

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Самарский государственный аграрный университет»



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**  
**ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки: 21.03.02. Землеустройство и кадастры  
Профиль: Землеустройство  
Название кафедры: Экономическая теория и экономика АПК  
Квалификация: бакалавр

## 1 ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью изучения курса «Экономика недвижимости» является формирование системы компетенций направленных на ознакомление с основами оценочной деятельности и принципами оценки, освоение понятийного аппарата, обучение методологическим основам, подходам и методам оценки недвижимости, формирование умения анализировать информацию, используемую для проведения оценки, формирование целостного представления о подходах и методах оценки недвижимости в условиях рыночной экономики.

Для достижения поставленной цели при освоении дисциплины решаются следующие задачи:

- изучение основных понятий дисциплины
- изучение рынка недвижимости
- изучение методов определения стоимости объектов недвижимости.

## 2 МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины» (Б1.В.1) учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Дисциплина изучается на 4 семестре II курса очной формы обучения и 2 и 3 сессии II курса заочной формы обучения.

## 3 КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ / ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ЗАВЕРШЕНИИ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций (в соответствии с ФГОС ВО и требованиями к результатам освоения ОПОП).

Код компетенции	Результаты освоения ОПОП (Содержание компетенций)	Индикаторы достижения результатов обучения по дисциплине
ОПК - 1	Способен решать задачи профессиональной деятельности применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общеинженерные знания	ИД-3 – Решает задачи профессиональной деятельности, применяя методы моделирования, математического анализа, естественнонаучные и общеинженерные знания.
ОПК - 2	Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений	ИД-4 – Определяет экономическую эффективность землеустройства.
ОПК - 4	Способен проводить измерения и наблюдения, обрабатывать и представлять полученные результаты с применением информационных технологий и прикладных	ИД-3 – Проводит оценку земли и других объектов недвижимости каждым из методов оценки.

	аппаратно-программных средств	
ПК - 2	Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества	ИД-3. Анализирует сведения об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости. ИД-4. Способен использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости

## 4 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.1 Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 часов.  
для очной формы обучения

Вид учебной работы		Трудоемкость дисциплины		Семестр (кол-во недель в семестре)
		всего часов	объем контактной работы	4 (9)
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		36	36	36
Лекции		18	18	18
Практические занятия (ПЗ)		18	18	18
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего), в том числе:</b>		72	0,25	72
СРС в семестре:	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	32		32
	Подготовка к практическим занятиям	18		18
	Решение индивидуальных практических задач	10		10
	Выполнение научной работы и участие в научных и научно-практических конференциях	8		8
СРС в сессию:	Зачет	4	0,25	4
<b>Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)</b>		зачет		зачет
<b>Общая трудоемкость, часов</b>		108	36,25	108
<b>Общая трудоемкость, зачетные единицы</b>		3		3

### для заочной формы обучения

Вид учебной работы		Трудоемкость дисциплины		Сессия (кол-во недель в сессию)	
		Всего часов	Объем контактной работы	2 (3)	3 (3)
<b>Аудиторная контактная работа (всего)</b>		10	10	4	6
в том числе:	Лекции	4	4	2	2
	Практические занятия	6	6	2	4
<b>Самостоятельная работа обучающегося (всего), в том числе:</b>		94	0,25	32	62
СРС в семестре:	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	64		22	42
	Подготовка к практическим занятиям	18		8	10
	Решение ситуационных и практических задач	10		4	6
СРС в сессию:	Зачет	4			4
<b>Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)</b>		зачет			зачет
<b>Общая трудоемкость, ч.</b>		108	10,25	36	72
<b>Общая трудоемкость, зачетные единицы</b>		3		1	2

## 4.2 Тематический план лекционных занятий

### для очной формы обучения

№ п./п.	Тема лекционных занятий	Трудоемкость, ч.
1	Предмет и метод науки “Экономика недвижимости”. Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости.	2
2	Принципы оценки объектов недвижимости.	2
3	Затратный метод оценки недвижимости	2
4	Оценка недвижимости методом сравнения продаж.	2
5	Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.	2
6	Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости. Определение цены земель сельскохозяйственного назначения.	2
7	Регулирование оценочной деятельности.	2
8	Правовые аспекты оценки недвижимости.	2
9	Налогообложение недвижимости и сделок с ней.	2
Всего		18

