

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Хоружий Людмила Ивановна  
Должность: Директор института экономики и управления АПК  
Дата подписания: 15.07.2023 22:57:49  
Уникальный программный ключ:  
1e90b13219b04dce675851600945d4df2691e6a9



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ –  
МСХА имени К.А. ТИМИРЯЗЕВА»  
(ФГБОУ ВО РГАУ - МСХА имени К.А. Тимирязева)

Институт экономики и управления АПК  
Кафедра экономики



УТВЕРЖДАЮ:  
Директор института экономики и  
управления АПК  
д.э.н., проф. Хоружий Л.И.  
\_\_\_\_\_ 2022 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ  
Б1.В.12 Экономика недвижимости**

для подготовки бакалавров


ФГОС ВО

Направление: 38.03.01 Экономика  
Направленность: Экономика предприятий и организаций  
Курс   3    
Семестр   6  

Форма обучения: очная  
Год начала подготовки: 2022

Москва, 2022

Разработчик : Романов А.Н., к.э.н., доцент  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

  
«23» июня 2022г.

Рецензент: Бесшапошный М.Н., к.э.н., доцент  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

  
«24» июня 2022г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО, профессионального стандарта и учебного плана по направлению 38.03.01 Экономика, профессиональных стандартов и учебного плана 2022 года начала подготовки.

Программа обсуждена на заседании кафедры экономики \_\_\_\_\_  
протокол № 14 от «29» июня 2022г.

Зав. кафедрой Чутчева Ю.В., д.э.н., профессор  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

  
«29» июня 2022г.

**Согласовано:**

Председатель учебно-методической  
комиссии института экономики и управления АПК Корольков А.Ф., к.э.н., до-  
цент \_\_\_\_\_

*НЛО*   
(ФИО, ученая степень, ученое звание) (подпись)  
«24» июня 2022г.

Заведующий выпускающей кафедрой экономики Чутчева Ю.В., д.э.н., профес-  
сор \_\_\_\_\_

  
(ФИО, ученая степень, ученое звание) (подпись)  
«29» июня 2022г.

Заведующий отделом комплектования ЦНБ \_\_\_\_\_

  
(подпись)

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>АННОТАЦИЯ</b> .....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
<b>1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ</b> .....	<b>5</b>
<b>3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ</b> .....	<b>5</b>
<b>4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>5</b>
4.1 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТРУДОЁМКОСТИ ДИСЦИПЛИНЫ ПО ВИДАМ РАБОТ .....	5
ПО СЕМЕСТРАМ .....	5
4.2 СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	8
4.3 ЛЕКЦИИ/ЛАБОРАТОРНЫЕ/ПРАКТИЧЕСКИЕ/ ЗАНЯТИЯ.....	12
<b>5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ</b> .....	<b>16</b>
<b>6. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>16</b>
6.1. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ И НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	16
6.2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ .....	30
<b>7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>31</b>
7.1 ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	31
7.2 ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	31
7.3 НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ .....	31
7.4 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ, РЕКОМЕНДАЦИИ И ДРУГИЕ МАТЕРИАЛЫ К ЗАНЯТИЯМ.....	31
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b> .....	<b>32</b>
<b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ)</b> .....	<b>32</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)</b> .....	<b>33</b>
<b>11. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ОБУЧАЮЩИМСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .	<b>33</b>
Виды и формы отработки пропущенных занятий .....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
<b>12. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b> .....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

**АННОТАЦИЯ**  
**рабочей программы учебной дисциплины Б1.В.12 «Экономика**  
**недвижимости»**  
**для подготовки бакалавра по направлению 38.03.01 Экономика**  
**направленности Экономика предприятий и организаций**

**Цель освоения дисциплины:** Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является освоение студентами теоретических и практических знаний и приобретение умений и навыков в области рынка недвижимости для формирования современных кадров предназначенных для работы в рыночных условиях аграрного сектора экономики и развития отечественного сельского хозяйства. Научиться находить из открытых источников базы данных при помощи цифровых технологий стоимость объектов аграрной недвижимости и принимать экономически обоснованные управленческие решения.

**Место дисциплины в учебном плане:** дисциплина включена в часть, формируемую участниками образовательных отношений учебного плана по направлению подготовки 38.03.01. Экономика

**Требования к результатам освоения дисциплины:** в результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции (индикаторы): ПКос-5 (ПКос-5.1.; ПКос-5.2.; ПКос-5.3.).

:

**Краткое содержание дисциплины:** Изучение дисциплины «Экономика недвижимости» в процессе подготовки бакалавров по направленности «Экономика предприятий и организаций» позволит в дальнейшем профессионально обеспечивать развитие рынка недвижимости и его адаптацию к требованиям российского аграрного рынка, решать организационно – экономические и социальные проблемы, обосновывать содержание и расширение направлений государственной поддержки в сочетании с рыночным механизмом регулирования, изучать и находить возможность использования зарубежного опыта, учитывать специфику рынка земли в аграрном секторе экономики и его региональные особенности. Создавать самостоятельно, участвовать, управлять и принимать грамотные управленческие решения в отношении имущества, собственности и недвижимости.

**Общая трудоемкость дисциплины/в т.ч. практическая подготовка:**  
**144/4 (часы/зач. ед.)**

**Промежуточный контроль:** экзамен, защита курсовой работы

### **1. Цель освоения дисциплины**

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование у обучающихся компетенций, обеспечивающих способность к освоению студентами теоретических и практических знаний и приобретение умений и навыков в области рынка недвижимости для формирования современных кадров обладающих цифровыми компетенциями для аналитической работы в аграрном секторе экономики и развитии отечественного сельского хозяйства. Научиться определять стоимость объектов аграрной недвижимости на основе использования открытых источников базы данных с применением различных подходов и методов рыночной оценки, применении цифровых технологий и инструментов в методологии рыночной оценки.

## **2. Место дисциплины в учебном процессе**

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины» учебного плана Дисциплина «Экономика недвижимости» реализуется в соответствии с требованиями ФГОС ВО, ОПОП ВО, профессиональных стандартов и Учебного плана по направлению 38.03.01 Экономика.

Предшествующими курсами, на которых непосредственно базируется дисциплина «Экономика недвижимости» являются Статистика, Маркетинг, Экономика предприятий (организаций), Деньги, кредит, банки, Экономика отраслей АПК, Производственный менеджмент.

Дисциплина «Экономика недвижимости» является основополагающей для изучения следующих дисциплин: Экономическая оценка инвестиций, Экономика государственной и муниципальной собственности, Экономика инноваций, Экономика развития сельских территорий.

Особенностью дисциплины является обязательная составляющая формирования специалиста экономического профиля для сельского хозяйства и других отраслей и служб АПК. Так, экономист АПК должен профессионально грамотно принимать экономически эффективные управленческие решения на основе объективной оценки движимого и недвижимого имущества, имущественного комплекса. Он должен уметь анализировать денежные потоки будущих периодов от сельскохозяйственных объектов имущественного комплекса, в том числе земли сельскохозяйственного назначения.

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

## **3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

Образовательные результаты освоения дисциплины обучающимся, представлены в таблице 1.

## **4. Структура и содержание дисциплины**

### **4.1 Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам**

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 4 зач.ед. (144/4 часов), их распределение по видам работ семестрам представлено в таблице 2.

Таблица 1

## Требования к результатам освоения учебной дисциплины

№ п/п	Код компетенции	Содержание компетенции (или её части)	Индикаторы компетенций	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
				знать	уметь	владеть
1.	ПКос-5	Способен проводить оценку эффективности использования ресурсов и организационно-управленческих решений, с точки зрения выбранных критериев и с применением цифровых инструментов и технологий	ПКос-5.1. Знает способы оценки эффективности использования ресурсов и организационно-управленческих решений, с точки зрения выбранных критериев и с применением цифровых инструментов и технологий	основные особенности российской экономики, ее институциональную структуру; основные понятия, категории и инструменты экономической теории и прикладных экономических дисциплин с учетом применения современных цифровых инструментов (Google Jamboard, Miro, Kahoot)		
2.			ПКос-5.2. Умеет проводить оценку эффективности использования ресурсов и организационно-управленческих решений, с точки зрения выбранных критериев и с применением цифровых инструментов и технологий		рассчитывать на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы экономические и социально-экономические показатели с применением цифровых технологий посредством электронных ресурсов, официальных сайтов	
3.			ПКос-5.3. Владеет методами проведения оценки эффективности использования ресурсов и организационно-управленческих решений, с точки зрения выбранных критериев и с применением цифровых инструментов и технологий			современными методиками расчета и анализа социально-экономических показателей, характеризующих экономические процессы и явления на микро- и макроуровне с применением цифровых технологий, навыками обработки и интерпретации информации с помощью программных продуктов Excel, Word, Power Point, Pictochart и

						др., осуществления коммуникации посредством Outlook, Miro, Zoom.
--	--	--	--	--	--	--

Таблица 2

## Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам

Вид учебной работы	Трудоёмкость	
	час. всего/*	В т.ч. по семестрам № 6/*
<b>Общая трудоёмкость</b> дисциплины по учебному плану	<b>144/4</b>	<b>144/4</b>
<b>1. Контактная работа:</b>	<b>72,4/4</b>	<b>72,4/4</b>
<b>Аудиторная работа</b>	<b>72,4/4</b>	<b>72,4/4</b>
<i>в том числе:</i>		
<i>лекции (Л)</i>	34	34
<i>практические занятия (ПЗ)</i>	34/4	34/4
<i>курсовая работа (КР) (консультация, защита)</i>	2	2
<i>консультации перед экзаменом</i>	2	2
<i>контактная работа на промежуточном контроле (КРА)</i>	0,4	0,4
<b>2. Самостоятельная работа (СРС)</b>	<b>71,6</b>	<b>71,6</b>
<i>курсовая работа (КР) (подготовка)</i>	30	30
<i>самостоятельное изучение разделов, самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий, подготовка к лабораторным и практическим занятиям, коллоквиумам и т.д.)</i>	8	8
<i>Подготовка к экзамену (контроль)</i>	33,6	33,6
Вид промежуточного контроля:	Экзамен/защита КР	

