинства и недостатки, область применения затратного подхода. Сущность, алгоритм, достоинства и недостатки, область применения сравнительного подхода. Сущность, алгоритм, достоинства и недостатки, область применения доходного подхода. Прямая капитализация. Капитализация по норме отдачи. Коэффициент капитализации. Ставка дисконтирования. Основные ошибки при оценке объектов недвижимости. Сущность наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. Принцип наиболее эффективного использования земли. Оценка земельного участка. Кадастровая стоимость. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка. Составление отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенностей функционирования рынка недвижимости.

## **4.3 Тематический план по очной форме обучения**

### **Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация**

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	1. Понятие и особенности объектов недвижимости 2. Признаки объектов недвижимости 3. Жизненный цикл объектов недвижимости	4
1.2. Классификация объектов недвижимости	1. Система классификации объектов недвижимости 2. Классификация жилых объектов недвижимости 3. Классификация коммерческих объектов недвижимости 4. Сущность земельного участка как объекта недвижимости 5. Государственный кадастр недвижимости	6

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	4
1.2. Классификация объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	8



\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 12 час.

### Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	11	Реферат Коллоквиум
1.2. Классификация объектов недвижимости	12	

## Раздел 2. Рынок недвижимости

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
2.1. Особенности рынка недвижимости	1. Понятие рынка недвижимости 2. Субъекты рынка недвижимости 3. Инфраструктура рынка недвижимости 4. Государственное регулирование рынка недвижимости	2
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	1. Профессиональные участники рынка недвижимости 2. Девелопмент на рынке недвижимости 3. Риелторская деятельность на рынке недвижимости 4. Страхование на рынке недвижимости 5. Управление объектами недвижимости	8

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
2.1. Особенности рынка недвижимости	Групповая дискуссия*	6
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	Групповая дискуссия*	10

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 16 час.

### Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
2.1. Особенности рынка недвижимости	10	Реферат Коллоквиум
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	14	

## Раздел 3. Оценка объектов недвижимости

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**



Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
3.1. Оценочная деятельность	1. Субъекты и объекты оценочной деятельности 2. Виды стоимости объектов недвижимости 3. Принципы оценки объектов недвижимости 4. Методы оценки объектов недвижимости.	4
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	1. Основные этапы оценки 2. Затратный подход 3. Сравнительный подход 4. Доходный подход 5. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка 6. Оценка земельного участка 7. Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка	8

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
3.1. Оценочная деятельность	Групповая дискуссия*	8
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	12

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 20 час.

#### **Самостоятельная работа**

Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
3.1. Оценочная деятельность	12	Реферат Коллоквиум
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	14	

### **4.4 Тематический план по очно-заочной форме обучения**

#### **Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация**

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	1. Понятие и особенности объектов недвижимости 2. Признаки объектов недвижимости 3. Жизненный цикл объектов недвижимости	2
1.2. Классификация объектов недвижимости	1. Система классификации объектов недвижимости 2. Классификация жилых объектов недвижимости	4



	3. Классификация коммерческих объектов недвижимости 4. Сущность земельного участка как объекта недвижимости 5. Государственный кадастр недвижимости	
--	---	--

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	4
1.2. Классификация объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	4

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 8 час.

#### **Самостоятельная работа**

Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	15	Реферат Коллоквиум
1.2. Классификация объектов недвижимости	16	

### **Раздел 2. Рынок недвижимости**

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
2.1. Особенности рынка недвижимости	1. Понятие рынка недвижимости 2. Субъекты рынка недвижимости 3. Инфраструктура рынка недвижимости 4. Государственное регулирование рынка недвижимости	2
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	1. Профессиональные участники рынка недвижимости 2. Девелопмент на рынке недвижимости 3. Риелторская деятельность на рынке недвижимости 4. Страхование на рынке недвижимости 5. Управление объектами недвижимости	4

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
2.1. Особенности рынка недвижимости	Групповая дискуссия*	4
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	Групповая дискуссия*	6



\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 10 час.

### **Самостоятельная работа**

Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
2.1. Особенности рынка недвижимости	16	Реферат Коллоквиум
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	18	

### **Раздел 3. Оценка объектов недвижимости**

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
3.1. Оценочная деятельность	1. Субъекты и объекты оценочной деятельности 2. Виды стоимости объектов недвижимости 3. Принципы оценки объектов недвижимости 4. Методы оценки объектов недвижимости.	4
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	1. Основные этапы оценки 2. Затратный подход 3. Сравнительный подход 4. Доходный подход 5. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка 6. Оценка земельного участка 7. Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка	4

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
3.1. Оценочная деятельность	Групповая дискуссия*	4
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	6

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 10 час.

### **Самостоятельная работа**

Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
3.1. Оценочная деятельность	18	Реферат Коллоквиум
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	22	



#### 4.5 Тематический план по заочной форме обучения

##### Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	1. Понятие и особенности объектов недвижимости 2. Признаки объектов недвижимости 3. Жизненный цикл объектов недвижимости	1

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
1.2. Классификация объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	1

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 1 час.

##### Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	24	Реферат Коллоквиум
1.2. Классификация объектов недвижимости	25	

##### Раздел 2. Рынок недвижимости

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
2.1. Особенности рынка недвижимости	1. Понятие рынка недвижимости 2. Субъекты рынка недвижимости 3. Инфраструктура рынка недвижимости 4. Государственное регулирование рынка недвижимости	1

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	Групповая дискуссия*	1

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 1 час.

##### Самостоятельная работа



Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
2.1. Особенности рынка недвижимости	22	Реферат Коллоквиум
2.2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	30	

### Раздел 3. Оценка объектов недвижимости

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа - лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
3.1. Оценочная деятельность	1. Субъекты и объекты оценочной деятельности 2. Виды стоимости объектов недвижимости 3. Принципы оценки объектов недвижимости 4. Методы оценки объектов недвижимости.	1
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	1. Основные этапы оценки 2. Затратный подход 3. Сравнительный подход 4. Доходный подход 5. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка 6. Оценка земельного участка 7. Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка	1

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа - семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия)**

Тема	Форма и метод проведения занятия	Трудоемкость, часов
3.1. Оценочная деятельность	Групповая дискуссия*	1
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	1

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 –2 час.

### Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Наименование оценочного средства
3.1. Оценочная деятельность	28	Реферат Коллоквиум
3.2. Технология оценки объектов недвижимости	34	



## **5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Основными видами учебных занятий по дисциплине «Экономика недвижимости» и организационными формами обучения являются: лекция, занятия семинарского типа, консультация, самостоятельная работа обучающегося.

Лекция является одним из важнейших видов учебных занятий и составляет основу теоретической подготовки обучающихся. Ее цель - дать систематизированные основы научных знаний по учебной дисциплине (модулю), акцентируя внимание на наиболее сложных и узловых вопросах темы. Лекция должна стимулировать активную познавательную деятельность студентов, способствовать формированию их творческого мышления. Для чтения отдельных лекций могут приглашаться ведущие ученые из других образовательных, научных учреждений, специалисты из учреждений.

Занятия семинарского типа – вид учебного занятия, на котором обучающиеся под руководством преподавателя выполняют определенные соответственно сформулированные задачи с целью усвоения научно-теоретических положений учебной дисциплины (модуля), приобретения умений и навыков их практического применения, опыта творческой деятельности, овладения современными методами практической работы, в том числе с применением технических средств.

Занятия семинарского типа могут проводиться в форме тренировок, решений практических задач, компьютерных практикумов, групповых проектов, мастер-классов, деловых и ролевых игр и т.п.

Занятия семинарского типа проводятся в аудиториях или в учебных лабораториях, оснащенных необходимыми техническими средствами обучения, вычислительной техникой.

Консультация – вид учебного занятия, на котором обучающийся получает от преподавателя ответы на конкретные вопросы или объяснения отдельных теоретических положений и их практического использования. Консультации проводятся регулярно и носят как индивидуальный, так и групповой характер. Основная задача группового консультирования – подробное либо углубленное рассмотрение вопросов теоретического курса, освоение которых, как правило, вызывает затруднение у части обучающихся. По желанию обучающихся возможно вынесение на обсуждение дополнительных вопросов, вызывающих у них особый интерес, которые не получили достаточного освещения в лекционном курсе.

Изучение отдельных тем дисциплины внеаудиторно является одним из видов самостоятельной работы и рекомендуется для студентов заочного обучения.

Студенты очного обучения изучают темы по указанию преподавателя либо по собственной инициативе в случаях допущенных ими необоснованных пропусков занятий или в целях более углубленной проработки определённых тем, вызывающих научно-исследовательский интерес обучающегося.

Контроль успеваемости и качества подготовки обучающихся подразделяется на текущий контроль и промежуточную аттестацию.

Текущий контроль предназначен для проверки хода и качества усвоения учебного материала, стимулирования учебной работы обучающихся и совершенствования методики проведения занятий. Он проводится в ходе всех видов учебных занятий в форме, предусмотренной тематическим планом.

Промежуточная аттестация успеваемости и качества подготовки обучающихся предназначена для определения степени достижения учебных целей по дисциплине и проводится в форме экзамена.

Обучающиеся готовятся к промежуточной аттестации самостоятельно. Подготовка заключается в изучении программного материала дисциплины с использованием личных записей, сделанных в рабочих тетрадях, и рекомендованной в процессе изучения дисциплины литературы.



## 6. Оценочные материалы по дисциплине

Оценочные материалы в виде фонда оценочных средств по дисциплине «Экономика недвижимости» представлены в приложении А к рабочей программе дисциплины.

