

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

Кафедра экономики и бухгалтерского учета

**Согласовано**

Председатель Методического совета  
экономического факультета  
О.В. Лазько  
«18» апреля 2019 г.

**Утверждено**

решением кафедры экономики и  
бухгалтерского учета  
«10» апреля 2019 г.  
протокол № 8  
Зав. Кафедрой Е.С. Воробьева

**Рабочая программа дисциплины**

**«Экономика недвижимости в АПК»**

Направление подготовки **38.03.01 Экономика**

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

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная, заочная**

Смоленск 2019

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

Составитель:

доцент кафедры экономики  
и бухгалтерского учета, к.э.н.

Чулкова Г.В.

09.04.2019 г.

Рецензент:

доцент кафедры управления  
производством, к.э.н.

Миронкина А.Ю.

09.04.2019 г.

**1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины)**

В результате изучения дисциплины «Экономика недвижимости в АПК» у обучающихся формируются следующие профессиональные компетенции:

**Содержательная структура компонентов компетенций**

Названия компетенций	Части компонентов
ПК-2 способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	<b>Знает:</b> экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов; сущностные характеристики объектов недвижимости; □ основные подходы классификации объектов недвижимости; особенности рынка недвижимости;
	<b>Умеет:</b> рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; определять жизненный цикл объектов недвижимости; проводить классификацию объектов недвижимости; характеризовать структуру рынка недвижимости или его отдельного сегмента;
	<b>Владеет:</b> методикой расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости; основами оценки объектов недвижимости; алгоритмом расчета стоимости объектов недвижимости при затратном, доходном и сравнительном подходах;
ПК-5 способностью анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений	<b>Знает:</b> финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств; виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости; основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее реализации; принципы и подходы оценки объектов недвижимости.
	<b>Умеет:</b> анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений; характеризовать субъекты рынка недвижимости и процессы, осуществляемые ими на рынке; применять принципы оценки объектов недвижимости в зависимости от ситуации, возникающей в процессе оценки; использовать основные методы оценки в зависимости от принятого подхода.

	<b>Владеет:</b> методикой анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информацией, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использования полученных сведений для принятия управленческих решений; методикой расчета совокупного износа объектов недвижимости; методами оценки, используемыми при затратном, сравнительной и доходном подходах; методикой анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости; методами оценки земельных участков, рекомендуемых международными стандартами оценки;
--	---

## 2. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина «Экономика недвижимости в АПК» входит в вариативную часть. Знания и навыки, полученные при изучении данной дисциплины позволяют расширить возможности будущего бакалавра экономики в области организации эффективной работы предприятия. В процессе обучения и по завершении курса студент должен иметь представление об объектах недвижимости, о субъектах рынка недвижимости, о подходах к оценке недвижимости.

Цель дисциплины: изучение основных категорий и факторов рынка недвижимости, принципов и методов оценки, оформления результатов оценки недвижимости и получения дохода от недвижимости.

Задачи дисциплины: изучить основные понятия дисциплины, законодательные и нормативные правовые акты; раскрыть сущность рынка недвижимости и тенденции его развития; показать основные признаки объектов недвижимости; раскрыть методические подходы, виды оценки недвижимости и изложить порядок оформления результатов оценки.

## 3. Объем дисциплины (модуля) 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	3 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	6
часов	<b>216</b>
Аудиторная (контактная) работа, часов	<b>64</b>
В том числе занятия лекционного типа	32
занятия семинарского типа	32
Самостоятельная работа обучающихся, часов	<b>125</b>
Контроль	<b>27</b>
Вид промежуточной аттестации	экзамен

### 3.2 Заочная форма обучения

Вид учебной работы	3 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	6
часов	<b>216</b>
Аудиторная (контактная) работа, часов	<b>6</b>
В том числе занятия лекционного типа	2
занятия семинарского типа	4
Самостоятельная работа обучающихся, часов	<b>201</b>
Контроль	<b>9</b>
Вид промежуточной аттестации	экзамен