\* в том числе практическая подготовка

## 4.2 Содержание дисциплины

Таблица 3

## Тематический план учебной дисциплины

Наименование разделов и тем дисциплин (укрупнённо)	Всего	Аудиторная работа			Внеаудиторная работа СР
		Л	ПЗ всего/*	ПКР	
Введение	9,6	2	2		5,6
Раздел 1 «Методология экономики недвижимости»					
Тема 1.1. Предмет и метод «Экономики недвижимости»	10	2	2		6
Тема 1.2. Рынок недвижимости: понятия и классификация. Виды стоимости объектов недвижимости.	10	2	2		6
Тема 1.3. Принципы оценки объектов недвижимости.	10	2	2		6
Тема 1.4. Понятие, цель и сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности.	14	4	4		6
Тема 1.5. Основные этапы процесса оценки недвижимости.	10	2	2		6
Раздел 2 «Подходы и методы оценки недвижимости»					



Наименование разделов и тем дисциплин (укрупнённо)	Всего	Аудиторная работа			Внеаудиторная работа СР
		Л	ПЗ всего/*	ПКР	
Тема 2.1. Затратный подход к оценке недвижимости.	14	4	4		6
Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке недвижимости.	14	4	4		6
Тема 2.3. Доходный подход к оценке недвижимости.	14	4	4		6
Тема 2.4. Методика оценки земли сельскохозяйственного назначения.	10	2	2		6
<b>Раздел 3 «Оценка недвижимости в конкретных условиях»</b>					
Тема 3.1. Оценка инвестиций в объекты сельскохозяйственной недвижимости и их эффективность.	10	2	2		6
Тема 3.2. Оценка бизнеса (имущественного комплекса) в сельском хозяйстве.	14	4	4/4		6
<i>курсовая работа (КР) (консультация, защита)</i>	2			2	
<i>консультации перед экзаменом</i>	2			2	
<i>контактная работа на промежуточном контроле (КРА)</i>	0,4			0,4	
<b>Всего за 6 семестр</b>	144	34	34/4	4,4	71,6
<b>Итого по дисциплине</b>	<b>144</b>	<b>34</b>	<b>34/4</b>	<b>4,4</b>	<b>71,6</b>

\* в том числе практическая подготовка

## **Раздел 1 «Методология экономики недвижимости» (укрупнённо)**

### **Тема 1.1. Предмет и метод «Экономики недвижимости».**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Экономическая сущность объектов недвижимости. Недвижимое имущество и недвижимая собственность. Понятие собственности и права собственности на недвижимость. Виды собственности на объекты недвижимости. Экономические и имущественные отношения по поводу недвижимости. Особенности собственности на предприятиях (имущественном комплексе) в сельском хозяйстве. Роль и значение недвижимости для экономики. Стандартные методы оценки объектов недвижимости.

### **Тема 1.2. Рынок недвижимости: понятия и классификация. Виды стоимости объектов недвижимости.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Рынок недвижимости – как система экономических отношений при операциях с недвижимостью. Субъекты и объекты рынка недвижимости. Разнообразие факторов развития рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Признаки сегментации и классификация рынка недвижимости. Спрос, предложение, конкуренция и эластичность на рынке недвижимости. Особенности рынка недвижимости в сельском хозяйстве. Стоимостные показатели оценки объектов недвижимости: затраты, цена и стоимость. Виды стоимости объектов недвижимости. Основные особенности и факторы, влияющие на рынок недвижимости. Классификация факторов. Внешние и

внутренние факторы. Местоположение. Влияние факторов на стоимость и цену недвижимости сельскохозяйственных объектов производственного и непромышленного назначения. Определяющий фактор на рынке недвижимости. Сбор информации о рынке недвижимости.

### **Тема 1.3. Принципы оценки объектов недвижимости.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Теоретическая основа оценки стоимости недвижимости. Четыре группы принципов оценки. Состав и характеристика принципов в пределах каждой группы принципов. Взаимосвязь факторов производства с принципами оценки недвижимости. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с землей, размещенными на ней зданиями и сооружениями. Принципы, связанные с рыночной средой. Обобщающий принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Основные оценочные принципы объектов недвижимости в сельском хозяйстве и его имущественного комплекса (предприятий, организаций). Характеристика принципов оценки недвижимости и их взаимосвязь с фундаментальными подходами к оценке недвижимости.

### **Тема 1.4. Понятие, цель и сущность оценочной деятельности.**

#### **Субъекты и объекты оценочной деятельности.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Оценка – как результат научно-обоснованного мнения о стоимости объекта недвижимости. Оценивание – как процесс определения стоимости. Необходимость и обязательность оценки в условиях рыночной экономики и на современном этапе вступления в ВТО. Субъекты, объекты и предмет оценочной деятельности. Основные стандартизированные термины в оценке недвижимости. История оценочной деятельности и ее развитие. Использование результатов оценки для различных вариантов управленческого решения.

### **Тема 1.5. Основные этапы процесса оценки недвижимости.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Этапы процесса оценки объектов недвижимости. Содержание отчета об оценке, согласно законодательства по оценочной деятельности и федеральных стандартов. Требования к составлению отчета об оценке. Требования к информации, используемой при проведении оценки. Требования к методологии оценки и расчетам. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием трех подходов. Согласование результатов оценки и выведение итоговой стоимости.

## **Раздел 2 «Подходы и методы оценки недвижимости» (укрупнённо)**

### **Тема 2.1. Затратный подход к оценке недвижимости.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Общая характеристика затратного подхода и методов. Случаи использования затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Определение восстановительной стоимости. Стоимость воспроизводства и замещения. Определение износа объекта недвижимости. Физический, функциональный, моральный, экономический износ. Износ,

обесценение и амортизация. Особенности использования затратного подхода при оценке недвижимости в сельском хозяйстве.

#### **Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке недвижимости.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Общая характеристика сравнительного подхода и методов. Условия применения и преимущества сравнительного подхода. Классификация и суть поправок. Понятие «аналог» объекта недвижимости. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Методы сравнительной оценки объекта недвижимости. Особенности использования сравнительного подхода в объектах сельскохозяйственной недвижимости.

#### **Тема 2.3. Доходный подход к оценке недвижимости.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Характеристика, условия применения, преимущества и недостатки основных методов доходного подхода. Источники и факторы, влияющие на размер доходов от недвижимости. Метод капитализации доходов. Метод дисконтирования денежных потоков. Особенности использования доходного подхода на объектах сельскохозяйственной недвижимости в целом и на предприятиях (имущественном комплексе в частности).

#### **Тема 2.4. Методика оценки земли сельскохозяйственного назначения.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Земельный участок как объект экономической оценки. Плодородие (естественное, искусственное экономическое (эффективное)) земель сельскохозяйственного назначения. Учет плодородия и экологии при оценке земли. Развитие рынка земельных участков. Методы оценки стоимости земельного участка. Факторы стоимости земельного участка. Определение цены земли сельскохозяйственного назначения. Особенности земли как специфической недвижимости и главного средства производства. Сервитут. Положительный и отрицательный сервитут. Развитие теории и методологии оценки земли сельскохозяйственного назначения в России. Объекты и участники земельных отношений в соответствии с Земельным кодексом. Кадастровая оценка земли. Различия в кадастровой оценке земли по районам. Рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения. Земельный налог. Земельная рента и методика ее расчета. Нормативно-правовая база оценки земли. Государственный земельный кадастр и документы государственной регистрации, права собственности на землю. Классификация земельного фонда по целевому назначению и праву собственности. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.

### **Раздел 3 «Оценка недвижимости в конкретных условиях» (укрупнено)**

#### **Тема 3.1. Оценка инвестиций в объекты сельскохозяйственной недвижимости и их эффективность.**

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Эффективность инвестиций в объекты недвижимости. Классификация инвестиций. Характеристика источников финансирования объектов недвижимости. Методы ипотечного кредитования и анализ их

эффективности. Оптимальный выбор инвестиционного решения. Лизинг как вариант финансирования объектов недвижимости. Методы оценки эффективности инвестиций в объекты недвижимости сельского хозяйства и его предприятий (имущественного комплекса). Анализ и оценка целесообразности вложения денежных средств в объекты сельскохозяйственной недвижимости.

### Тема 3.2. Оценка бизнеса (имущественного комплекса) в сельском хозяйстве.

Перечень рассматриваемых вопросов:

- Оценка предприятия (имущественного комплекса) и зависимость от перспектив развития бизнеса. Оценка действующего предприятия и бизнеса как процесса. Оценка бизнеса для целей антикризисного управления предприятием. Практика применения конкретных подходов в оценке для принятия объективных управленческих решений в условиях изменения факторов среды функционирования объектов недвижимости в аграрном секторе экономики и повышение эффективности использования ресурсов, отдачи от инвестированных средств в объекты недвижимости. Особенности оценки бизнеса (имущественного комплекса) в аграрной сфере.