## 7. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины

### 7.1. Электронные образовательные ресурсы (ЭОР)

#### Учебно-методическое обеспечение по дисциплине

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц	Ссылка на ЭОР в ЭБС Академии
1.	Чулкова Г.В. Экономика недвижимости: методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов. Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2021. 56 с.	<a href="#">Чулкова Г.В. Экономика недвижимости 38.03.01 Методические рекомендации.pdf (sgsha.ru)</a>

#### Электронные учебные издания в электронно-библиотечных системах (ЭБС)

№ п/п	Автор, название, место издания, год издания, количество страниц	Ссылка на учебное издание в ЭБС
Основная литература		
1	Экономика недвижимости: учебное пособие / Г.В. Чулкова Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2018. 104 с.	<a href="#">Чулкова Г.В. Экономика недвижимости 38.03.01.pdf (sgsha.ru)</a>
Дополнительная литература		
1	Суховольская Н. Б. Теоретические основы экономики недвижимости. Тексты лекций для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» (уровень бакалавриата) / Н. Б. Суховольская. Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2016. 80 с.	<a href="https://e.lanbook.com/book/162899">https://e.lanbook.com/book/162899</a>
2	Экономика и управление недвижимостью: учебник / под редакцией Н. В. Капустиной. Москва : РУТ (МИИТ), 2019. 459 с.	<a href="https://e.lanbook.com/book/175721">https://e.lanbook.com/book/175721</a>

### 7.2 Современные профессиональные базы данных

«Гарант-аналитик» <http://www.garant.ru>

«КонсультантПлюс» <http://www.consultant.ru/>

### 7.3 Информационные справочные системы

Информационные системы Минсельхоза России <https://mcx.gov.ru/>

Информационная система Минэкономразвития России <https://www.economy.gov.ru/>

Федеральная служба государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>



**7.4. Состав оборудования, технических средств обучения, лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства**

Наименование учебных аудиторий для проведения учебных занятий и помещений для самостоятельной работы	Перечень оборудования (в т.ч. виртуальные аналоги) и технических средств обучения	Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, в том числе отечественного производства
Учебная аудитория 401 для проведения занятий <b>лекционного типа</b> в учебном корпусе № 1, расположенном по адресу: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Советская, д.10/2	Специализированная мебель-столы, стулья, парты. Доска аудиторная, трибуна. Переносной видеопроектор, экран на штативе, ноутбук ASUSX58C, набор учебно-наглядных пособий	1. Операционная система Windows XP, Windows 7, Windows 10 для образовательных организаций (Подписка Azure Dev Tools for Teaching по программе Microsoft Imagine Premium в рамках соглашения №1204024138 от 01.02.2021) 2. Офисное ПО из состава пакета Microsoft Office 2003, 2007, 2010, 2013 Pro и Std Корпоративная лицензия OLP (договор с ООО «Ритейл-сервис» №ГРС-000545 от 26.11.2014) 3. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Endpoint Security 1 year Educational Renewal License (Сублицензионный договор №ПО-56/20 от 18.05.2020)
Учебная аудитория 309 для проведения занятий <b>семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации</b> в учебном корпусе № 1, расположенном по адресу: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Советская, д.10/2	Специализированная мебель-столы, стулья, парты. Доска аудиторная, трибуна. Переносной видеопроектор, экран на штативе, ноутбук ASUSX58C, набор учебно-наглядных пособий	
Учебная аудитория 203 - помещение для <b>самостоятельной работы</b> в учебном корпусе № 1, расположенном по адресу: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Советская, д.10/2	Специализированная мебель-столы, стулья, парты. Компьютер в сборе с подключением к сети Интернет и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации– 18 шт.	1. Операционная система Windows XP, Windows 7, Windows 10 для образовательных организаций (Подписка Azure Dev Tools for Teaching по программе Microsoft Imagine Premium в рамках соглашения №1204024138 от 01.02.2021) 2. Офисное ПО из состава пакета Microsoft Office 2003, 2007, 2010, 2013 Pro и Std Корпоративная лицензия OLP (договор с ООО «Ритейл-сервис» №ГРС-000545 от 26.11.2014) 3. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Endpoint Security 1 year Educational Renewal License (Сублицензионный договор №ПО-56/20 от 18.05.2020)



Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Смоленская государственная сельскохозяйственная академия»

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной  
аттестации обучающихся по дисциплине  
«Экономика недвижимости»**

Направление подготовки **38.03.01 Экономика**

Направленность (профиль) программы **Экономика предприятия АПК**

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная, очно-заочная, заочная**



# 1. Описание показателей и критериев оценивания планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Индикаторы достижения компетенций	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
<b>ИД-3.ПК-3</b> Применяет подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости	Пороговый (удовлетворительно)	<b>Знает:</b> -подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества -особенности функционирования рынка недвижимости -основные подходы классификации объектов недвижимости и их существенные характеристики <b>Умеет:</b> -применять принципы оценки объектов недвижимости в зависимости от возникающей ситуации в процессе оценки -характеризовать профессиональных участников рынка недвижимости -составлять отчет об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости <b>Владеет:</b> -способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках экономической оценки объектов недвижимости -навыками анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости -методами оценки, используемыми при затратном, сравнительном и доходном подходах к оценке стоимости объектов недвижимости	Выступление с рефератом  Коллоквиум  Тестирование  Выполнение практического задания
	Продвинутый (хорошо)	<b>Твёрдо знает:</b> -подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества -особенности функционирования рынка недвижимости -основные подходы классификации объектов недвижимости и их существенные характеристики <b>Уверенно умеет:</b> -применять принципы оценки объектов недвижимости в зависимости от возникающей ситуации в процессе оценки -характеризовать профессиональных участников рынка недвижимости -составлять отчет об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости <b>Уверенно владеет:</b> -способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках экономической оценки объектов	Выступление с рефератом  Коллоквиум  Тестирование  Выполнение практического задания