## 4. Содержание дисциплины (модуля), 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			Форма текущего контроля	Перечень компетенций
	всего	аудиторная (контактная) работа	самостоятельная работа		
<b>Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация</b>	<b>56</b>	<b>12</b>	<b>44</b>	Устный опрос Реферат	ПК-2 ПК-5
Тема 1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	16	4	12		
Тема 2. Классификация объектов недвижимости	22	4	18		
Тема 3. Земля в теории и практике недвижимости	18	4	14		
<b>Раздел 2. Рынок недвижимости</b>	<b>58</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	Устный опрос Реферат	ПК-2 ПК-5
Тема 1. Особенности рынка недвижимости	22	4	18		
Тема 2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	36	16	20		
<b>Раздел 3. Оценка объектов недвижимости</b>	<b>75</b>	<b>32</b>	<b>43</b>	Устный опрос Реферат Контрольная работа	ПК-2 ПК-5
Тема 1. Оценочная деятельность	20	8	12		
Тема 2. Технология оценки объектов недвижимости	34	16	18		
Тема 3. Рыночная оценка земли	21	8	13		
<b>Контроль</b>	<b>27</b>				
<b>Итого</b>	<b>216</b>	<b>64</b>	<b>125</b>		

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Форма текущего контроля	Перечень компетенций
	всего	аудиторная (контактная) работа	самостоятельная работа		
<b>Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация</b>	<b>67</b>	<b>1</b>	<b>66</b>	Устный опрос Реферат	ПК-2 ПК-5
Тема 1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	21	1	20		
Тема 2. Классификация объектов недвижимости	28	-	28		
Тема 3. Земля в теории и практике недвижимости	18	-	18		
<b>Раздел 2. Рынок недвижимости</b>	<b>69</b>	<b>1</b>	<b>68</b>	Устный опрос Реферат	ПК-2 ПК-5
Тема 1. Особенности рынка недвижимости	30	-	30		
Тема 2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	39	1	38		
<b>Раздел 3. Оценка объектов недвижимости</b>	<b>71</b>	<b>4</b>	<b>67</b>	Устный опрос Реферат Контрольная работа	ПК-2 ПК-5
Тема 1. Оценочная деятельность	23	1	22		
Тема 2. Технология оценки объектов недвижимости	27	2	25		
Тема 3. Рыночная оценка земли	21	1	20		
<b>Контроль</b>	<b>9</b>				
<b>Итого</b>	<b>216</b>	<b>6</b>	<b>201</b>		

#### 4.2 Содержание дисциплины по разделам и темам

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

**Цель** – приобретение знаний о разнообразии объектов недвижимости.

**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:

##### Тема 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. Методика расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих

субъектов относительно объектов недвижимости, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.

### **Тема 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. Методика анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информацией, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использования полученных сведений для принятия управленческих решений по отношению к объектам недвижимости.

### **Тема 3. Земля в теории и практике недвижимости**

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**

**Цель** – приобретение знаний о функционировании рынка недвижимости в России.

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

#### **Перечень учебных элементов раздела**

### **Тема 1. Особенности рынка недвижимости**

Понятие 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 государственной 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. Методика расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.

### **Тема 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. Сущность мастер-планирования на рынке недвижимости. Методика анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информацией, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использования полученных сведений для принятия

управленческих решений на рынке недвижимости.

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

**Цель** – приобретение знаний об основных подходах к оценке объектов 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**

##### **Тема 1. Оценочная деятельность**

Субъекты и объекты оценочной деятельности. Государственное регулирование оценочной деятельности. Саморегулирование оценочной деятельности. Кодекс оценщика. 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. Методика анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информацией, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использования полученных сведений для принятия управленческих решений в оценочной деятельности.

##### **Тема 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.

##### **Тема 3. Рыночная оценка земли**

Сущность 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. Методика расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов оценочной деятельности, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.



#### 4.3 Тематический план по очной форме обучения

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

##### Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	1. Понятие и особенности объектов недвижимости 2. Признаки объектов недвижимости 3. Жизненный цикл объектов недвижимости 4. Методика расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов относительно объектов недвижимости	2
2. Классификация объектов недвижимости	1. Система классификации объектов недвижимости 2. Классификация жилых объектов недвижимости 3. Классификация коммерческих объектов недвижимости 4. Методика анализа и интерпретации информации, содержащейся в отчетности предприятий и использования полученных сведений для принятия управленческих решений по отношению к объектам недвижимости.	2
3. Земля в теории и практике недвижимости	1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости 2. Государственный кадастр недвижимости 3. Земельные отношения и землеустройство	2

##### Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	Групповая дискуссия*	2
2. Классификация объектов недвижимости	Анализ ситуаций*	2
3. Земля в теории и практике недвижимости	Групповая дискуссия*	2

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 6 час.

##### Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	12	Устный опрос Реферат
2. Классификация объектов недвижимости	18	
3. Земля в теории и практике недвижимости	14	

**Раздел 2. Рынок недвижимости****Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Особенности рынка недвижимости	1. Понятие рынка недвижимости 2. Субъекты рынка недвижимости 3. Инфраструктура рынка недвижимости 4. Государственное регулирование рынка недвижимости: расчет экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.	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: анализ и интерпретация информации, содержащейся в отчетности предприятий и использования полученных сведений для принятия управленческих решений на рынке недвижимости.	8

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)**

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
1. Особенности рынка недвижимости	Анализ ситуаций*	2
2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	Групповая дискуссия*	8

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 2 – 10 час.