## 4.3 Лекции/практические/ занятия

Таблица 4

### Содержание лекций/практических занятий и контрольные мероприятия

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции (индикаторы)	Вид контрольного мероприятия	Кол-во Часов/ из них практическая подготовка
1.	<b>Раздел 1. «Методология экономики недвижимости»</b>				
	Тема 1.1 Предмет и метод «Экономики недвижимости»	Лекция № 1 Экономическая сущность объектов недвижимости. Недвижимое имущество и недвижимая собственность.	ПКос-5.1.		2
		Практическая работа № 1. Предмет и метод «Экономики недвижимости»	ПКос-5.2.	обсуждение и тестирование	2
	Тема 1.2. Рынок недвижимости: понятия и классификация. Виды стоимости объектов недвижимости.	Практическая работа № 2. Рынок недвижимости: понятия и классификация. Виды стоимости объектов недвижимости.	ПКос-5.3.	устный опрос, решение задач, тестирование	2
		Лекция № 2 Рынок недвижимости – как система экономических отношений в аграрном секторе	ПКос-5.1.		2
Тема 1.3.	Лекция № 3 Теоретическая	ПКос-5.1.		2	

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции (индикаторы)	Вид контрольного мероприятия	Кол-во Часов/ из них практическая подготовка
	Принципы оценки объектов недвижимости	основа оценки стоимости недвижимости.			
		Практическая работа № 3. Принципы оценки объектов недвижимости.	ПКос-5.2.	обсуждение и тестирование	2
	Тема 1.4. Понятие, цель и сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности	Практическая работа № 4. Понятие, цель и сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности	ПКос-5.3.	круглый стол, дискуссия и опрос	4
		Лекция № 4 Оценка недвижимости как один из факторов государственного регулирования экономики	ПКос-5.1.		4
	Тема 1.5. Основные этапы процесса оценки недвижимости	Лекция № 5 Методология оценки стоимости объекта недвижимости с использованием трех подходов	ПКос-5.1.		2
		Практическая работа № 5. Основные этапы процесса оценки недвижимости	ПКос-5.2.	обсуждение и тестирование	2
2	<b>Раздел 2. «Подходы и методы оценки недвижимости»</b>				
	Тема 2.1. Затратный подход к оценке недвижимости	Практическая работа № 6. Затратный подход к оценке недвижимости	ПКос-5.3.	устный опрос, решение задач, тестирование	4
		Лекция № 6 Затратный подход при оценке недвижимости в сельском хозяйстве	ПКос-5.1.		4
	Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке недвижимости	Практическая работа № 7. Сравнительный подход к оценке недвижимости	ПКос-5.2.	устный опрос, решение задач, тестирование	4
		Лекция № 7 Методы сравнительного подхода в оценке сельскохозяйственной недвижимости	ПКос-5.1.		4
	Тема 2.3. Доходный подход к оценке	Практическая работа № 8. Доходный подход к оценке недвижимости	ПКос-5.3.	устный опрос, решение задач, тестирование	4

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции (индикаторы)	Вид контрольного мероприятия	Кол-во Часов/ из них практическая подготовка
	недвижимости	Лекция № 8 Использование доходного подхода на объектах сельскохозяйственной недвижимости в целом и на предприятиях (имущественном комплексе в частности)	ПКос-5.1.		4
	Тема 2.4. Методика оценки земли сельскохозяйственного назначения	Практическая работа № 9. Методика оценки земли сельскохозяйственного назначения	ПКос-5.2.	мастер-класс, круглый стол, дискуссия	2
	сельскохозяйственного назначения	Лекция № 9 Земельный участок как объект экономической оценки	ПКос-5.1.		2
3	<b>Раздел 3. «Оценка недвижимости в конкретных условиях»</b>				
	Тема 3.1. Оценка инвестиций в объекты сельскохозяйственной недвижимости	Практическая работа № 10. Оценка инвестиций в объекты сельскохозяйственной недвижимости	ПКос-5.3.	мастер-класс, круглый стол, дискуссия	2
	сельскохозяйственной недвижимости	Лекция № 10 Эффективность инвестиций в объекты недвижимости.	ПКос-5.1.		2
	Тема 3.2. Оценка бизнеса (имущественного комплекса) в сельском хозяйстве	Практическая работа № 11. Оценка бизнеса (имущественного комплекса) в сельском хозяйстве	ПКос-5.2.	мастер-класс, круглый стол, дискуссия	4/4
	сельском хозяйстве	Лекция № 11 Оценка бизнеса для целей антикризисного управления предприятием.	ПКос-5.1.		4

Таблица 5

**Перечень вопросов для самостоятельного изучения дисциплины**

№ п/п	Название раздела, темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
<b>Раздел 1 «Методология экономики недвижимости»</b>		
1.	Тема 1.1 Предмет и метод «Экономики недвижимости»	Особенности сельского хозяйства, влияющие на характер недвижимости; Основные направления научных исследований в экономике недвижимости. ПКос-5.3.
2.	Тема 1.2 Рынок недвижимости: понятия и классификация. Виды стоимости объектов недвижимости.	Факторы классификации объектов недвижимости; Основные этапы жизненного цикла объектов недвижимости как товара; Особенности рынка недвижимости в аграрной сфере; Операции с объектами недвижимости. ПКос-5.2.

№ п/п	Название раздела, темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
3.	Тема 1.3. Принципы оценки объектов недвижимости	Закон рынка недвижимости – спрос и предложение; Факторы производства и источники приведения их в действие. ПКос-5.3.
4.	Тема 1.4. Понятие, цель и сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности	Законодательная база оценки объектов недвижимости; Характеристика основных прав субъектов недвижимости; Экономическая сущность процесса оценки объектов недвижимости. ПКос-5.2.
5.	Тема 1.5. Основные этапы процесса оценки недвижимости	Последовательность и структура составления отчета об оценке; Согласование результатов оценки различными методами. ПКос-5.3.
<b>Раздел 2 «Подходы и методы оценки недвижимости»</b>		
6.	Тема 2.1. Затратный подход к оценке недвижимости	Проблемы использования затратного подхода в сельском хозяйстве; Физический, функциональный, внешний (экономический) износ и совокупный износ; Устранимый и неустрашимый износ; Износ и амортизация объектов недвижимости; Система ценообразования и нормирования в строительстве. ПКос-5.2.
7.	Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке недвижимости	Проблемы использования сравнительного подхода в сельском хозяйстве; Методика применения сравнительного подхода к оценке объектов сельскохозяйственной недвижимости; Применение сравнительного подхода при принятии управленческих решений. ПКос-5.3.
8.	Тема 2.3.. Доходный подход к оценке недвижимости	Характеристика финансовых функций, используемых при оценке денежных потоков объектов недвижимости; Особенности использования доходного подхода в сельском хозяйстве; Основы теории капитализации. ПКос-5.2.
9.	Тема 2.4. Методика оценки земли сельскохозяйственного назначения	Специфика земельного участка в сельском хозяйстве как экономического объекта; Основные методы оценки земли сельскохозяйственного назначения; Кадастровая оценка земли. ПКос-5.3.
<b>Раздел 3 «Оценка недвижимости в конкретных условиях»</b>		
10.	Тема 3.1. Оценка инвестиций в объекты сельскохозяйственной недвижимости	Классификация объектов недвижимости в сельском хозяйстве по окупаемости и доходности; Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости; Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды (экстерналии) как потеря стоимости объектов недвижимости; Качество земли сельскохозяйственного назначения в системе оценки стоимости объекта недвижимости. ПКос-5.2.
11.	Тема 3.2. Оценка бизнеса (имущественного комплекса) в сельском хозяйстве	Оценка рискованности операций с объектами недвижимости; Состав финансовой отчетности для оценки стоимости предприятия; Характеристика методов оценки риска в агробизнес;

№ п/п	Название раздела, темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
		Модель Гордона; Метод Инвуда; Метод Ринга; Метод Хоскольда. ПКос-5.3.

## 5. Образовательные технологии

Таблица 6

### Применение активных и интерактивных образовательных технологий

№ п/п	Тема и форма занятия	Наименование используемых активных и интерактивных образовательных технологий (форм обучения)
1.	Тема 1.2. Рынок недвижимости: понятия и классификация	Л Презентация слайдов на мультимедийном оборудовании – активные образовательные технологии
2.	Тема 1.4. Понятие, цель и сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности.	Л Презентация слайдов на мультимедийном оборудовании – активные образовательные технологии
3.	Тема 1.5. Основные этапы процесса оценки недвижимости.	П 3 Презентация слайдов на мультимедийном оборудовании – активные образовательные технологии, работа в малых группах
4.	Тема 2.4. Методика оценки земли сельскохозяйственного назначения.	П 3 Презентация слайдов на мультимедийном оборудовании – активные образовательные технологии, анализ конкретных ситуаций
5.	Тема 3.1. Оценка инвестиций в объекты сельскохозяйственной недвижимости и их эффективность.	П 3 Мастер-класс практикующего оценщика, метод проектов
6.	Тема 3.2. Оценка бизнеса (имущественного комплекса) в сельском хозяйстве.	П 3 Мастер-класс практикующего оценщика, круглый стол, дискуссия, дебаты

## 6. Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины

### 6.1. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности

#### 1) Примерная тематика курсовых работ по «Экономике недвижимости»

Тема 1. Развитие рынка недвижимости и формирование ее стоимости в сельском хозяйстве.



Тема 2. Оценка объектов недвижимости в агропромышленном комплексе с использованием различных методов определения стоимости.

Тема 3. Определение цены земли как основного объекта недвижимости в сельском хозяйстве и главного средства производства.