		<p>недвижимости</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-навыками анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости</li> <li>-методами оценки, используемыми при затратном, сравнительном и доходном подходах к оценке стоимости объектов недвижимости</li> </ul>	
	Высокий (отлично)	<p><b>Сформировавшееся систематическое знание:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-подходов к оценке стоимости объектов недвижимого имущества</li> <li>-особенностей функционирования рынка недвижимости</li> <li>-основных подходов классификации объектов недвижимости и их существенных характеристик</li> </ul> <p><b>Сформировавшееся систематическое умение:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-применять принципы оценки объектов недвижимости в зависимости от возникающей ситуации в процессе оценки</li> <li>-характеризовать профессиональных участников рынка недвижимости</li> <li>-составлять отчет об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости</li> </ul> <p><b>Сформировавшееся систематическое владение:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках экономической оценки объектов недвижимости</li> <li>-навыками анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости</li> <li>-методами оценки, используемыми при затратном, сравнительном и доходном подходах к оценке стоимости объектов недвижимости</li> </ul>	<p>Выступление с рефератом</p> <p>Коллоквиум</p> <p>Тестирование</p> <p>Выполнение практического задания</p>

## 2. Описание шкал оценивания

### 2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Форма текущего контроля	Отсутствие усвоения (ниже порогового)*	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выступление с рефератом	тема не раскрыта	полнота использования литературных источников, привлечение новейших работ	соответствие содержания теме и плану реферата, полнота и глубина раскрытия основных понятий	новизна и самостоятельность в постановке проблемы, наличие авторской позиции, самостоятельность суждений



			проблемы	
Коллоквиум	незнание большей части соответствующего вопроса, допущены ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочное и неуверенное изложение материала.	неполное изложение материала и допускаются неточности в определении понятий, не достаточно глубоко и доказательно обоснованы свои суждения и приведены свои примеры.	полное изложение материала, правильное определение основных понятий; умение обосновать свои суждения, но в усвоении учебного материала допущены 1-2 ошибки.	полное изложение материала, правильное определение основных понятий; умение обосновать свои суждения, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные.

\* Студенты, показавшие уровень усвоения ниже порогового, не допускаются к промежуточной аттестации по дисциплине.

## 2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации

Форма промежуточной аттестации	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение итогового теста (из 15 возможных вопросов варианта) и решение практического задания	имеет только отдельные представления об изучаемом материале, правильных ответов на предложенный тест менее 8, практическое задание решено не правильно или не решено	испытывает затруднения при самостоятельном воспроизведении материала, практическое задание решено с ошибками, ответов на предложенный тест 9-11	умеет применять полученные знания на практике, в ответах и при решении практического задания не допускает серьезных ошибок, ответов на предложенный тест 12-13	свободно применяет знания на практике, в ответах и при решении практического задания не допускает ошибок, ответов на предложенный тест 14-15

## 3. Типовые контрольные задания или материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.

### Примерные вопросы для подготовки к коллоквиуму по дисциплине «Экономика недвижимости» для текущего контроля

#### Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация

1. В чём сходство и отличие понятий: «недвижимость» и «основные фонды»?
2. В чём сходство и отличие понятий: «недвижимая вещь» и «недвижимая собственность»?
3. Какова структура понятия «недвижимость»?
4. Каковы отличительные особенности объектов недвижимости?
5. Как определить недвижимость с физической точки зрения?
6. Как определить недвижимость с экономической точки зрения?
7. Как определить недвижимость с юридической точки зрения?
8. Охарактеризуйте стадии жизненного цикла объекта недвижимости



9. Каковы основные признаки объектов недвижимости?
10. Каковы частные признаки объектов недвижимости?
11. Что такое фиксчерсы?
12. В чём заключаются основные подходы классификации объектов недвижимости?
13. Раскройте общую систему классификации объектов недвижимости
14. Охарактеризуйте объекты недвижимости, приносящие доход
15. Охарактеризуйте объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли

## **Раздел 2. Рынок недвижимости**

1. Каковы особенности функционирования рынка недвижимости?
2. Влияние стратегии развития экономики страны на рынок недвижимости
3. Понятие о рынке недвижимости и его составляющие
4. Функция рынка недвижимости
5. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости
6. Цели, принципы и функции управления рынком недвижимости
7. Управление рынком недвижимости
8. Форма государственного регулирования рынка недвижимости
9. Посредническая деятельность на рынке недвижимости: основные задачи, функции, операции
10. Охарактеризуйте профессиональных участников рынка недвижимости