### для заочной формы обучения

№ п./п.	Тема лекционных занятий	Трудоемкость, ч.
1	Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости.	0,5
2	Принципы оценки объектов недвижимости.	0,5
3	Затратный метод оценки.	1
4	Оценка недвижимости методом сравнения продаж.	1
5	Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.	1
Всего		4

## 4.3 Тематический план практических занятий

### для очной формы обучения

№ п./п.	Темы практических занятий	Трудоемкость, ч.
1	Принципы оценки объектов недвижимости.	2
2	Затратный метод оценки.	2
3	Оценка недвижимости методом сравнения продаж.	2
4	Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.	2
5	Расчет величины арендной платы и цены земельных участков	2
6	Определение восстановительной стоимости для переоценки зданий и сооружений.	2
7	Определение восстановительной стоимости транспорта, машин, оборудования и других видов основных средств.	2
8	Налогообложение недвижимости предприятий	2
9	Расчет величины экономического ущерба от загрязнения окружающей среды	2
Всего		18

### для заочной формы обучения

№ п./п.	Темы практических занятий	Трудоемкость, ч.
1	Принципы оценки объектов недвижимости.	1
2	Затратный метод оценки.	1
3	Оценка недвижимости методом сравнения продаж.	1
4	Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.	1
5	Расчет величины арендной платы и цены земельных участков	1
6	Согласование данных в итоговую оценку стоимости.	1
Всего		6

#### 4.4 Тематический план лабораторных работ

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

#### 4.5 Самостоятельная работа

### для очной формы обучения

Вид самостоятельной работы	Название (содержание работы)	Объем акад. часы
Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	<p>Самостоятельное изучение литературы по следующим вопросам:</p> <p>Характеристика рынка недвижимости и его структура.</p> <p>Понятие и оценка накопленного износа как совокупности физического, функционального и внешнего.</p> <p>Сущность метода сравнения продаж и основные элементы сравнения, их анализ: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка.</p> <p>Последовательность применения метода сравнения продаж.</p> <p>Корректировка цен продаж объектов сравнения.</p> <p>Сущность и значение дисконтирования.</p> <p>Методы определения восстановительной стоимости основных фондов.</p> <p>Определение остаточной восстановительной стоимости.</p> <p>Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.</p> <p>Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды как потеря стоимости объекта недвижимости.</p> <p>Стоимостная структура экономического ущерба от загрязнения окружающей среды.</p> <p>Предоставление предприятиям права периодической оценки объектов основных средств до восстановительной стоимости.</p> <p>Рынок земли, законодательство Российской Федерации о земле.</p>	32

	Международные и Российские стандарты оценки недвижимости. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности. Правовая справочная система «Гарант». Право собственности на землю. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.	
Подготовка к практическим занятиям	Изучение пройденного лекционного материала, подготовка к практическим занятиям	18
Решение ситуационных и практических задач	Выполнение ситуационных и практических задач	10
Выполнение научной работы и участие в научных и научно-практических конференциях	Подготовка докладов к участию в научно-практических конференциях	8
Зачет	Изучение (повторение) лекционного материала и вопросов, вынесенных на самостоятельное изучение.	4
<b>ИТОГО</b>		<b>72</b>

#### для заочной формы обучения

Вид самостоятельной работы	Название (содержание работы)	Объем акад. часы
Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	Самостоятельное изучение литературы по следующим вопросам: Характеристика рынка недвижимости и его структура. Факторы формирования стоимости недвижимости: физические характеристики объектов недвижимости, особенности рынка сбыта, финансово - экономические условия, правовая база. Необходимость использования основных принципов оценки объектов недвижимости для получения достоверных результатов. Понятие и оценка накопленного износа как совокупности физического, функционального и внешнего. Сущность метода сравнения продаж и основные элементы сравнения, их анализ: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка. Последовательность применения метода сравнения продаж. Корректировка цен продаж объектов сравнения. Сущность и значение дисконтирования. Методы определения текущей стоимости оцениваемого объекта. (прямая капитализация, метод дисконтированного денежного потока). Показатели доходов используемые при прямой капитализации: потенциальный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход от земли, доход от зданий.	62