Тема 4. Рыночная стоимость объектов недвижимости в сельском хозяйстве и ее использование.

Тема 5. Принципы оценки объектов недвижимости и условия их использования на предприятии АПК.

Тема 6. Эластичность спроса и предложения на рынке недвижимости в сельском хозяйстве.

Тема 7. Затратный подход при оценке объектов недвижимости в сельском хозяйстве.

Тема 8. Метод капитализации дохода в оценке недвижимого имущества и имущественного комплекса в АПК.

Тема 9. Законодательная и правовая база оценки недвижимости в сельском хозяйстве.

Тема 10. Метод сравнительного анализа продаж объектов недвижимости в сельском хозяйстве.

Тема 11. Экономическое обоснование выбора наиболее эффективного способа использования объектов недвижимости для аграрной экономики.

Тема 12. Экологические аспекты оценки недвижимости в сельском хозяйстве и расчет экстерналий.

Тема 13. Экономический и правовой механизмы развития ипотеки земли в сельском хозяйстве.

Тема 14. Оценка собственности и направления использования ее результатов в АПК.

Тема 15. Эффективность вложения денежных средств в объект недвижимости в сельском хозяйстве.

Тема 16. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимого имущества в сельском хозяйстве.

Тема 17. Оценка недвижимого имущества сельскохозяйственного предприятия для целей налогообложения.

Тема 18. Конкуренция на рынке недвижимости в сельском хозяйстве.

Тема 19. Оценка стоимости объектов недвижимости производственной инфраструктуры в сельском хозяйстве.

Тема 20. Оценка стоимости объектов социальной инфраструктуры на аграрном предприятии.

Тема 21. Регулирование рынка недвижимости и оценка его стоимости.

Тема 22. Оценка собственности как фактор развития рынка недвижимости и аграрной экономики.

Тема 23. Определение полной восстановительной стоимости основных производственных средств в сельском хозяйстве.

Тема 24. Оценка объектов недвижимости в животноводстве.

Тема 25. Оценка стоимости сельскохозяйственного предприятия как имущественного комплекса.

Тема 26. Платность землепользования и развитие рынка сельскохозяйственных земель.

2) Тесты для текущего и промежуточного контроля знаний обучающихся  
**Задания в тестовой форме для контроля и самоконтроля знаний по Экономике  
недвижимости**

**Тема 1.1. Предмет и метод «Экономики недвижимости»**

I. Укажите правильный ответ (ответы)

1. Понятия «недвижимость», «имущество», «собственность» равнозначны  
А) да  
Б) нет
2. Недвижимость, недвижимые вещи, недвижимое имущество используются как понятия  
А) однозначные  
Б) неоднозначные
3. Воспроизводимые виды недвижимости  
А) здания  
Б) земельные участки  
В) природные месторождения  
Г) сооружения  
Д) многолетние насаждения
4. Предприятие в целом в качестве объекта недвижимости  
А) признаётся  
Б) не признаётся
5. В соответствии со статьёй 130 ГК РФ не относится к недвижимости  
А) космические корабли  
Б) сооружения  
В) грузовые автомобили  
Г) воздушные и морские суда  
Д) земельные участки
6. Для недвижимости характерны отличительные признаки  
А) единовременный перенос стоимости на продукт, услуги и работы  
Б) индивидуальные характеристики каждого объекта  
В) изменение натурально-вещественной формы в течение срока службы  
Г) физическая связь с землёй  
Д) длительность использования
7. Понятие «собственности» и «права собственности» равнозначны  
А) да  
Б) нет
8. Совпадающие элементы основных средств (фонды) и недвижимости  
А) племенное стадо молочного скота  
Б) сельскохозяйственные угодья  
В) здания и сооружения  
Г) многолетние насаждения

9. Имущество – это:
- А) объекты, обладающие полезностью, и права на них
  - Б) материальные ценности в собственности юридических и физических лиц
  - В) недвижимые объекты собственности
  - Г) движимые объекты, принадлежащие физическому или юридическому лицу
10. Земли сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственные угодья являются однозначными понятиями
- А) да
  - Б) нет
11. Законодательный документ, дающий определение землям сельскохозяйственного назначения
- А) ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
  - Б) Земельный кодекс РФ
  - В) Гражданский Кодекс РФ
  - Г) ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
12. Сельскохозяйственное предприятие рассматривается как товар
- А) да
  - Б) нет
13. Оценка недвижимости в систему государственных рычагов регулирования экономики
- А) входит
  - Б) не входит
14. В сельскохозяйственных угодьях основная доля приходится не землепользователя
- А) крестьянские (фермерские) хозяйства
  - Б) хозяйства населения
  - В) колхозы, совхозы
  - Г) другие организационно-правовые формы
15. Сельскохозяйственное предприятие объектом гражданских прав
- А) является
  - Б) не является
16. Сельскохозяйственное предприятие –
- А) товар на рынке недвижимости
  - Б) имущественный комплекс
  - В) объект гражданских прав
  - Г) объект экономических отношений
  - Д) бизнес
  - Е) верен один ответ
  - Ж) все ответы верны

### **3) Пример мастер класса**

*к теме 9. Методика оценки земли сельскохозяйственного назначения  
теме 10. Оценка инвестиций в объекты сельскохозяйственной недвижимости*

**Задание 1.** На основе представленного бухгалтерского баланса ЗАО «Племзавод «Барыбино» и отчета о прибылях и убытках за 2018 год *дать оценку эффективности предприятия.*

**Выполнение.** Рассчитаем систему показателей:

- рентабельность активов =  $16521 / (1489886 + 1603230) / 2 = 0,011$ ;
- рентабельность оборотных активов =  $16521 / (495577 + 550474) / 2 = 0,032$ ;
- рентабельность инвестиций =  $16521 / (1603230 - 284686) = 0,013$ ;
- рентабельность собственного капитала =  $16521 / (775465 + 791986) / 2 = 0,021$ ;
- рентабельность проданной продукции =  $16521 / 367447 = 0,045$ .

**Задание 2.** В отчетном году на предприятии произведено ячменя 4500 т, гороха – 1000 т и мяса птицы в живой массе – 870 т. Из них реализовано в отчетном году: ячменя 500 т и мяса птицы в живой массе 870 т. Средняя цена реализации 1 т ячменя составила 4450 руб. и мяса птицы в живой массе – 44000 руб. На реализацию всей товарной продукции предприятие в отчетном году затратило 1500 тыс. руб. Себестоимость производства в отчетном году 1 тонны ячменя составила 3250 руб., гороха – 5500 руб. и мяса птицы в живой массе – 37500 руб. Затраты на незавершенное производство в растениеводстве в отчетном году превысили уровень прошлого года на 250 тыс. руб., а затраты на оплату труда составили 15500 тыс. руб.

*Определить в отчетном году стоимость валовой и товарной продукции, величину валового и чистого дохода, прибыли, уровень рентабельности предприятия по валовой и товарной продукции.*

**Выполнение.** Стоимость товарной продукции равна (500 т ячменя \* 4450 руб./т + 870 т мяса птицы в живой массе \* 44000 руб./т) = 2 225 000 руб. + 38 280 000 руб. = **40 500 000 руб.**

После реализации продукции в хозяйстве осталось (4500 – 500) 4000 т ячменя. Себестоимость оставшейся продукции равна (4000 т \* 3250 руб./т + 1000 т \* 5500 руб./т) = 13 000 000 руб. + 5 500 000 руб. = 18 500 000 руб.

Таким образом, *стоимость валовой продукции* (40 500 000 + 18 500 000 = 59 000 000 руб.), после корректировки на сумму изменения затрат на незавершенное производство (59 000 000 руб. + 250 000 руб.) равна **59 250 000 руб.**

Производственная себестоимость реализованной продукции равна (500 т \* 3250 руб./т + 870 т мяса птицы в живой массе \* 37500 руб./т) = (1 625 000 руб. + 32 625 000) = 34 250 000 руб., а полная ее себестоимость с учетом затрат на реализацию (1500 тыс. руб.) составит (34 250 000 руб. + 1500 000 руб.) 35 750 000 руб.

Производственная себестоимость валовой продукции равна (4500 т \* 3250 руб./т + 1000 т \* 5500 руб./т + 870 т мяса птицы в живой массе \* 37500 руб./т) = (14 625 000 руб. + 5 500 000 руб. + 32 625 000) = 52 750 000 руб. или сумме себестоимости реализованной продукции (34 250 000 руб. и себестоимости оставшейся в хозяйстве после реализации продукции (18 500 000 руб.).

Тогда *чистый доход* равен (59 250 000 руб. - 52 750 000 руб.) **6 500 000 руб.**, а прибыль равна (40 500 000 руб. - 35 750 000 руб.) **4 750 000 руб.**

Валовой доход определяется как сумма затрат на оплату труда (15 500 000) и чистого дохода (6 500 000 руб.) и равен **22 000 000 руб.**

Рентабельность по валовой продукции равна (6 500 000 руб. / 52 750 000 руб. \* 100%) **12,32%**, а по товарной продукции (4 500 000 руб. / 35 750 000 руб. \* 100%) – **12,59%**.

**Задание 3.** Исходные данные приведены в таблице:

Показатели	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Сельскохозяйственные угодья, га	13515	13434	12756
Среднегодовое количество работников, чел.	617	580	571
Среднегодовая стоимость основных производственных фондов с.-х. назначения, млн. руб.	427,5	597,1	596,5
Выручка от реализации, млн. руб.	440,6	389,2	367,4
Себестоимость реализованной продукции, млн. руб.	412,7	395,8	352,2

Амортизация, млн. руб.	61,8	62,3	65,9
Изменение оборотного капитала, млн. руб.	+ 17,8	-2,3	+26,7
Изменение долгосрочного долга, млн. руб.	+ 51,3	+ 140,1	-49,5
Капитальные вложения, млн. руб.	+66,7	141,0	54,9

Операционные расходы с прибыли не осуществлялись.