**Самостоятельная работа**

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Особенности рынка недвижимости	18	Устный опрос, Реферат
2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	20	

### Раздел 3. Оценка объектов недвижимости

#### Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Оценочная деятельность	1. Субъекты и объекты оценочной деятельности 2. Виды стоимости объектов недвижимости 3. Принципы оценки объектов недвижимости 4. Методы оценки объектов недвижимости. 5. Информация и её использование для принятия управленческих решений в оценочной деятельности.	4
2. Технология оценки объектов недвижимости	1. Основные этапы оценки 2. Затратный подход 3. Сравнительный подход 4. Доходный подход	8
3. Рыночная оценка земли	1. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка 2. Оценка земельного участка: расчет экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы. 3. Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка	4

#### Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
1. Оценочная деятельность	Групповая дискуссия*	4
2. Технология оценки объектов недвижимости	Решение задач Защита реферата Устный опрос	8
3. Рыночная оценка земли	Групповая дискуссия*	4

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 3 – 8 час.

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств всего – 24 час.

#### Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Оценочная деятельность	12	Устный опрос Реферат Контрольная работа
2. Технология оценки объектов недвижимости	18	
3. Рыночная оценка земли	13	

#### 4.4 Тематический план по заочной форме обучения

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

##### Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	1. Понятие и особенности объектов недвижимости 2. Признаки объектов недвижимости 3. Жизненный цикл объектов недвижимости 4. Методика расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов относительно объектов недвижимости	1
2. Классификация объектов недвижимости	1. Система классификации объектов недвижимости 2. Классификация жилых объектов недвижимости 3. Классификация коммерческих объектов недвижимости 4. Методика анализа и интерпретации информацией, содержащейся в отчетности предприятий и использования полученных сведений для принятия управленческих решений по отношению к объектам недвижимости	-
3. Земля в теории и практике недвижимости	1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости 2. Государственный кадастр недвижимости 3. Земельные отношения и землеустройство	-

##### Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	Устный опрос Реферат	-
2. Классификация объектов недвижимости	Устный опрос Реферат	-
3. Земля в теории и практике недвижимости	Устный опрос Реферат	-

**Самостоятельная работа**

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости	20	Устный опрос Реферат
2. Классификация объектов недвижимости	28	
3. Земля в теории и практике недвижимости	18	

**Раздел 2. Рынок недвижимости****Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Особенности рынка недвижимости	1. Понятие рынка недвижимости 2. Субъекты рынка недвижимости 3. Инфраструктура рынка недвижимости 4. Государственное регулирование рынка недвижимости: расчет экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.	-
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: анализ и интерпретация информации, содержащейся в отчетности предприятий и использования полученных сведений для принятия управленческих решений на рынке недвижимости.	-

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)**

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
1. Особенности рынка недвижимости	Устный опрос Реферат	-
2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	Групповая дискуссия* Реферат	1

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

**Самостоятельная работа**

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Особенности рынка недвижимости	30	Устный опрос Реферат
2. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	38	

**Раздел 3. Оценка объектов недвижимости****Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)**

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Оценочная деятельность	1. Субъекты и объекты оценочной деятельности 2. Виды стоимости объектов недвижимости 3. Принципы оценки объектов недвижимости 4. Методы оценки объектов недвижимости. 5. Информация и её использование для принятия управленческих решений в оценочной деятельности.	1
2. Технология оценки объектов недвижимости	1. Основные этапы оценки 2. Затратный подход 3. Сравнительный подход 4. Доходный подход	-
3. Рыночная оценка земли	1. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка 2. Оценка земельного участка: расчет экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы. 3. Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка	-

**Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)**

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
1. Оценочная деятельность	Устный опрос	-
2. Технология оценки объектов недвижимости	Решение задач Защита реферата Анализ ситуаций*	2
3. Рыночная оценка земли	Устный опрос	1

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 3 – 2 час.

\*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств всего – 3 час.