	<p>Методы определения восстановительной стоимости основных фондов.</p> <p>Определение остаточной восстановительной стоимости.</p> <p>Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.</p> <p>Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды как потеря стоимости объекта недвижимости.</p> <p>Стоимостная структура экономического ущерба от загрязнения окружающей среды.</p> <p>Предоставление предприятиям права периодической оценки объектов основных средств до восстановительной стоимости.</p> <p>Рынок земли, законодательство Российской Федерации о земле.</p> <p>Международные и Российские стандарты оценки недвижимости.</p> <p>Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.</p> <p>Правовая справочная система «Гарант».</p> <p>Право собственности на землю.</p> <p>Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.</p> <p>Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.</p>	
Подготовка к практическим занятиям	Изучение пройденного лекционного материала, подготовка к практическим занятиям	18
Решение ситуационных и практических задач	Выполнение ситуационных и практических задач	10
Зачет	Изучение (повторение) лекционного материала и вопросов, вынесенных на самостоятельное изучение.	4
<b>ИТОГО</b>		<b>94</b>

## **5 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **5.1. Рекомендации по использованию материалов рабочей программы дисциплины**

Изучение дисциплины необходимо начать с ознакомления с рабочей программой. Особое внимание следует обратить на вопросы, выносимые для самостоятельного изучения. В тезисах лекций представлен теоретический материал по дисциплине согласно рабочему плану, в конце приведены вопросы для контроля знаний.

Изучая дисциплину необходимо равномерно распределять время на проработку лекций, самостоятельную работу по выполнению практических работ, самостоятельную работу по подготовке к практическим занятиям. Вопросы теоретического курса, вынесенные на самостоятельное изучение, наиболее це-



лесообразно осваивать сразу после прочитанной лекции, составляя конспект по вопросу в тетради с лекционным материалом.

Если при изучении дисциплины у студентов возникают вопросы, то их можно обсудить на консультациях под руководством преподавателя.

Специфика дисциплины заключается в том, что помимо изучения теоретических вопросов, студенту необходимо приобрести практические навыки, связанные с расчетом показателей экономической эффективности использования материально-технических, трудовых и финансовых ресурсов в отрасли.

### **5.2. Пожелания к изучению отдельных тем курса**

При изучении темы «Оценка недвижимости по методу капитализации дохода.» студенту необходимо уделить особое внимание таким вопросам как: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков, необходимо обратить особое внимание на применимость того или иного метода в различных условиях.

### **5.3. Рекомендации по работе с литературой**

Согласно требованиям федерального государственного стандарта высшего профессионального образования основным литературным источником по данной дисциплине является учебники:

Калмыкова, Е.Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова; Томский политехнический университет. - Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. - 139 с. – Режим доступа: <http://window.edu.ru/resource/012/75012>.

Данный учебник включает в себя все изучаемые разделы по дисциплине, в том числе и вынесенные на самостоятельное изучение. Если при изучении тем дисциплины возникла необходимость более детального изучения отдельных вопросов, то необходимо воспользоваться дополнительной литературой. При работе с литературой следует обратить внимание на источники основной и дополнительной литературы, приведенные в рабочей учебной программе. Для большего представления о дисциплине возможно ознакомление с периодическими изданиями последних лет, Интернет-источниками.

### **5.4. Советы по подготовке к зачету**

При подготовке к зачету, рекомендуется заблаговременно изучить и заспектировать вопросы, вынесенные на самостоятельную подготовку.

Для того чтобы избежать трудностей при ответах на вопросы рекомендуем при подготовке к зачету более внимательно изучить разделы с использованием основной и дополнительной литературы, конспектов лекций, конспектов лабораторных работ, ресурсов Интернет.

Для того чтобы избежать трудностей при ответах по вышперечисленным вопросам рекомендуем при подготовке к зачету более внимательно изучить вышперечисленные разделы с использованием основной и дополнительной литературы, конспектов лекций, конспектов практических работ, ресурсов Интернет.