*Определить экономическую эффективность предприятия, используя следующие подходы: ресурсный и ЧДП.*

**Выполнение.** Эффективность предприятия при ресурсном подходе предполагает определение продуктивности земли (отношение выручки к сельскохозяйственным угодьям), работников (отношение выручки к численности работников) и основных фондов (отношение выручки к среднегодовой стоимости основных средств). Расчеты приведены в следующей таблице:

Показатели	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Реализовано продукции на:			
1 га сельскохозяйственных угодий, тыс. руб.	32,6	29,0	28,8
1 среднегодового работника, тыс. руб.	714,1	671,0	643,4
1 руб. основных производственных фондов с.-х. назначения, руб.	1,03	0,65	0,61
Прибыль, млн. руб.	27,9	-6,6	15,2
Чистая прибыль, млн. руб.	24,0	-6,6	13,1
Рентабельность (убыточность) производства, %	6,76	-1,66	4,32
Чистый денежный поток, млн. руб.	88,2	52,5	1,3

**Задание 4.** Объем реализации 1500 тыс. шт. изделий. Цена реализации единицы изделий – 3 руб., переменные затраты на единицу изделий – 2,1 руб., постоянные затраты предприятия 900 тыс. руб.

*Определить: 1) порог рентабельности, шт.; 2) порог рентабельности в стоимостном выражении, руб.; 3) маржу безопасности; 4) период достижения порога рентабельности; 5) максимальную сумму переменных затрат на одно изделие, руб.; 6) максимальную сумму постоянных затрат предприятия.*

**Выполнение.**

1. Количество реализованных изделий, необходимое для достижения порога рентабельности равно отношению постоянных затрат предприятия к разнице цены реализации и переменных издержек единицы товара:  $[900000 / (3 - 2,1)]$  1000 тыс. шт.

2. Порог рентабельности в стоимостном выражении равен или критический объем реализации  $(1000 \cdot 3)$  3000 тыс. руб.

3. Маржа безопасности – разница между фактическим и критическим объемами реализации  $(1\,500\,000 \cdot 3 - 3\,000\,000)$  1 500 000 руб.

4. Отчетный период (год) состоит из 12 месяцев, поэтому порог рентабельности будет достигнут  $[12 \cdot 3\,000\,000 / (1\,500\,000 \cdot 3)]$  в 8-ом (август) месяце.

5. Максимальная сумма переменных затрат предприятия на одно изделие на основе объема реализации, при котором постоянные затраты будут полностью возмещаться, т.е.:  $(Ц - П_c) \cdot K - П_з = 0$ , где Ц – цена реализации;  $P_c$  – переменная себестоимость единицы изделия; К – количество реализованной продукции и  $P_з$  – постоянные затраты предприятия. Тогда  $P_c = (Ц \cdot K + P_з) / K = (3 \cdot 1\,500\,000 - 900\,000) / 900\,000 = 2,4$  руб.

6. Максимальная сумма постоянных затрат предприятия:  $P_з = (Ц - P_c) \cdot K = (3 - 2,1) \cdot 1\,500\,000 = 1\,350\,000$  руб.

**Задание 5.** Объем производства продукции в отчетном году составил 120 млн. руб. В плановом году планируется увеличить его на 5%. При базовой производительности труда для этого потребовалось бы 150 человек. В плановом году планируется сократить численность персонала на 2%.

*Определить, какими должны быть прирост производительности труда в этих условиях и абсолютный уровень плановой выработки.*

**Выполнение.** В плановом году объем производства составит  $(120 \cdot 105 / 100)$  126 млн. руб., а численность работников  $(150 \cdot 98 / 100)$  147 чел. Абсолютный уровень плановой выработки составит  $(126000 / 147)$  857,1 тыс. руб., а прирост производительности труда  $(857,1 - 120000 / 150)$  57,1 тыс. руб.

**Задание 6.** Данные по хозяйству представлены в таблице, тыс. руб.:

Показатели	2017 г.	2018 г.
Среднегодовые остатки оборотных средств	379	385
Стоимость товарной продукции	456	505

*Проанализировать экономическую эффективность использования оборотных средств.*

**Выполнение.** Экономическую эффективность использования оборотных средств хозяйства определим на основе расчета следующих показателей: коэффициент оборачиваемости (отношение стоимости товарной продукции к среднегодовой стоимости оборотных средств): в 2017 году  $(456 / 379)$  1,20 и в 2018 году  $(505 / 385)$  1,31; коэффициент загрузки оборотных средств (обратный показатель коэффициента оборачиваемости): в 2017 году  $(379 / 456)$  0,83 и в 2018 году  $(385 / 505)$  0,76; длительность оборота (365 дней / коэффициент оборачиваемости): в 2017 году  $(365 / 1,20)$  304 дня и в 2018 году  $(365 / 1,31)$  278 дней.

4) Вопросы для подготовки к контрольным мероприятиям (текущий контроль)

### Вопросы к устному опросу

#### *Раздел .1.....Методология экономики недвижимости.....*

- 1 Что такое имущественный комплекс?
- 2 В чем состоит связь и различие между основными средствами и недвижимостью в сельском хозяйстве?
- 3 Как классифицируется сельскохозяйственная недвижимость по отраслевому признаку?
- 4 На каких принципах основывается оборот земель сельскохозяйственного назначения?
- 5 Что такое собственность, ее субъекты и объекты?
- 6 Как изменились отношения собственности в процессе экономических преобразований в сельском хозяйстве и АПК?
- 7 Что означает процессы приватизации и разгосударствления собственности?
- 8 По каким признакам могут классифицироваться организации в сельском хозяйстве?
- 9 Какие основные объекты интеллектуальной собственности бывают в сельском хозяйстве?
- 10 Под влиянием каких факторов развивается рынок недвижимости в сельском хозяйстве?

#### *Раздел ...2 Подходы и методы оценки недвижимости.....*

- 1 Какова цель переоценки основных средств на предприятии АПК?
- 2 В чем отличие российских стандартов оценки недвижимости от международных стандартов?
- 3 Какие основные термины используются при оценке недвижимости, включая понятие «рыночной стоимости»?
- 4 По каким признакам сегментируется рынок недвижимости?
- 5 Как взаимосвязаны экономические категории «стоимость» и «цена»?
- 6 Что означает валовой рентный мультипликатор и для каких целей он используется?
- 7 Что понимают под накопленным износом и на основе каких показателей он определяется?

8 В чем сущность сравнительного подхода и каковы условия его использования для недвижимости в сельском хозяйстве?

9 Что означают процентные поправки и как они используются?

10 Как определяется вероятная цена объекта с использованием валового рентного мультипликатора (ВРМ)?

### *Раздел ...3 Оценка недвижимости в конкретных условиях.....*

1 Что такое капитализированный доход?

2 В чем сущность метода прямой капитализации и в каком случае он используется?

3 Что такое коэффициент капитализации и как он находится для оценки объекта недвижимости?

4 По какой формуле рассчитывается текущая стоимость недвижимости при методе прямой капитализации?

5 Что такое земельная рента?

6 В каких целях ведется государственный земельный кадастр?

7 За счет чего формируется рента земельных участков, не обладающих плодородием?

8 Какие факторы влияют на стоимость земельного участка?

9 Как исторически развивалась теория и методология оценки земли?

10 Какие особенности земли являются условием образования дифференциальной ренты?

### 5) Комплект разноуровневых задач

к теме 2. Рынок недвижимости: понятия и классификация. Виды стоимости объектов недвижимости.

к теме 6. Затратный подход к оценке недвижимости

### Задача № 1

**Задание.** Рассчитать земельный налог, подлежащий уплате в бюджет по итогам года.

#### **Исходные данные :**

Сельскохозяйственное предприятие для осуществления производственной деятельности приобрело 14 марта земельный участок, кадастровая стоимость которого составляет 2 470 тыс. руб. Налоговая ставка по земельному налогу для земель сельскохозяйственного назначения установлена в размере 0,3%.

#### **Решение.** (Последовательность расчета)

В случае возникновения (прекращения) у налогоплательщика в течение налогового (отчетного) периода права собственности исчисление суммы налога (суммы авансового платежа) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента  $K_n$ , определяемого как

$$K_n = N_{\text{п}} / N_{\text{к}}$$

где  $N_{\text{п}}$  – число полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности;

$N_{\text{к}}$  – число календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

1. Расчет коэффициента  $K_n$  :

$$K_n = 10 : 12 = 0,83$$

2. Расчет суммы налога за налоговый период  
 $ЗН = 2\,470\,000 \times 0,3\% \times 0,83 = 6\,150,30$  руб.