## **Раздел 3. Оценка объектов недвижимости**

1. Что такое экономическая оценка объектов недвижимого имущества?
2. Каково значение стоимости недвижимости в рыночной экономике
3. Перечислите виды стоимости недвижимого имущества
4. Информация и её использование для принятия экономических решений в оценочной деятельности
5. Сформируйте систему оценочных принципов
6. Перечислите основные группы принципов оценки недвижимости
7. Охарактеризуйте принципы, основанные на представлениях пользователя
8. Охарактеризуйте принципы, связанные с объектами недвижимости
9. Охарактеризуйте принципы, связанные с рыночной средой
10. Охарактеризуйте принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости
11. Как применять принципы оценки объектов недвижимости в зависимости от возникающей ситуации в процессе оценки?
12. Перечислите основные этапы оценки объектов.
13. Каковы направления использования результатов оценки?
14. Перечислите методы оценки, используемые при затратном подходе к оценке стоимости объектов недвижимости
15. Перечислите методы оценки, используемые при сравнительном подходе к оценке стоимости объектов недвижимости
16. Перечислите методы оценки, используемые при доходном подходе к оценке стоимости объектов недвижимости
17. Каковы условия применения метода сравнения продаж?
18. Перечислите способы внесения корректировок в продажные цены объектов сравнения.
19. Какова последовательность применения метода прямой капитализации?
20. Перечислите показатели доходов, используемых при прямой капитализации.
21. Назовите методы определения коэффициента капитализации.
22. В чём заключается сущность метода дисконтированного денежного потока?
23. Перечислите основные этапы оценки недвижимости методом капитализации по норме отдачи.
24. Как осуществляется оценка земельного участка?



25. Из чего состоит отчет об оценке объекта недвижимости?
26. Для чего нужен отчет об оценке объекта недвижимости?
27. Как учесть особенности функционирования рынка недвижимости в отчете об оценке объекта недвижимого имущества?

**Темы для написания рефератов  
по дисциплине «Экономика недвижимости» для текущего контроля**

Написание реферата является важным элементом самостоятельной работы студентов в целях приобретения ими необходимой профессиональной подготовки, развития умения и навыков самостоятельного научного поиска: изучения литературы по выбранной теме, анализа различных источников и точек зрения, обобщения материала, выделения главного, формулирования выводов и т.п. С помощью рефератов студенты глубже постигают наиболее сложные проблемы курса, учатся лаконично излагать свои мысли, правильно оформлять работу, докладывать результаты своего труда. Структура реферата:

Титульный лист

Оглавление

Введение (дается постановка вопроса, объясняется выбор темы, ее значимость и актуальность, указываются цель и задачи реферата, дается характеристика используемой литературы).

Основная часть (состоит из глав и подглав, которые раскрывают отдельную проблему или одну из ее сторон и логически являются продолжением друг друга).

Заключение (подводятся итоги и даются обобщенные основные выводы по теме реферата, делаются рекомендации).

Список литературы (должно быть не менее 5 различных источников).

Студенты представляют рефераты на контактных занятиях в виде выступления продолжительностью 5-7 минут и ответов на вопросы слушателей.

**Примерные темы рефератов**

**Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация**

1. Кондоминиум как специфическая разновидность недвижимости
2. Предприятие как особый объект недвижимости
3. Объект недвижимости как благо и как источник доходов
4. Разновидности нежилой недвижимости
5. Классификация жилых зданий по группам капитальности в зависимости от характеристик основных конструкций
6. Пограничные понятия между движимыми и недвижимыми вещами
7. Обременения использования объектов недвижимости
8. Выбор наилучшего способа использования объекта недвижимости с выгодой для собственника и общественной пользой.

**Раздел 2. Рынок недвижимости**

1. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
2. Рынок недвижимости как специфическая разновидность рынка услуг
3. Взаимосвязь и взаимозависимость первичного и вторичного рынка жилой недвижимости
4. Отличительные особенности рынка недвижимости от других секторов экономики
5. Сегментация рынка недвижимости и его отдельные сегменты
6. Специфические и экономические особенности недвижимости, как товара
7. Развитие рынка недвижимости на международном уровне
8. Состояние и особенности рынков недвижимости европейских стран, США
9. Состояние и особенности рынков недвижимости в США



10. Становление рынка недвижимости в России в начале 90-х годов
11. Классификация объектов недвижимости на российском и западных рынках
12. Правовые основы операций с недвижимостью
13. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации
14. Правоустанавливающие документы необходимые для регистрации объектов недвижимости
15. Управление недвижимостью, как особый вид предпринимательской деятельности
16. Формы регулирования рынка недвижимости

### **Раздел 3. Оценка объектов недвижимости**

1. Основные положения закона «Об оценочной деятельности в РФ».
2. Использование при оценке имущества стандартизированных терминов.
3. Необходимость независимой оценки объектов недвижимости
4. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
5. Принципы, связанные с объектом недвижимости.
6. Принципы, связанные с рыночной средой.
7. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.
8. Развитие отечественной практики оценки недвижимости.