## **6 ОСНОВНАЯ, ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И РЕСУРСЫ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ»:**

### **6.1. Основная литература:**

6.1.1. Калмыкова, Е.Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова; Томский политехнический университет. - Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. - 139 с. – Режим доступа: <http://window.edu.ru/resource/012/75012>.

6.1.2. Толочек, Н.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Н.Н. Толочек. — Пенза : РИО ПГСХА, 2015. - 220с. – Режим доступа: <http://rucont.ru/efd/303930>.

### **6.2. Дополнительная литература:**

6.2.1.. Метелев, И.С., Калинина Н.М., Елкин С.Е. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебно-практическое пособие. - Омск: ИП Скорнякова Е. В., 2012. - 176 с. – Режим доступа: <http://window.edu.ru/resource/992/79992>

6.2.2. Экономика недвижимости: методические указания [Электронный ресурс] / Перцев С.В. — Кинель : РИО СГСХА, 2019. — 67 с. — Режим доступа: <https://rucont.ru/efd/683512>

### **6.3. Программное обеспечение:**

6.3.1 Microsoft Windows 7 Профессиональная 6.1.7601 Service Pack 1.

6.3.2 Microsoft Windows SL 8.1 RU AE OLP NL.

6.3.3 Microsoft Office Standard 2010.

6.3.4 Microsoft Office стандартный 2013.

6.3.5 Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - стандартный Russian Edition.

6.3.6 WinRAR:3.x: Standard License – educational –EXT.

6.3.7 zip (свободный доступ).

### **6.4. Перечень информационно-справочных систем и профессиональных баз данных:**

6.4.1. <http://www.consultant.ru> – справочная правовая система «Консультант Плюс».

6.4.2. <http://www.garant.ru> – справочно-правовая система по законодательству Российской Федерации «Гарант».

6.4.3. [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru) – научная электронная библиотека.

## **7 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Аудитория № 3235	Специализированная учебная мебель, технические средства обучения: мультимедийный проектор, ПК, экран
2	Учебная аудитория для проведения занятий	Специализированная учебная мебель, техни-

	лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Аудитория № 3239	ческие средства обучения: мультимедийный проектор, ПК, экран
3	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Аудитория № 3234	Специализированная учебная мебель, технические средства обучения: мультимедийный проектор, ПК, экран
4	Помещение для самостоятельной работы обучающихся (компьютерный класс 3310а	Специализированная учебная мебель, компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета
5	Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования ауд. 3203а. Самарская обл., г. Кинель, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Спортивная, д. 8А.	Стеллажи, набор инструментов, станок токарный, станок сверлильный.

## **8 ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

### **8.1 Виды и формы контроля по дисциплине**

Контроль уровня усвоенных знаний, освоенных умений и приобретенных навыков (владений) осуществляется в рамках текущего и промежуточного контроля в соответствии с Положением о текущем контроле и промежуточной аттестации обучающихся.

Текущий контроль освоения компетенций по дисциплине проводится при изучении теоретического материала, выполнении заданий на практических занятиях, выполнении индивидуальных заданий в форме доклада, деловой игры. Текущему контролю подлежат посещаемость обучающимися аудиторных занятий и работа на занятиях.

Итоговой оценкой освоения компетенций является промежуточная аттестация в форме зачета, проводимая с учетом результатов текущего контроля в 4 семестре II курса очной формы обучения и 2 и 3 сессии II курса заочной формы обучения.

### **8.2 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной дисциплины**

*Оценочные средства для проведения текущей аттестации*

## Ситуационные и практические задачи

1. *Задача №1.* Разместите в необходимом порядке корректировки и определите рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 160 000 тыс. рублей.

Характер корректировки	Величина корректировки, %
1. Местоположение	- 7
2. Особые условия передачи прав собственности	- 3
3. Условия продажи	- 5
4. Рыночные условия	+ 1
5. Физические характеристики	- 6
6. Форма	+ 5

*Задача №2.* Произвести оценку стоимости гостиницы доходным методом. Исходные данные: Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров 560000 руб. Доход гостиничного ресторана 200000 руб. Доход от услуг по обслуживанию 150000 руб. Расходы по содержанию гостиницы 600000 руб. Годовая сумма арендной платы 100000 руб. Количество лет аренды 20 лет. Стоимость земли 300000 руб.