### **Самостоятельная работа**

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Оценочная деятельность	22	Устный опрос Реферат Контрольная работа
2. Технология оценки объектов недвижимости	25	
3. Рыночная оценка земли	20	

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

Основными видами учебных занятий по дисциплине «Экономика недвижимости в АПК» 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. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине (модулю)**

1. Экономика недвижимости в АПК: методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов / Г.В.Чулкова – Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2019. – 40 с. – Режим доступа:

[https://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/Chulkova\\_ekonomika\\_nedvizh\\_metretek\\_samrab.pdf](https://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/Chulkova_ekonomika_nedvizh_metretek_samrab.pdf)

## **7. Оценочные материалы**

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

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

### ***Основная литература:***

1. Калмыкова, Е.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие. [Электронный ресурс] / Е.Ю. Калмыкова. – Омск: ТПУ, 2011. – 139 с. – Режим доступа:

<http://ebs.rgazu.ru/?q=node/279>

2. Толочек, Н.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие. [Электронный ресурс] / Н.Н. Толочек. – Пенза: РИО ПГСХА, 2015. – 219 с. – Режим доступа:

<http://ebs.rgazu.ru/index.php?q=node/4369>

3. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г.В. Чулкова – Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2019. – 104 с. – Режим доступа:

[http://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/Chulkova\\_ekonomika\\_nedvizhimosti.pdf](http://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/Chulkova_ekonomika_nedvizhimosti.pdf)

### ***Дополнительная литература:***

1. Типология объектов недвижимости: курс лекций [Электронный ресурс] / В.Г. Осипян. – Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2016. – 65 с. – Режим доступа:

[http://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/tipologia\\_object.pdf](http://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/tipologia_object.pdf)

2. Экономика недвижимости: методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов [Электронный ресурс] / Г.В.Чулкова – Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2019. – 44 с. – Режим доступа:

[http://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/Chulkova\\_ekonomika\\_nedvizh\\_metretek\\_samrab.pdf](http://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/Chulkova_ekonomika_nedvizh_metretek_samrab.pdf)

## **9. Профессиональные базы данных**

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

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

## **10. Информационные справочные системы**

Информационные системы Минсельхоза России <http://opendata.mcx.ru/opendata/>



Федеральная служба государственной статистики. <http://gks.ru/>  
Государственная инспекция труда в Смоленской области <http://git67.rostrud.ru>  
Международная организация труда (на русском языке) <http://www.ilo.org/moscow/lang--ru/index.htm>  
Федеральная служба по труду и занятости <http://www.rostrud.ru>  
Главное управление по вопросам миграции в России <https://гувм.мвд.рф>

## **11. Лицензионное программное обеспечение**

1. Операционная система WindowsXP, Windows 7, Windows 10 для образовательных организаций (Подписка MicrosoftImaginePremium (renewal) в рамках соглашения №600798690 от 30.01.2018)
2. Офисное ПО из состава пакета MicrosoftOffice 2003, 2007, 2010, 2013 Pro и Std Корпоративная лицензия OLP (договор с ООО «Ритейл-сервис» №ГРС-000545 от 26.11.2014)

**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 в АПК»**

Направление подготовки **38.03.01 Экономика**

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

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная, заочная**

# 1. Описание показателей и критериев оценивания сформированности компетенций

Код и наименование компетенции	Критерии освоения компетенции	Показатели оценивания сформированности компетенций	Процедуры оценивания
ПК-2 способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	Пороговый (удовлетворительно)	<p><b>Знает:</b> экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов; сущностные характеристики объектов недвижимости.</p> <p><b>Умеет:</b> рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; определять жизненный цикл объектов недвижимости.</p> <p><b>Владеет:</b> методикой расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости.</p>	<p>Тестирование</p> <p>Участие в групповых обсуждениях (устный опрос)</p> <p>Выступление с рефератом</p> <p>Выполнение контрольной работы</p>
	Продвинутый (хорошо)	<p><b>Знает:</b> твердое знание экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; сущностные характеристики объектов недвижимости; основные подходы классификации объектов недвижимости.</p> <p><b>Умеет:</b> уверенное умение рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; определять жизненный цикл объектов недвижимости; проводить классификацию объектов недвижимости;</p> <p><b>Владеет:</b> уверенное владение методикой расчета экономических и социально-экономических</p>	<p>Тестирование</p> <p>Участие в групповых обсуждениях (устный опрос)</p> <p>Выступление с рефератом</p> <p>Выполнение контрольной работы</p>

		показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости; основами оценки объектов недвижимости.	
	Высокий (отлично)	<p><b>Знает:</b> сформировавшееся систематическое знание экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; сущностные характеристики объектов недвижимости; основные подходы классификации объектов недвижимости; особенности рынка недвижимости.</p> <p><b>Умеет:</b> сформировавшееся систематическое умение рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; определять жизненный цикл объектов недвижимости; проводить классификацию объектов недвижимости; характеризовать структуру рынка недвижимости или его отдельного сегмента.</p> <p><b>Владеет:</b> сформировавшееся систематическое владение методикой расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости; основами оценки объектов недвижимости; алгоритмом расчета стоимости объектов недвижимости при затратном, доходном и сравнительном подходах.</p>	<p>Тестирование</p> <p>Участие в групповых обсуждениях (устный опрос)</p> <p>Выступление с рефератом</p> <p>Выполнение контрольной работы</p>
ПК-5 способностью анализировать и	Пороговый (удовлетворительно)	<b>Знает:</b> финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных	Тестирование  Участие в

интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений		<p>форм собственности, организаций, ведомств; виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.</p> <p><b>Умеет:</b> анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений; характеризовать субъекты рынка недвижимости и процессы, осуществляемые ими на рынке;</p> <p><b>Владеет:</b> методикой анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информацией, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использования полученных сведений для принятия управленческих решений; методикой расчета совокупного износа объектов недвижимости.</p>	<p>групповых обсуждениях (устный опрос)</p> <p>Выступление с рефератом</p> <p>Выполнение контрольной работы</p>
	Продвинутый (хорошо)	<p><b>Знает:</b> твердое знание финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств; виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости; <input type="checkbox"/> основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее реализации.</p> <p><b>Умеет:</b> уверенное умение анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений; характеризовать субъекты рынка недвижимости и процессы, осуществляемые ими на рынке; применять принципы оценки объектов недвижимости в</p>	<p>Тестирование</p> <p>Участие в групповых обсуждениях (устный опрос)</p> <p>Выступление с рефератом</p> <p>Выполнение контрольной работы</p>

		зависимости от ситуации, возникающей в процессе оценки; <b>Владеет:</b> уверенное владение методикой анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информацией, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использования полученных сведений для принятия управленческих решений; методикой расчета совокупного износа объектов недвижимости; методами оценки, используемыми при затратном, сравнительной и доходном подходах.	
	Высокий (отлично)	<p><b>Знает:</b> сформировавшееся систематическое знание финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств; виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости; <input type="checkbox"/> основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее реализации; принципы и подходы оценки объектов недвижимости.</p> <p><b>Умеет:</b> сформировавшееся систематическое умение анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений; характеризовать субъекты рынка недвижимости и процессы, осуществляемые ими на рынке; применять принципы оценки объектов недвижимости в зависимости от ситуации, возникающей в процессе оценки; использовать основные методы оценки в зависимости от принятого подхода;</p> <p><b>Владеет:</b> сформировавшееся систематическое владение методикой анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информацией,</p>	<p>Тестирование</p> <p>Участие в групповых обсуждениях (устный опрос)</p> <p>Выступление с рефератом</p> <p>Выполнение контрольной работы</p>

		содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использования полученных сведений для принятия управленческих решений; методикой расчета совокупного износа объектов недвижимости; методами оценки, используемыми при затратном, сравнительной и доходном подходах; методикой анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости; методами оценки земельных участков, рекомендуемых международными стандартами оценки.	
--	--	---	--

## 2. Шкала оценивания

### 2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Технология оценивания	Отсутствие усвоения (ниже порогового)*	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Участие в групповых обсуждениях (устный опрос)	у студента имеются отдельные представления об изученном материале, но все же большая часть материала не усвоена.	обнаруживает усвоение основного материала, но испытывает затруднение при его самостоятельном воспроизведении и требует дополнительных и уточняющих вопросов преподавателя; предпочитает отвечать на вопросы, воспроизводящего характера и испытывает затруднение при ответах на видоизмененные вопросы;	знает изученный материал; отвечает без особых затруднений на вопросы преподавателя; умеет применять полученные знания на практике.	обнаруживает усвоение всего объема материала; выделяет главные положения в изученном материале и не затрудняется при ответах на видоизмененные вопросы; свободно применяет полученные знания на практике
Выступление с рефератом	тема не раскрыта	полнота использования литературных источников,	соответствие содержания теме и плану реферата,	новизна и самостоятельность в постановке

		привлечение новейших работ	полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы	проблемы, наличие авторской позиции, самостоятельность суждений
Выполнение контрольной работы	не написаны вопросы или не раскрыты написанные	написан только один вопрос	написаны все вопросы, но имеются неточности	все вопросы раскрыты полностью

\* Студенты, показавшие уровень усвоения ниже порогового, не допускаются к промежуточной аттестации по дисциплине «Экономика недвижимости в АПК».