### **Комплект примерных заданий по дисциплине «Экономика недвижимости» для промежуточной аттестации (экзамен)**

Экзамен проводится в виде итогового теста и решения практического задания. Тесты содержат основные вопросы по всем темам, включенным в рабочую программу дисциплины. Для выполнения заданий отводится 90 минут.

#### **Примерные задания итогового теста**

**1. На основе действующей нормативно-правовой базы в понятие недвижимости включают:**

- а) здания и сооружения;
- б) земельные участки, недра, обособленное водное и воздушное пространство;
- в) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;
- г) предприятия как имущественные комплексы;
- д) все ответы верны.

**2. В соответствии с полученными сведения для принятия управленческих решений по отношению к недвижимому имуществу, фиксчерсы – это:**

---

**3. Согласно знаниям о принципах объектов недвижимости, к основным признакам недвижимости относят:**

- а) неподвижность, связь с землей, полезность, долговечность;
- б) уникальность, фундаментальность, необходимость управления, проблематичность сокрытия, высокий уровень затрат, тенденция к росту стоимости;
- в) неподвижность, неповторимость, фундаментальность, ландшафтность;
- г) уникальность, фундаментальность, долговечность;
- д) стационарность, неповторимость, долговечность, репрезентативность.

**4. Напишите, что такое кадастровая оценка земель и недвижимости:**

---

**5. Напишите, что такое экономическая оценка земель и недвижимости:**

---



**6. Согласно знаниям о принципах объектов недвижимости, к дополнительным признакам недвижимости относят:**

- а) неподвижность, связь с землей, полезность, долговечность;
- б) уникальность, фундаментальность, необходимость управления, проблематичность сокрытия, высокий уровень затрат, тенденция к росту стоимости;
- в) неподвижность, неповторимость, фундаментальность, ландшафтность;
- г) уникальность, фундаментальность, долговечность;
- д) стационарность, неповторимость, долговечность, репрезентативность.

**7. Используя основы экономических знаний в сфере недвижимого имущества, определите, как называются специалисты, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости, организацией и финансированием инвестиционного проекта, проектированием и строительством:**

- а) риэлтеры;
- б) оценщики;
- в) девелоперы;
- г) агенты по недвижимости;
- д) управляющие недвижимостью.

**8. Сложный процесс, требующий высокой квалификации специалиста, понимания принципов и методов кадастровой и экономической оценки объектов недвижимости, свободной ориентации на различных сегментах рынка недвижимости - это**

- а) оценка недвижимости;
- б) девелоперская деятельность;
- в) оценочная деятельность;
- г) риэлтерская деятельность;
- д) верного ответа нет.

**9. Определенная на основе методик кадастровой и экономической оценки объектов недвижимости, стоимость объекта на предприятии АПК, который после совершения сделки будет продолжать функционировать и приносить доход, называется:**

- а) рыночная стоимость;
- б) ликвидационная стоимость;
- в) функционирующая стоимость;
- г) балансовая стоимость;
- д) скраповая стоимость.

**10. Максимальная стоимость объекта недвижимости определяется минимальной ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью – это:**

- а) принцип полезности;
- б) принцип ожидания;
- в) принцип замещения;
- г) принцип пропорциональности;
- д) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

**11. Руководствуясь знаниями о принципах кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости, недвижимость обладает стоимостью, если она полезна потенциальному пользователю и нужна для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и психологических потребностей – это:**

- а) принцип полезности;
- б) принцип ожидания;
- в) принцип замещения;
- г) принцип пропорциональности;



д) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

**12. Совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении текущей стоимости будущих доходов от его использования, это формулировка:**

- а) затратного подхода;
- б) сравнительного подхода;
- в) доходного подхода;
- г) рыночного подхода;
- д) ипотечного подхода.

**13. Совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, которые необходимо осуществить для возведения данного объекта или его аналога, с учетом износа, это формулировка:**

- а) затратного подхода;
- б) сравнительного подхода;
- в) доходного подхода;
- г) рыночного подхода;
- д) ипотечного подхода.

**14. Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества, проведите соответствие между названием различных видов износов в оценочной деятельности объектов недвижимого имущества и их формулировкой и выберите правильный ответ**

Название	Формулировка
1. Физический износ	А. обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.
2. Функциональный износ	Б. это частичная утрата основными фондами потребительной стоимости ввиду удешевления их воспроизводства или ввиду более низкой производительностью в сравнении с новыми
3. Экономический износ	В. это износ имущества, который связан с уменьшением его стоимости в итоге утраты собственных физических свойств (внешний вид, прочность и т. д.) при помощи естественного физического старения при использовании этого объекта имущества

Выберите правильный ответ:

- а) 1А 2Б 3В
- б) 1В 2Б 3А
- в) 1Б 2А 3В
- г) 1В 2А 3Б
- д) 1Б 2В 3А

**15. Используя основы экономических знаний в оценочной деятельности земли и недвижимости, определите, как называется общий доход от недвижимости, который можно получить без учета всех потерь и расходов, называется:**

- а) потенциальный валовой доход;
- б) реальный валовой доход;
- в) действительный валовой доход;
- г) общий операционный доход;
- д) чистый операционный доход.