*Задача №3.* Планируется строительство бизнес центра. Ежегодный валовой доход оценивается в \$250 000, потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны \$80 000, резерв на замещение — \$4000. Стоимость строительства зданий и сооружений — \$650 000, коэффициент капитализации для них— 17%. Коэффициент капитализации земли оценен в 10%. Какова стоимость земли в случае строительства бизнес-центра?

*Задача №4.* В здании общей площадью 10 000 м<sup>2</sup>, подлежащих аренде, 400 м<sup>2</sup> свободны, а остальные сданы в аренду за 12 \$ м<sup>2</sup>, операционные расходы составляют 45 % от потенциального валового дохода. Оценщиком выявлены цены продажи сопоставимых объектов: 1. Цена продажи 140 000 \$, ЧОД – 70 000; 2. Цена продажи 125 000 \$, ЧОД – 65 000; 3. Цена продажи 137 000 \$, ЧОД – 70 000. Рассчитать коэффициент капитализации для сопоставимых

*Задача №5.* Произвести оценку стоимости гостиницы доходным методом.

Исходные данные: Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров 560000 руб. Доход гостиничного ресторана 200000 руб. Доход от услуг по обслуживанию 150000 руб. Расходы по содержанию гостиницы 600000 руб. Годовая сумма арендной платы 100000 руб. Количество лет аренды 20 лет. Стоимость земли 300000 руб.

*Задача №6.* На основании ФЗ №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» проанализируйте виды имущества, которое может быть предметом ипотеки. Раскройте основания возникновения ипотеки и ее регулирование. Про-

комментируйте общие правила заключения договора об ипотеке и процедуру государственной регистрации договора об ипотеке.

*Задача №7.* Проанализируйте основные подходы к оценке объектов недвижимости. Какой подход по вашему мнению является самым точным? Какой из известных вам подходов наиболее часто применяется на практике. Имеются ли ограничения по применению подходов при оценке объектов?

*Задача №8.* На основании ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» проанализируйте пункт об обязательности проведения процедуры оценки. Раскройте Основания возникновения ипотеки и ее регулирование. Прокомментируйте для чего необходимо регулирование оценочной деятельности и как оно осуществляется.

*Задача №9.* Если рента с земельного участка составила за год 100 тыс. руб., а ставка банковского процента равна 18%, то цена этого земельного участка будет равна.

### ***Методика выполнения ситуационных и практических задач***

*Задача №4.* Если рента с земельного участка составила за год 100 тыс. руб., а ставка банковского процента равна 18%, то цена этого земельного участка будет равна:

$$\text{Цена земельного участка} = \frac{P}{\%_{\text{по срочным вкладам}}} \times 100\% = \frac{100}{18} \times 100 = 555 \text{ тыс. руб}$$

### ***Критерии и шкала оценки ситуационных и практических задач:***

- оценка «зачтено» выставляется обучающемуся, если он свободно владеет материалом, ориентируется в основных понятиях дисциплины и может безошибочно произвести необходимые расчеты;

- оценка «не зачтено» выставляется обучающемуся, не владеющему основополагающими знаниями по поставленному вопросу, если он не ориентируется в основных понятиях и не может произвести расчеты, не исправляет своих ошибок после наводящих вопросов.

### ***Примерный перечень тем научных докладов, обзоров***

Тематика научной работы может предлагаться самим студентом исходя из интересующего его вопроса (в рамках программы дисциплины), либо выбирается из тем, предложенных преподавателем.

1. Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.
2. Необходимость рыночной оценки капитала: недвижимость, бизнес, машины
3. Характеристика рынка недвижимости и его структура
4. Характеристика затратного метода и сфера его применения
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж
6. Метод прямой капитализации, как метод определения текущей стоимости объекта
7. Основные экологические факторы влияющие на стоимость недвижимости.
8. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды, как потеря стоимости объекта

недвижимости

9. Факторы влияющие на стоимость зданий и сооружений
10. Основные формы регулирования оценочной деятельности
11. Международные стандарты оценки
12. Российские стандарты оценки.
13. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности

#### Критерии и шкала оценивания научной работы и докладов на конференции

- **оценка «зачтено»** выставляется студенту, если он:
  - подготовил краткий конспект по заданной теме, отражающий основные положения рассматриваемого вопроса;
  - подготовил презентацию и выступил на студенческой научной конференции;
- **оценка «не зачтено»** выставляется студенту - если не подготовлен краткий конспект или в нем не раскрыто основное содержание материала по заданной теме и не сделан доклад на студенческой научной конференции.

#### Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Зачет проводится по билетам, содержащим 1 вопрос и практическое задание, необходимое для контроля умения и владения.

#### *Перечень вопросов к зачету*

1. Экономика недвижимости как наука, учебная дисциплина и важная область практической деятельности.
2. Понятие недвижимости, ее значение и роль в экономике.
3. Направление использования результатов оценки: включение объектов недвижимости в рыночный оборот, перераспределение собственности, налогообложение, страхование, аренда и т.д.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Факторы, влияющие на уровень стоимости недвижимости.
6. Виды стоимости объектов недвижимости.
7. Необходимость рыночной оценки капитала: недвижимость, бизнес, машины.
8. Факторы формирования стоимости недвижимости: физические характеристики объектов недвижимости, особенности рынка сбыта, финансово - экономические условия, правовая база.
9. Характеристика рынка недвижимости и его структура.
10. Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника.
11. Принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
12. Принципы, обусловленные действием рыночной среды.
13. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.
14. Необходимость использования основных принципов оценки объектов недвижимости для получения достоверных результатов.
15. Характеристика затратного метода и сфера его применения.

16. Технология применения затратного метода.
17. Два подхода к использованию затратного метода оценки: по стоимости восстановления и по стоимости замещения.
18. Понятие и оценка накопленного износа как совокупности физического, функционального и внешнего.
19. Метод прямого сравнительного анализа продаж.
20. Технология реализации метода анализа продаж.
21. Классификация поправок.
22. Способы определения величины поправки.
23. Последовательность внесения поправок.
24. Сущность метода сравнения продаж и основные элементы сравнения, их анализ: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка.
25. Последовательность применения метода сравнения продаж.
26. Корректировка цен продаж объектов сравнения.
27. Характеристика метода капитализации дохода.
28. Метод прямой капитализации, как метод определения текущей стоимости объекта.
29. Метод дисконтированного денежного потока, как метод определения текущей стоимости объекта.
30. Определение коэффициента капитализации различными методами.
31. Методы определения текущей стоимости оцениваемого объекта. (прямая капитализация, метод дисконтированного денежного потока).
32. Показатели доходов используемые при прямой капитализации: потенциальный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход от земли, доход от зданий.
33. Основные экологические факторы влияющие на стоимость недвижимости.
34. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды, как потеря стоимости объекта недвижимости.
35. Методика «валовых выбросов» для определения экономического ущерба от загрязнения.
36. Методика «концентраций» для определения экономического ущерба от загрязнений.
37. Цель переоценки основных фондов.
38. Понятие полной восстановительной стоимости основных фондов.
39. Факторы влияющие на стоимость зданий и сооружений.
40. Предоставление предприятиям права периодической оценки объектов основных средств до восстановительной стоимости.
41. Юридическое понятие недвижимого имущества.
42. Право собственности на недвижимость.
43. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
44. Правовая справочная система «Гарант».
45. Право собственности на землю.
46. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
47. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.

48. Источники первичной информации для расчета полной восстановительной стоимости объектов недвижимости.
49. Налогообложение недвижимости предприятий
50. Налогообложение недвижимости физических лиц.
51. Налогообложение недвижимости при сделках с ней.
52. Особенности земли как главного средства производства в с/х.
53. Классификация земельных угодий. Виды плодородия почвы.
54. Государственный земельный кадастр. Основные положения государственной кадастровой оценки земель.
55. Понятие ренты и арендной платы. Платность землепользования и развитие земельных отношений.
56. Рынок земли, законодательство Российской Федерации о земле.
57. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
58. Международные стандарты оценки.
59. Российские стандарты оценки.
60. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
61. Исходные данные для проведения оценки объектов земельной собственности.
62. Технология кадастровой оценки земель.