## 2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (экзамен в виде итогового теста)

Технология оценивания	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение тестов (правильных ответов из 15 вопросов)	правильных ответов менее 8	правильно ответил на 9-11 вопросов теста	правильно ответил на 12-13 вопросов теста	правильно ответил на 14-15 вопросов теста

## 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

### Вопросы для подготовки к устному опросу по разделам 1, 2, 3 по дисциплине «Экономика недвижимости в АПК» для текущего контроля

Устный опрос проводится в учебной аудитории в форме беседы преподавателя с обучающимися после самостоятельного изучения студентом соответствующих тем с целью выяснения объема знаний студентов по изученному материалу. Вопросы для подготовки выдает преподаватель.

#### Примерные вопросы для устного опроса Раздел 1. Объекты недвижимости и их классификация

1. Сходство и отличие понятий: «недвижимость» и «основные фонды»
2. Сходство и отличие понятий: «недвижимая вещь» и «недвижимая собственность»
3. Структура понятия «недвижимость»
4. Отличительные особенности объектов недвижимости
5. Определите недвижимость с физической, экономической, юридической точек зрения
6. Охарактеризуйте стадии жизненного цикла объекта недвижимости
7. Основные признаки объектов недвижимости
8. Частные признаки объектов недвижимости
9. Общая система классификация объектов недвижимости
10. Объекты недвижимости, приносящие доход
11. Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли



12. Методика расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов относительно объектов недвижимости
13. Методика анализа и интерпретации информации, содержащейся в отчетности предприятий и использования полученных сведений для принятия управленческих решений по отношению к объектам недвижимости.

#### **Раздел 2. Рынок недвижимости**

1. Влияние стратегии развития экономики страны на рынок недвижимости
2. Понятие о рынке недвижимости и его составляющие
3. Функция рынка недвижимости
4. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости
5. Цели, принципы и функции управления рынком недвижимости
6. Управление рынком недвижимости
7. Форма государственного регулирования рынка недвижимости
8. Посредническая деятельность на рынке недвижимости: основные задачи, функции, операции
9. Анализ и интерпретация информации, содержащейся в отчетности предприятий и использования полученных сведений для принятия управленческих решений на рынке недвижимости
10. Расчет экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости, на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы

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

1. Охарактеризуйте значение стоимости недвижимости в рыночной экономике
2. Виды стоимости недвижимого имущества
3. Информация и её использование для принятия управленческих решений в оценочной деятельности.
4. Система оценочных принципов
5. Основные группы принципов оценки недвижимости
6. Принципы, основанные на представлениях пользователя
7. Принципы, связанные с объектами недвижимости
8. Принципы, связанные с рыночной средой
9. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости
10. Основные этапы оценки объектов.
11. Направления использования результатов оценки.
12. Метод сравнения продаж: основа и сущность, особенности и условия применения.
13. Способы внесения корректировок в продажные цены объектов сравнения.
14. Метод прямой капитализации: последовательность применения, преимущества, показатели, формулы.
15. Показатели доходов, используемых при прямой капитализации.
16. Методы определения коэффициента капитализации.
17. Метод дисконтированного денежного потока: сущность дисконтирование и значение, расчетная формула.
18. Основные этапы оценки недвижимости методом капитализации по норме отдачи, информация для расчетов.
19. Оценка земельного участка: расчет экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.

**Темы для написания рефератов по разделам 1, 2, 3  
по дисциплине «Экономика недвижимости в АПК»  
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.
- Содержание.
- 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 и выводы (подводятся итоги и даются обобщенные основные выводы по теме реферата, делаются рекомендации).
- Список литературы.

В списке 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.
9. Экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов относительно объектов недвижимости
10. Анализ и интерпретация информации, содержащейся в отчетности предприятий и использование полученных сведений для принятия управленческих решений по отношению к объектам недвижимости.

**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, 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. Становление рынка недвижимости в России в начале 90-х годов
10. Классификация объектов недвижимости на российском и западном рынках
11. Правовые основы операций с недвижимостью
12. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации
13. Правоустанавливающие документы необходимые для регистрации объектов недвижимости
14. Управление недвижимостью, как особый вид предпринимательской деятельности
15. Формы регулирования рынка недвижимости
16. Типовые методики и действующая нормативно-правовая база рынка недвижимости
17. Виды информации, содержащейся в отчетности предприятий и её использование для принятия управленческих решений на рынке 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.
9. Роль бухгалтерской и финансовой информации в оценочной деятельности и её использование для принятия управленческих решений.
10. Расчет экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы для проведения оценки земельного участка

### **Комплект заданий для выполнения контрольной работы по разделу 3 по дисциплине «Экономика недвижимости в АПК»**

После изучения соответствующего раздела по дисциплине студенты выполняют контрольную работу. Контрольная работа состоит из трёх задач. Конкретный вариант задания каждому студенту преподаватель определяет индивидуально. Тематика контрольных работ сформирована по принципу сочетания тем дисциплины. Написанию контрольной работы должно предшествовать изучение лекционного материала, решение задач на практических занятиях и в процессе самостоятельной работы. Для успешного выполнения контрольной работы необходимо ознакомиться с литературой. Для выполнения контрольной работы отводится 2 академических часа.