**16. На основании знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости решите задачу. С одного гектара сельскохозяйственной земли фермер собрал урожай стоимостью 1250 тыс.руб. На получение этого урожая были произведены следующие затраты: оплата работ по вспашке, посеву, прополке, уборке урожая (труд) – 650 тыс.руб., использование машин (капитал) – 300 тыс.руб., риск и талант фермера (предпринимательские усилия) - 150 тыс.руб. Определите остаточную продуктивность земли, используя принципы объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя**

- а) 150 тыс.руб.
- б) 250 тыс.руб.
- в) 1100 тыс.руб.
- г) 950 тыс.руб.
- д) 650 тыс.руб.

**17. Согласно методике расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов относительно объектов недвижимости, определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода осуществляется по формуле:**

- а)  $C_p = ДВД - ОР$ ;
- б)  $C_p = ПВД - ПД$ ;
- в)  $C_p = ЧОД + K_k$  ;
- г)  $C_p = ЧОД : K_k$ ;
- д) верного ответа нет.

**18. Используя знания о принципах кадастровой и экономической оценки земель, определите, какими характерными чертами обладает земля, как природный ресурс**

- а) плодородием, степенью загрязненности, степенью деградации, застроенности
- б) незаменимостью, ограниченностью, локальностью, недвижимостью
- в) экономическим потенциалом, урожайностью, экологической стабильностью, определенностью границ
- г) неподвижностью, стабильностью, плодородием, экономическим потенциалом
- д) экологичностью, экономичностью, сохранностью, неподвижностью, плодородием

**19. Руководствуясь знаниями о кадастровой и экономической оценки земель, отметьте, что происходит на предприятиях АПК при рациональном использовании земли:**

- а) просторно расширяется
- б) постоянно улучшается
- в) заново создается
- г) изнашивается
- д) восстанавливается

**20. Используя основы экономических знаний в различных сферах деятельности, напишите, как что такое землеобеспеченность и зачем её необходимо знать при проведении кадастровой и экономической оценки земель на предприятиях АПК**

---

**21. Перечислите экономические показатели эффективности использования земли, которые используют при проведении экономической оценки земель на предприятиях АПК**

- а) урожайность, структура посевов, фондоотдача
- б) норма прибыли, урожайность, себестоимость продукции
- в) урожайность, валовая продукция на 100 га угодий
- г) удельный вес орошаемых земель, выход кормовых единиц с 1 га пастбищ и сенокосов, уровень распаханности
- д) урожайность, цена земли



**22. Используя основы экономических знаний в различных сферах деятельности, напишите, как что такое дифференциальная рента**

---

**23. Используя основы экономических знаний в различных сферах деятельности, ответьте на вопрос, что такое производственный потенциал земли?**

- а) сочетание свойств земли и природных условий, формирующиеся под воздействием человеческого общества
- б) климат, рельеф местности, характер увлажнения
- в) урожайность, качество, количество
- г) способность воспроизводиться
- д) урожайность, климат, рельеф местности

**24. Используя знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости, отметьте, какими показателями характеризуется эффективность использования земли?**

- а) максимальная продуктивность при заданных затратах средств
- б) наименьшей потребности в земельной площади для объекта
- в) количество объектов на единице площади
- г) рентабельностью
- д) норма прибыли

**25. Руководствуясь знаниями о кадастровой и экономической оценки земель, расшифруйте структуру кадастрового номера земельного участка 67:26:030515:003**

---

**26. Используя знания о кадастровой и экономической оценки земель, назовите составные части кадастра недвижимости?**

- а) регистрация землевладений, количественный и качественный учет, бонитировка почв, экономическая оценка земель
- б) описание земель, регистрация земель, мониторинг .
- в) купля, продажа
- г) целостность и единство
- д) системность и комплексность

**27. Используя основы экономических знаний в различных сферах деятельности, ответьте на вопрос, что такое земельный участок как объект земельных отношений?**

- а) часть поверхности земли, предназначенный для жизни и деятельности человека
- б) часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке
- в) важнейший компонент окружающей среды и средство производства в сельском и лесном хозяйстве
- г) землевладение
- д) землепользование

**28. Как называется метод получения оценок рыночных стоимостных характеристик одного или нескольких объектов недвижимости, находящихся в составе физически или юридически обособленного комплекса, при котором для достижения конечного результата анализируется вся возможная совокупность ценообразующих факторов, присущих объекту оценки:**