3. Распределим авансовые платежи в течение отчетного года:

Расчет коэффициента  $K_n$  за 1 квартал

$$K_n = 1 : 3 = 0,33$$

Сумма авансового платежа за 1-й квартал

$$ЗНа = 2\,470\,000 \times 0,3\% \times 0,33 \times 1/4 = 611,34 \text{ руб.}$$

Сумма авансового платежа за 2-й квартал

$$ЗНа = 2\,470\,000 \times 0,3\% \times 1/4 = 1\,852,50 \text{ руб.}$$

Сумма авансового платежа за 3-й квартал

$$ЗНа = 2\,470\,000 \times 0,3\% \times 1/4 = 1\,852,50 \text{ руб.}$$

По итогам года подлежит уплате налог в сумме

$$ЗН_{\text{год}} = 6\,150,30 - 611,34 - 1\,852,50 - 1\,852,50 = 1\,833,96 \text{ руб.}$$

## Задача № 2

**Задание.** Определить вероятную цену продажи объекта недвижимости.

### Исходные данные :

Оценивается рыночная стоимость объекта недвижимости, чистый операционный доход которого в прогнозном году составит 250 000 руб.

Информационная база данных о сделках купли-продажи представлена следующими сведениями.

Аналог	Чистый операционный доход, руб.	Рыночная цена, руб.
1	230 000	1 150 000
2	260 000	1 200 000
3	270 000	1 500 000

**Решение.** (Последовательность расчета)

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, возможно, определить как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему общему коэффициенту капитализации по отобранным аналогам:

$$Ц_{об} = ЧОД_{оц} : ОКК_{ср} \text{ или } Ц_{об} = ЧОД_{оц} : (ЧОД_1 : Ц_{ан} + \dots + ЧОД_i : Ц_{ан_i}) : i,$$

где  $Ц_{об}$  – расчетная рыночная цена объекта оценки;

$ЧОД$  – чистый операционный доход;

$Ц_{ан}$  – цена аналога;

$оц$  – оцениваемый объект;

$ан$  – аналог;

$i$  – число аналогов, используемых для оценки.

1. Определяем общий коэффициент капитализации для оцениваемого объекта:  
 $(230\,000 : 1\,150\,000 + 260\,000 : 1\,200\,000 + 270\,000 : 1\,500\,000) : 3 = 0,1989.$

2. Расчет вероятной цены продажи оцениваемого объекта



$$250\,000 : 0,1989 = 1\,256\,913 \text{ руб.}$$

### Задача № 3

**Задание.** Рассчитать стоимость патента используемого в агропромышленном холдинге.

**Исходные данные :**

Объект оценки – патент, защищающий технологию производства вакцины для защиты животных;

Отпускная цена лаборатории защиты животных холдинга – 400 руб./шт.;

Себестоимость 320 руб./шт.;

Примерный объем поголовья животных в агропромышленном холдинге 15 000 гол.

Примерная ставка роялти (3-4) %;

Срок действия патента 12 лет;

Ставка налога на прибыль 20%.

**Решение.** (Процедура расчета через «освобождение от роялти»)

а) Денежный поток от использования патента:

$$CF_{3\%} = 400 \times 15\,000 \times 0,03 \times (1 - 0,2) = 144\,000 \text{ руб.}$$

$$CF_{4\%} = 400 \times 15\,000 \times 0,04 \times (1 - 0,2) = 192\,000 \text{ руб.}$$

### Задача № 4

**Задание.** Определить рыночную стоимость сенокосов.

**Исходные данные :**

Объект оценки – сенокосы площадью 100 га;

Урожайность сенокосов – 45 ц/га;

Коэффициент пересчета сена сенокосов в кормовые единицы – в 1 ц сена содержится 0,45 ц кормовых единиц

Рыночная цена овса – 270 руб. за 1 ц.

Затраты на заготовку сена и улучшение сенокосов (по технологическим картам) – 3250 руб./га.

Прибыль – 20% от величины затрат.

Коэффициент капитализации – 0,183.

**Решение.** (Последовательность оценки)

Перевести урожайность сенокосов в кормовые единицы в расчете на 1 га:

$$45 \text{ ц/га} \times 0,45 \text{ к.ед.} = 20,25 \text{ ц.к.ед.}$$

Рассчитаем валовой доход исходя из положения, что

$$1 \text{ ц.к.е.} = 1 \text{ ц. овса} : 20,25 \text{ ц.к.е.} \times 270 \text{ руб.} = 5467,5 \text{ руб./га}$$

Найдем земельную ренту, получаемую с 1 га:

$$5467,5 - (3250 \times 1,2) = 1567,5 \text{ руб.}$$

Определяем рыночную стоимость 1 га сенокосов:

$$1567,5 : 0,183 = 8565,57 \text{ руб.}$$

Определим рыночную стоимость объекта оценки:  
 $8565,57 \times 100 = 856\,557$  руб.

### Задача № 5

**Задание.** Определить рыночную стоимость пастбища.

**Исходные данные :**

Объект оценки – пастбище в Тамбовской области площадью 100 га.  
Средняя продолжительность пастбищного периода в Тамбовской области 175 дней в году.  
Средняя продуктивность коровы – 8,0 л молока в день;  
Закупочная цена на молоко – 10 руб. за 1 л.  
Норма выпаса – 1,5 коровы на 1 га (устанавливается по нормативам для каждого экономического района).  
Затраты на содержание коров в течение пастбищного периода по технологической карте – 12 200 руб./га.  
Прибыль – 20% от величины затрат.  
Коэффициент капитализации – 21%.

**Решение.** (Последовательность оценки)

Средняя продуктивность коров за пастбищный период:  
 $8 \text{ л} \times 175 \text{ дн.} = 1400 \text{ л.}$

Рассчитаем валовой доход с 1 га. пастбищ:  
 $10 \text{ руб./л.} \times 1400 \text{ л} \times 1,5 \text{ кор./га} = 21\,000 \text{ руб.}$

Найдем земельную ренту, получаемую с 1 га пастбищ исходя из производства молока:  
 $21\,000 - (12\,200 \times 1,2) = 21\,000 - 14\,600 = 6360 \text{ руб./га.}$

Определяем рыночную стоимость 1 га пастбища:  
 $6360 : 0,21 = 30\,285,71 \text{ руб./га.}$

Определим рыночную стоимость объекта оценки:  
 $30\,285,71 \times 100 = 3\,028\,571,43 \text{ руб.}$

### Задача № 6

**Задание.** Определить рыночную стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки - апрель 2012 года.

**Исходные данные :**

Единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое административное здание «контора» - общей площадью здания  $985 \text{ м}^2$ .  
Время постройки – апрель 1992 г.  
Типичный срок экономической жизни здания – 80 лет.  
Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.  
Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на  $1 \text{ м}^2$  общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45 000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 38 500 руб/м<sup>2</sup>.

Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

**Решение.** (Последовательность оценки)

1. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости:

$$45\,000 \times 985 = 44\,325\,000 \text{ руб.}$$

2. Расчет стоимости воспроизводства здания:

восстановительная стоимость здания  
 $38\,500 + (38\,500 \times 0,2) = 46\,200 \text{ руб./м}^2$

$$\text{Износ} = \frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Срок экономической жизни}} \times 100\% = \frac{20}{80} \times 100\% = 25\%$$

Стоимость воспроизводства здания составит:

$$46\,200 \times 985 \times (1 - 0,25) = 34\,130\,250 \text{ руб.}$$

3. Расчет стоимости земельного участка:

$$44\,325\,000 - 34\,130\,250 = 10\,194\,750 \text{ руб.}$$

### Задача № 7

**Задание.** Определить рыночную стоимость земельного участка методом капитализации земельной арендной платы.

**Исходные данные :**

Земельный участок площадью 0,4 га продается под застройку «колхозного рынка».

Базовая ставка арендной платы составляет 20 руб. за кв. м в год.

Кд = 3; Км = 2; требуемая ставка доходности составляет 20%.

**Решение.** (Последовательность расчета)

Годовая арендная плата за земельный участок рассчитывается по формуле:

$$A = Cб \times Кд \times Км \times S,$$

где A – величина годовой арендной платы за земельный участок;

Cб – базовая ставка арендной платы за 1 кв. м.;

Кд – коэффициент вида деятельности арендатора;

Км – коэффициент коммерческой ценности месторасположения земельного участка;

S – площадь земельного участка.

1. Определяем величину годовой арендной платы за участок:

$$A = 20 \times 3 \times 2 \times 4000 = 480\,000 \text{ руб.}$$

2. Расчет стоимости земельного участка

$$V = \frac{480\,000}{0,2} = 2\,400\,000 \text{ руб.}$$

б) Перечень вопросов, выносимых на промежуточную аттестацию (экзамен)

1. Что такое недвижимость и какими признаками она характеризуется?
2. Как классифицируются объекты недвижимости?
3. Что такое оценка стоимости, объект и предмет оценки недвижимого и движимого имущества?
4. Для чего используется результаты оценки недвижимости?
5. Какова взаимосвязь категории стоимость и цена недвижимости?
6. Какой документ регламентирует оценку стоимости недвижимости и назовите его основные положения?
7. Что понимается под рынком недвижимости и его инфраструктурой?
8. Какие субъекты представлены на рынке недвижимости?
9. Под влиянием каких факторов формируется рынок недвижимости?
10. Какие сделки осуществляются на рынке недвижимости?
11. Как сегментирован рынок недвижимости?
12. Какие особенности характерны для рынка объектов недвижимости?
13. Как развивается рынок жилья и нежилых помещений?
14. Какие особенности рынка коммерческой недвижимости?
15. Какие виды стоимости недвижимости предусматривает федеральный стандарт оценки. Термины и определения?
16. Что такое оценочная деятельность и чем она регламентируется?
17. Из каких этапов состоит процесс оценивания недвижимости?
18. Для каких целей оцениваются объекты недвижимости?
19. Как отбирается и анализируется информация, необходимая для оценки недвижимости?
20. Какие группы принципов используются при оценке объектов недвижимости?
21. Что характерно для принципов пользователя?
22. Что характерно для принципов оценки, связанных с землей и ее освоением?
23. Что является источником компенсации основных факторов производства?
24. Что такое принцип вклада (предельной продуктивности) и как определить размер вклада?
25. В чем сущность принципа экономического (оптимального) разделения имущественных прав?
26. Что характерно для принципов, связанных с рыночной средой?
27. В чем сущность принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования - объекта недвижимости» {НЭИ)?
28. В чем сущность затратного подхода и в каких случаях он используется для оценки недвижимости?
29. В какой мере стоимость, определенная затратным подходом, соответствует рыночной?