#### **Примерные задания для контрольной работы**

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

#### **ВАРИАНТ 1**

**Задача 1.** Руководствуясь методикой анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информацией, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств, определите стоимость земельного участка, если известно что: свободные участки в данной местности давно не продавались; цена типового дома с участком колеблется от 200 до 300 тыс. руб.; стоимость аналогичного по размерам земельного участка в ближних окрестностях объекта оценки составляет 90 тыс. руб.; прямые издержки на строительство типового дома – 100 тыс. руб.; косвенные издержки – 80 тыс. руб.

**Задача 2.** Требуется оценить однокомнатную квартиру, используя типовые методики и действующую нормативно-правовую базу в оценочной деятельности.

### Данные об аналогичных 1-комнатных квартирах

Параметры	Оцениваемая квартира	Недавно проданные квартиры		
		кв. 1	кв. 2	кв. 3
Лоджия	+	-	+	-
Этаж / этажность	3/5	1/5	1/5	3/5
Цена продажи, тыс. руб.	-	350	360	375

**Задача 3.** Инвестор планирует приобрести земельный участок для застройки коммерческим объектом недвижимости. Планируемый доход 27% годовых. Срок инвестиционного проекта 4 года. Безрисковая процентная ставка на аналогичные инвестиции оценивается в 12%. Ожидаемый доход от возведенного объекта в виде арендной платы 300000 руб. в год. Определите рыночную стоимость участка по вариантам расчета ставки капитализации (R) методами Ринга, Инвуда, Хоскольда, используя методику анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информации и обоснуйте управленческое решение относительно данного объекта недвижимости.

### ВАРИАНТ 2

**Задача 1.** Определить исправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

- современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, стоимость установки которого в существующем здании составляет 150 тыс. руб., а стоимость установки в этом же здании при его строительстве – 110 тыс. руб.
- установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры, включенной в восстановительную стоимость, составляет 350 тыс. руб., физический износ существующей электроарматуры – 200 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры – 100 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры – 190 тыс. руб.
- в здании имеется складское помещение и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время данную площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади составляет 800 тыс. руб., физический износ – 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада – 80 тыс. руб.

**Задача 2.** Нужно определить стоимость складского помещения, расположенного в районе «А», если известны следующие данные о недавних продажах объектов-аналогов:

№ продажи	Цена продажи, тыс. руб.	Характеристики относительно объекта оценки		Район
		подъездные пути	пожароохранная сигнализация	
1	790	Хуже на 15 %	Аналогичная	А
2	940	Аналогичные	Хуже на 5 %	С
3	870	Лучше на 10 %	Аналогичная	Д

Известно также, что складские помещения в районе «А» дешевле на 10 %, чем в районе «С», и дороже на 15 %, чем в районе «Д»

**Задача 3.** Оцениваемый объект недвижимости приобретен с привлечением заемных средств, доля которых составляет 60%. Стоимость собственных вложенных средств равна 600000 руб., которые приносят 150000 руб. годового дохода. Ставка капитализации для заемных средств определена величиной 15%. Определить общую ставку капитализации.

### ВАРИАНТ 3

**Задача 1.** Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость, эффективный возраст и срок экономической жизни его конструктивных элементов составляют

Наименование	Восстановительная	Эффективный	Срок
--------------	-------------------	-------------	------

элементов здания	стоимость элемента, тыс. руб.	возраст, лет	экономической жизни, лет
фундамент	1200	10	15
стены	400	5	10
перекрытия	300	6	15
прочие	900	1	10

**Задача 2.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого склада, если известно что: юрисдикция проданного склада – полное право собственности, обремененное договором аренды (объект полностью сдан до продажи в долгосрочную аренду на 5 лет, сумма контрактов составляет 1 200 тыс. руб.; площадь проданного склада – 4000 м<sup>2</sup>; цена реализации проданного склада – 1 000 тыс. руб.; площадь оцениваемого склада – 3000 м<sup>2</sup>; юрисдикция оцениваемого склада – полное право собственности; анализ местного рынка недвижимости выявил следующие показатели: рыночную арендную плату составляет 125 руб. за 1 м<sup>2</sup>, ставка дисконтирования – 25%

**Задача 3.** Свободный земельный участок под магазином оценен в 500000 руб. Ставка дохода для аналогичных объектов торговли определена в 12%. Размер ежегодного чистого операционного дохода при ведении торгового бизнеса в данном здании составляет 650000 руб. Продолжительность экономической жизни здания 50 лет. Определить стоимость здания магазина.