- а) индивидуальная оценка объектов недвижимости
- б) комплексная оценка объектов недвижимости
- в) массовая оценка объектов недвижимости
- г) групповая оценка объектов недвижимости
- д) коллективная оценка объектов недвижимости

**29. Руководствуясь знаниями о кадастровой и экономической оценки земель, ответьте на вопрос, какова периодичность проведения кадастровой оценки земель:**

- а) по мере необходимости



- б) один раз в пять лет
- в) каждый год
- г) не реже чем через четыре года
- д) один раз в два года

**30. Используя знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости, напишите, что такое кадастровая стоимость объекта недвижимости**

---

### Примерные варианты практического задания для промежуточной аттестации

#### Задание 1

С 1 га сельскохозяйственной земли фермер собрал урожай стоимостью 1250 тыс.руб. На получение этого урожая были произведены следующие затраты: оплата работ по вспашке, посеву, прополке, уборке урожая (труд) 650 тыс.руб., использование машин (капитал) 300 тыс.руб., риск и талант фермера (предпринимательские усилия) 150 тыс.руб. Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, определите остаточную стоимость земли, используя принцип остаточной продуктивности.

#### Задание 2

Рыночная стоимость объекта недвижимости оценена в 100 тыс.руб. Для увеличения стоимости объекта недвижимости владелец выполнил благоустройство участка, затраты на которое составили 15 тыс.руб. При повторной оценке рыночная стоимость объекта составила 135 тыс.руб. Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, оцените стоимость вклада, сделайте вывод о его целесообразности, используя принцип вклада или дополнительности.

#### Задание 3

Планируется проведение работ по благоустройству земельного участка стоимостью 200 тыс. руб. с целью повышения его стоимости, при этом рассматриваются три варианта (тыс.руб.). Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, определите наиболее выгодный вариант, используя принцип вклада или дополнительности.

№ варианта	Затраты на проведение работ по благоустройству земельного участка	Стоимость земельного участка после проведения работ по его благоустройству
1	50	250
2	70	250
3	10	200

#### Задание 4

Строительная фирма обладает участком земли площадью 4 га. Изменение прибыли для застройки различной плотности приведены в таблице. Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, определите, сколько объектов недвижимости построить на участке, используя принцип падающей и растущей продуктивности?



Число объектов недвижимости	1	2	3	4	5	6	7
Прибыль на один объект, тыс.руб.	45	67	54	45	36	27	18

### Задание 5

Застройщик может купить участок А за 67,5 тыс.руб. и участок Б – за 45 тыс.руб. При объединении этих участков в один последний будет стоить 148,5 тыс.руб. Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, оцените стоимость сложения, используя принцип экономической величины и основы экономических знаний в различных сферах деятельности.

### Задание 6

Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, определите стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 5000000€, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 1200000€, коэффициенты капитализации для земли и для здания 8 и 10% соответственно.

### Задание 7

Компания провела оценку участка земли (в коммерческом зонировании). Физические характеристики участка идеальны для большого супермаркета (объект А), гостиницы (объект Б), театра (объект В). Исследования, проведенные оценочной компанией, открыли следующую информацию (таблица). Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, определите и обоснуйте наилучший и наиболее эффективный вариант использования земельного участка.

Показатели	Объект А	Объект Б	Объект В
Стоимость улучшений, тыс. руб.	650	750	950
Чистый операционный доход, тыс. руб.	105	126	130
Норма прибыли улучшений (коэффициент капитализации), %	12	16	12
Коэффициент капитализации земли, %	10	10	10

### Задание 8

Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, определите физический износ объекта недвижимости, если известно, что восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт составляют соответственно: фундаменты – 3 200 тыс. руб., 640 тыс. руб.; стены – 4 000 тыс. руб., 1 200 тыс. руб.; перекрытия – 800 тыс. руб., 160 тыс. руб.; прочие – 8 000 тыс. руб., 2 800 тыс. руб.

### Задание 9

Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, определите внешний (экономический) износ склада, если известно что: чистый доход без учета внешних факторов после устранения



исправимого физического и функционального износа составляет 25 000 тыс. руб.; текущий чистый доход после устранения исправимого физического и функционального износа – 21 000 тыс. руб.; стоимость земли 5 000 тыс. руб., норма капитализации для земли 10%; норма капитализации для земли 15%.

### **Задание 10**

Применяя подходы к оценке стоимости объектов недвижимого имущества для составления отчета об оценке объекта недвижимости с учётом особенности функционирования рынка недвижимости, рассчитайте процентную поправку на местоположение методом парных продаж. Оценивается административное 3-этажное кирпичное здание в центральной части города. В качестве аналога найдено такое же здание в микрорайоне. В базе данных имеются следующие пары сопоставимых объектов:

Объект	Местоположение	Характеристика	Цена, тыс.руб.
А	центр	1-этажное блочное, административное	800
Б	микрорайон	1-этажное блочное, административное	600
В	центр	3-этажное кирпичное, торговое	1200
Г	микрорайон	3-этажное кирпичное, торговое	900