30. Какова последовательность этапов оценки недвижимости затратным подходом?
31. В чем различие между стоимостью замещения и восстановительной стоимостью?
32. Что такое износ объекта недвижимости?
33. Что такое физический, функциональный, моральный, внешний (экономический) износ?
34. Доходный подход в оценке недвижимости?
35. Затратный подход в оценке недвижимости?
36. Сравнительный подход в оценке недвижимости?
37. Согласование результатов полученных при оценке объекта недвижимости?
38. Расчет полной восстановительной стоимости?
39. Назовите методы оценки недвижимости.
40. Собственность как экономическая категория.
41. Отношения собственности по поводу недвижимого имущества.
42. Формы собственности.
43. Преобразование форм и отношений собственности.
44. Роль и значение объектов недвижимости в экономике.
45. Имущественный комплекс как объект недвижимости.
46. Предприятие как объект недвижимости. Особенности сельскохозяйственного предприятия.
47. Необходимость проведения оценки сельскохозяйственного предприятия.
48. Оценка имущественного комплекса и бизнеса предприятия.
49. Доходы и выгоды для собственника недвижимости.
50. Ограничения для использования доходного подхода, в том числе в сельском хозяйстве.
51. Отличия потенциального валового дохода от эффективного или действительного валового дохода.
52. Метод прямой капитализации, случаи его использования.
53. Ставка капитализации на собственный капитал, ее составляющие.
54. Метод дисконтирования денежных потоков, его отличия от метода прямой капитализации.
55. Земельный участок как объект экономической оценки, его отличия от других объектов недвижимости.
56. Необходимость оценки земельного участка.
57. Условия функционирования рынка земельных участков и его нормативно-правовая база.
58. Сделки на рынке земельных участков.
59. Кадастр, кадастровая стоимость и кадастровая оценка земельного участка.
60. Факторы, влияющие на стоимость земельного участка.
61. Для каких целей необходимо знать и учитывать особенности земли как основного средства производства?

62. Какие особенности земли являются условием образования дифференциальной ренты?
63. Виды сельскохозяйственных угодий.
64. Виды плодородия, определяющие ценность земли как средства производства.
65. Факторы, влияющие на рыночную цену земли.

## 6.2. Описание показателей и критериев контроля успеваемости, описание шкал оценивания

Для оценки знаний, умений, навыков и формирования компетенции по дисциплине может применяться **традиционная** система контроля и оценки успеваемости студентов.

При использовании традиционной системы контроля и оценки успеваемости студентов должны быть представлены критерии выставления оценок по четырехбалльной системе «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

### Критерии оценивания результатов обучения (экзамен)

Таблица 7

Оценка	Критерии оценивания
Высокий уровень «5» (отлично)	оценку <b>«отлично»</b> заслуживает студент, освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал без пробелов; выполнивший все задания, предусмотренные учебным планом на высоком качественном уровне; практические навыки профессионального применения освоенных знаний сформированы. <b>Компетенции</b> , закреплённые за дисциплиной, <b>сформированы на уровне – высокий.</b>
Средний уровень «4» (хорошо)	оценку <b>«хорошо»</b> заслуживает студент, практически полностью освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, учебные задания не оценены максимальным числом баллов, в основном сформировал практические навыки. <b>Компетенции</b> , закреплённые за дисциплиной, <b>сформированы на уровне – хороший (средний).</b>
Пороговый уровень «3» (удовлетворительно)	оценку <b>«удовлетворительно»</b> заслуживает студент, частично с пробелами освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, многие учебные задания либо не выполнил, либо они оценены числом баллов близким к минимальному, некоторые практические навыки не сформированы. <b>Компетенции</b> , закреплённые за дисциплиной, <b>сформированы на уровне – достаточный.</b>
Минимальный уровень «2» (неудовлетворительно)	оценку <b>«неудовлетворительно»</b> заслуживает студент, не освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, учебные задания не выполнил, практические навыки не сформированы. <b>Компетенции</b> , закреплённые за дисциплиной, <b>не сформированы.</b>

## 7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### 7.1 Основная литература

1. Экономика предприятия (организации) АПК: учебник/ Р.Г. Ахметов и др. М.: РГАУ-МСХА, 2013- 617 с.
2. Экономика предприятия (организации) АПК: практикум / Р. Г. Ахметов [и др.]; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Российский государственный аграрный университет - МСХА имени К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон. текстовые дан. — Москва: РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева, 2014. — 272 с.: ил., табл. — Коллекция: Учебная и учебно-методическая литература. — На тит. л.: Посвящается 150-летию РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева. — Режим доступа : <http://elib.timacad.ru/dl/local/172.pdf>. - Загл. с титул. экрана. - Электрон. версия печ. публикации. — <URL:<http://elib.timacad.ru/dl/local/172.pdf>>.
3. Экономика сельского хозяйств.: Учебник для академического бакалавриата. / Коваленко Н.Я. и др. М.: Юрайт, 2018- 406 с.

### 7.2 Дополнительная литература

1. Бусов В.И., Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Учебник / Бусов В.И., О.А. Землянский - М.: Юрайт, 2015- 382 с.
2. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости; Учебное пособие. – М.: «КноРус», 2009- 343 с.
3. Касьяненко Т.Г., Оценка стоимости бизнеса; Учебник / Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. – М.: Юрайт, 2015- 410 с.
4. Касьяненко Т.Г. Оценка стоимости машин и оборудования: / Учебник и практикум – М.: Юрайт, 2015- 494 с.
5. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие – М: КноРус, 2008- 219 с.
6. Толочек Н.Н. Экономика недвижимости.; Учебное пособие – Пенза : Пенз. ГСХА 2007- 245 с.
7. Чутчева Ю.В., Романов А.Н. Экономика недвижимости: Учебное пособие М:РГАУ-МСХА, 2016 - 160 с.
8. Петранева Г.А., Малый бизнес в рыночной среде: Учебное пособие / Петранева Г.А., Романов А.Н. М: РГАУ-МСХА, 2014 - 68 с.

### 7.3 Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс. Часть I-IV.
2. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 года;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007 года;
6. Европейские стандарты оценки 2000/Пер. с англ. Г.И. Макекина, Н.В. Павлова, И.Л. Артеменкова – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2003г.;
7. Международные стандарты оценки (МСО 1-4) / Финансовая газета. 1995 – 1996 гг.

## 7.4 Методические указания, рекомендации и другие материалы к занятиям

1. Чутчева Ю.В., Романов А.Н. Методические указания по написанию курсовой работы дисциплины «Экономика недвижимости». – М.: ООО «УМЦ «Триада», 2019г.
2. Петранева Г.А., Экономика недвижимости. Учебное пособие. М.: Издательство МСХА, 2005 г.
3. Петранева Г.А., Тесты по экономике недвижимости. Методические указания. М.: Издательство МСХА, 2006 г.
4. Романов А.Н. Стандарты оценочной деятельности. Рабочая программа учебной дисциплины. М.: Издательство РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева, 2010г.

## 8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. <http://www.mcx.ru> – Министерство сельского хозяйства РФ; (открытый доступ)
2. <http://www.gks.ru> – Федеральная служба государственной статистики (открытый доступ)
3. <http://www.economy.gov.ru> – Министерство экономического развития РФ (открытый доступ)
4. <http://www.minfin.ru> – Минфин РФ; (открытый доступ)
5. <http://www.cbr.ru> - Центральный Банк России (открытый доступ)

## 9. Перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

1. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
2. [www.garant.ru](http://www.garant.ru) Справочная правовая система «Гарант».
3. [www.kodeks.ru](http://www.kodeks.ru) Справочная правовая система «Кодекс».

Таблица 8

### Перечень программного обеспечения

№ п/п	Наименование раздела учебной дисциплины	Наименование программы	Тип программы	Автор	Год разработки
1	Раздел 1 Методология экономики недвижимости	MS Windows	Операционная система	Корпорация Microsoft	2019
2	Раздел 2 Подходы и методы оценки недвижимости	MS Word	Офисное приложение	Корпорация Microsoft	2019
3	Раздел 3 Оценка недвижимости в конкретных условиях	MS Excel	Офисное приложение	Корпорация Microsoft	2019
4	Раздел 1 Методология экономики недвижимости	MS Office	Офисное приложение	Корпорация Microsoft	2019
5	Раздел 2 Подходы и методы оценки недвижимости	WinRar	Архивирование файлов	Корпорация Microsoft	2019
6	Раздел 3 Оценка недвижимости в конкретных условиях	Adobe Reader	Просмотр PDF файлов	Корпорация Microsoft	2019



## 10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Таблица 9

### Сведения об обеспеченности специализированными аудиториями, кабинетами, лабораториями

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы (№ учебного корпуса, № аудитории)	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	2
учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.(1 корпус, 315 аудитория)	ПК в комплектации: корпус InWin V-series microATX 350W Asus – 1 шт.; Проектор NEC VT580G 1024*768, 2000Lumen, 2,9 кг – 1 шт.; Проекционный экран Pro Screen 160×160 – 1 шт.
Центральная научная библиотека имени Н.И. Железнова,	<i>Читальные залы библиотеки</i>
Общежитие №7	<i>Комната для самоподготовки</i>

## 11. Методические рекомендации обучающимся по освоению дисциплины

Образовательный процесс по дисциплине организован в форме учебных занятий (контактная работа (аудиторной и внеаудиторной) обучающихся с преподавателем и самостоятельная работа обучающихся). Учебные занятия (в том числе по реализации практической подготовки) представлены следующими видами, включая учебные занятия, направленные на практическую подготовку обучающихся и проведение текущего контроля успеваемости:

- лекции (занятия лекционного типа);
- практические занятия (занятия семинарского типа);
- групповые консультации;
- индивидуальные консультации и иные учебные занятия, предусматривающие индивидуальную работу преподавателя с обучающимся;
- самостоятельная работа обучающихся;
- занятия иных видов.