#### ВАРИАНТ 4

**Задача 1.** Определить накопленный износ объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объектах-аналогах, тыс. руб.:

Элемент сравнения	Объект-аналог		
	1	2	3
Цена продажи	200	150	350
Стоимость сооружений	150	120	250
Стоимость нового строительства на дату оценки	220	180	360

**Задача 2.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта – 500 тыс. руб.; вариант финансового расчета по проданному объекту – 200 тыс. руб. покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 тыс. руб. согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет при ставке 10% годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности; площадь проданного и оцениваемого объекта – 1000 м<sup>2</sup>; вариант финансового расчета по оцениваемому объекту – расчет покупателя с продавцом производится за счет собственных средств и на дату продажи; анализ финансового рынка на дату продажи показал рыночную ставку процента, равную 15.

**Задача 3.** В соответствии с инвестиционным проектом, вкладывая 1,5 млн. руб. в покупку оборудования сейчас, владелец кафе в течение последующих 5 лет получает годовой доход, соответственно 200, 300, 500, 700, 900 тыс. руб. Установить: 1. Какова величина текущей стоимости доходов? 2. Будет ли проект окупаемым в течение 5 лет, если ставка дохода составит 18% годовых?

#### ВАРИАНТ 5

**Задача 1.** Определить неисправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

- при определении стоимости нового строительства для рассматриваемого здания не учитывалась установка системы пожаротушения (так как в существующем здании ее нет),

при этом предполагается, что чистая потеря дохода, вызванная отсутствием установки, составляет 20 тыс. руб., норма капитализации для зданий – 10%, а стоимость устройства системы пожаротушения при строительстве нового здания – 150 тыс. руб.

- оцениваемое здание имеет большую высоту этажа, которая с точки зрения рынка на дату оценки является избыточной, при этом текущая восстановительная стоимость существующего здания 174,9 тыс. руб., а текущая восстановительная стоимость точно такого же здания, имеющего нормальную, с точки зрения рынка, высоту этажа 172,9 тыс. руб., физический износ определен на уровне 40%, ежегодно владелец несет дополнительные издержки, связанные с большой высотой этажа (отопление, освещение и т.д.), в размере 50 тыс. руб., существующий коэффициент капитализации для зданий составляет 10%.

**Задача 2.** Определить стоимость дома с бассейном с использованием техники парного сравнения цен сделок, если известно что: цена реализации аналогичного дома, но без бассейна, – 800 тыс. руб.; на местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости:

Показатели	Сделка, тыс. руб.				
	1	2	3	4	5
Дом с бассейном	850	940	880	910	910
Дом без бассейна	690	785	728	750	745
Разница	160	155	152	160	165

**Задача 3.** Сопоставимый жилой дом был продан за 2700 д.е. При этом он находится в более живописном районе, чем оцениваемый объект недвижимости, и это превосходство пейзажа оценивается на рынке в 45 д.е. Определить скорректированную цену сопоставимого объекта недвижимости.

### Комплект тестов по дисциплине «Экономика недвижимости в АПК» для промежуточной аттестации

Экзамен по дисциплине проводится в виде итогового теста. Тесты по дисциплине содержат основные вопросы по всем темам, включенным в рабочую программу дисциплины. Студенту при тестировании предоставляется тестовое задание с вопросами. На каждый из них даны варианты ответа, один из которых правильный. Студенту необходимо выбрать правильный ответ из предложенных ему вариантов ответов.

Для выполнения теста отводится два академических часа.

#### Примерные задания итогового теста

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

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

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

- движимые конструкции, соединенные с недвижимостью;
- пограничное понятие между движимыми и недвижимыми вещами;
- принадлежности;
- все ответы верны;
- правильного ответа нет.

**3. К основным признакам недвижимости относят:**

- 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. 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.

**5. Специалисты, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости, организацией и финансированием инвестиционного проекта, проектированием и строительством, это:**

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

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

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

**7. Стоимость объекта недвижимости, 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.

**8. 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.

**9. 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.

**10. 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.

**11. 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.

**12. Постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека, это:**

- а) физический износ;
- б) функциональный износ;
- в) внешний износ;
- г) устранимый износ;
- д) неустрашимый износ.

**13. 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.

**14. На основании анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств, максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект недвижимости, называется:**

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

**15. 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.