### 8.3. Критерии оценивания уровня сформированности компетенций

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов знать, уметь, владеть заявленных дисциплинарных компетенций проводится по 2-х балльной шкале оценивания путем выборочного контроля во время зачета.

При оценке уровня сформированности дисциплинарных компетенций в рамках выборочного контроля при зачете считается, что полученная оценка за компонент проверяемой в билете дисциплинарной компетенции обобщается на соответствующий компонент всех дисциплинарных компетенций, формируемых в рамках данной дисциплины.

Шкала оценивания зачета

Результат зачета	Критерии
«зачтено»	Вопросы раскрыты, изложены логично, без существенных ошибок, показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами. При ответе студент продемонстрировал владение основными терминами, знание основной и дополнительной литературы, также правильно ответил на уточняющие и дополнительные вопросы. Допускаются незначительные ошибки.
«не зачтено»	Не раскрыто основное содержание учебного материала; обнаружено незнание или непонимание большей или наиболее важной части учебного материала; допущены



ошибки в определении понятий, которые не исправлены после нескольких наводящих вопросов.
--

#### **8.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине «Экономика недвижимости» проводится в форме текущей и промежуточной аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке обучающихся и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- по результатам выполнения индивидуальных заданий ( доклад на конференцию);
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Контроль за выполнением обучающимися каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной аттестации по дисциплине.

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине «Экономика недвижимости» требованиям ФГОС по направлению подготовки в форме зачета.

Зачет проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. Форма проведения зачета устный – по билетам. Оценка по результатам зачета – «зачтено» и «не зачтено».

Все виды текущего контроля осуществляются на практических и лабораторных занятиях, во время выполнения расчетно-графических работ, а также по результатам доклада на научной студенческой конференции.

Каждая форма контроля по дисциплине включает в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень освоения обучающимися знаний и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и навыков.

Краткая характеристика процедуры реализации текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине для оценки компетенции обучающихся представлена в таблице:

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика процедуры оценивания компетенции	Представление оценочного средства в фонде
1	Доклад	<p>Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее.</p> <p>Доклад - продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-исследовательской или научной темы.</p> <p>Тематика докладов выдается на занятии, выбор темы осуществляется самостоятельно. Подготовка осуществляется во внеаудиторное время. Результаты озвучиваются на научных студенческих конференциях, регламент – 7 мин. на выступление. В оценивании результатов наравне с преподавателем принимают участие обучающиеся.</p>	Темы докладов
2	Устный опрос	<p>Устный опрос по основным терминам может проводиться в начале/конце лекционного или практического занятия в течение 15-20 мин. Либо устный опрос проводится в течение всего практического занятия по заранее выданной тематике. Выбранный преподавателем обучающийся может отвечать с места либо у доски.</p>	Вопросы по темам/разделам дисциплины
3	Зачет	<p>Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций обучающегося. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практикоориентированными заданиями.</p>	Комплект вопросов к зачету

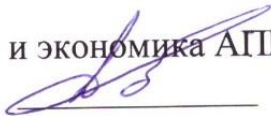
Процедура оценивания компетенций обучающихся основана на следующих стандартах:

1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).
2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и обучающимися группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.


3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.

4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.

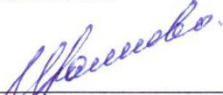
Рабочая программа составлена на основании федерального государственного образовательного стандарта высшего образования (ФГОС ВО).

Рабочую программу разработал:  
доцент кафедры «Экономическая теория и экономика АПК»,  
канд. с.-х. наук Перцев С. В. 

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры «Экономическая теория и экономика АПК» «30» апреля 20 21 г., протокол № 8.

Заведующий кафедрой  
канд. экон. наук, профессор А. А. Пенкин 

#### СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии  
агрономического факультета  
канд. с.-х. наук, доцент  Ю. С. Иралиева

Руководитель ОПОП ВО  
канд. с.-х. наук, доцент  Ю. С. Иралиева

Начальник УМУ  
канд. техн. наук, доцент  С. В. Краснов