На учебных занятиях обучающиеся выполняют запланированные настоящей программой отдельные виды учебных работ, в том числе отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

### Виды и формы отработки пропущенных занятий

- студент, пропустивший лекционные занятия, обязан подготовить конспект и знать содержание пропущенные лекции. Во вне учебное время показать лектору конспект лекции и ответить на вопросы по пропущенной лекции;
- студент, пропустивший практическое занятие, обязан самостоятельно выполнить задания, которые были рассмотрены на пропущенном занятии: решение задач, выполнение тестовых заданий и ответы на проблемные вопросы, анализ результатов опроса и анкетирования и сдать их преподавателю.

## 12. Методические рекомендации преподавателям по организации обучения по дисциплине

При организации учебного процесса по изучению дисциплины необходимо учитывать принципиальную особенность концепции новых Федеральных государственных образовательных стандартов Высшего образования - их компетентностную ориентацию. Компетентностный подход – подход, нацеленный на результат образования, причем в качестве результата рассматривается не сумма усвоенной информации, а способность человека действовать в различных ситуациях. Ориентация на формирование компетенций предопределяет необходимость коренной перестройки содержания и технологий обучения, обеспечивающих достижение ожидаемых результатов, совершенствование средств и процедур оценки этих результатов, а также индивидуальных оценочных средств для студентов.

Реализация компетентностного подхода предусматривает широкое использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий (проведение мастер класса и т.д.) и разбор ситуационных упражнений, Удельный вес занятий, проводимых в интерактивных формах, определяется главной целью (миссией) рабочей программы, особенностью контингента обучающихся и содержанием конкретных дисциплин, и в целом в учебном процессе при изучении дисциплины «Экономика недвижимости».

Лекция – главное звено дидактического цикла обучения. Её цель – формирование у студентов ориентировочной основы для последующего усвоения материала методом самостоятельной работы. Рекомендуется использовать различные типы лекций: вводная, мотивационная (возбуждающая интерес к осваиваемой дисциплине); подготовительная (готовящая студента к более сложному материалу, или нацеливающая его к более углубленному рассмотрению материала на семинаре и различных активных формах проведения занятий); установочная (направляющая студентов к источникам информации для дальнейшей самостоятельной работы), интегрирующая (дающая общий теоретический анализ предмета) и др. Данная рабочая программа обеспечивает координацию и согласованность различных видов учебной работы, которые имеют разный удельный вес в общем объеме учебной нагрузки. Новые подходы к руководству и контролю за самостоятельной работы. Это особенно важно в связи с повышением объема и значимости самостоятельной работы студентов и увеличением доли занятий, проводимых в интерактивной форме. Следует также учитывать изменение соотношения между количеством часов, выделяемых на лекции и практические занятия.

Практическое занятие проводится по узловым и наиболее сложным вопросам учебной программы. Он может быть построен как на материале лекций, так и без чтения предварительной лекции. Главная и определяющая особенность любого практического занятия, любых форм его проведения – наличие элементов дискуссии, проблемного диалога между преподавателем и студентами.

При разработке рабочей программы дисциплины сформированы различные варианты тематических планов лекций, практических занятий и форм их проведения. При этом обеспечивается координация, согласованность этих видов занятий, разграничение рассматриваемых на них вопросов. Некоторые вопросы по усмотрению авторов рабочей программы в зависимости от методического и кадрового обеспечения учебного процесса сгруппированы в укрупненные темы практических занятий, использованы для формулировки тем мастер классов, дискуссий и других интерактивных форм занятий. Тематика может корректироваться, уточняться.

Задания для самостоятельной работы составляются, как правило, по темам и вопросам, по которым не предусмотрены аудиторские занятия, либо требуется дополнительно проработать и проанализировать рассматриваемый преподавателем материал в объеме запланированных часов.

Задание необходимо оформить с указанием конкретного вида самостоятельной работы:

- написание рефератов;
- подготовка научных докладов, текстов выступлений на конференции, публикаций в студенческих сборниках;
- работа с тестами и вопросами для самопроверки;
- анализ конкретных проблемных ситуаций;
- обработка статистических данных, нормативных материалов;
- анализ статистических и фактических материалов, составление выводов на основе проведенного анализа и т.д.

Пакет заданий для самостоятельной работы рекомендуется выдавать в начале семестра, определив предельные сроки их выполнения и сдачи. Результаты самостоятельной работы контролируются преподавателем и учитываются при аттестации студента (экзамена). При этом проводятся: тестирование, экспресс-опрос на практических занятиях, проверка рефератов и т.д.

При проведении текущей и промежуточной аттестации студентов используется традиционная система оценки знаний. При проведении текущей и промежуточной аттестации важно учесть все виды работ, оценить уровень знаний студентов по всем разделам и темам учебной дисциплины.

**Программу разработал:**

Романов А.Н., к.э.н., доцент



(подпись)

## РЕЦЕНЗИЯ

### на рабочую программу дисциплины Б1.В.12 «Экономика недвижимости» ОПОП ВО по направлению 38.03.01 Экономика, направленность Экономика предприятий и организаций (квалификация выпускника – бакалавр)

Бесшапошным Максимом Николаевичем, доцентом кафедры политической экономики, кандидатом экономических наук (далее по тексту рецензент), проведена рецензия рабочей программы дисциплины «Экономика недвижимости» ОПОП ВО по направлению 38.03.01 «Экономика», направленность «Экономика предприятий и организаций» (уровень обучения бакалавриат) разработанной в ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева», на экономики (разработчик – Романов Андрей Николаевич, доцент, кандидат экономических наук).

Рассмотрев представленные на рецензирование материалы, рецензент пришел к следующим выводам:

1. Предъявленная рабочая программа дисциплины «Экономика недвижимости» (далее по тексту Программа) соответствует требованиям ФГОС ВО по направлению 38.03.01 «Экономика». Программа содержит все основные разделы, соответствует требованиям к нормативно-методическим документам.

2. Представленная в Программе **актуальность** учебной дисциплины в рамках реализации ОПОП ВО не подлежит сомнению – дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений учебного цикла – Б1.В

3. Представленные в Программе **цели** дисциплины соответствуют требованиям ФГОС ВО направления 38.03.01 «Экономика».

4. В соответствии с Программой за дисциплиной «Экономика недвижимости» закреплено одна ПКос-5 компетенция (три индикатора) – ПКос5.1.; ПКос-5.2.; ПКос-5.3. Дисциплина «Экономика недвижимости» и представленная Программа способна реализовать их в объявленных требованиях. Результаты обучения, представленные в Программе в категориях знать, уметь, владеть соответствуют специфике и содержанию дисциплины и демонстрируют возможность получения заявленных результатов.

5. Общая трудоёмкость дисциплины «Экономика недвижимости» составляет 4 (четыре) зачётных единицы ( 144 часа/из них практическая подготовка 4 часа).

6. Информация о взаимосвязи изучаемых дисциплин и вопросам исключения дублирования в содержании дисциплин соответствует действительности. Дисциплина «Экономика недвижимости» взаимосвязана с другими дисциплинами ОПОП ВО и Учебного плана по направлению 38.03.01 «Экономика» и возможность дублирования в содержании отсутствует.

7. Представленная Программа предполагает использование современных образовательных технологий, используемые при реализации различных видов учебной работы. Формы образовательных технологий соответствуют специфике дисциплины.

8. Программа дисциплины «Экономика недвижимости» предполагает занятия в интерактивной форме.

9. Виды, содержание и трудоёмкость самостоятельной работы студентов, представленные в Программе, соответствуют требованиям к подготовке выпускников, содержащимся во ФГОС ВО направления 38.03.01 «Экономика».

10. Представленные и описанные в Программе формы *текущей* оценки знаний (опрос, как в форме обсуждения отдельных вопросов, так и выступления и участие в дискуссиях, диспутах, круглых столах, участие в тестировании, работа над домашним заданием и аудиторных заданиях - работа с экономическими расчетами), соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Форма промежуточного контроля знаний студентов, предусмотренная Программой, осуществляется в форме экзамена/защиты КР, что соответствует статусу дисциплины,

дисциплины вариативной части учебного цикла – Б1.В ФГОС ВО направления 38.03.01 «Экономика».

11. Формы оценки знаний, представленные в Программе, соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

12. Учебно-методическое обеспечение дисциплины представлено: основной литературой – 5 источник (базовый учебник), дополнительной литературой – 7 наименований, периодическими изданиями – 7 источников со ссылкой на электронные ресурсы, Интернет-ресурсы – 5 источников и соответствует требованиям ФГОС ВО направления 38.03.01 «Экономика».

13. Материально-техническое обеспечение дисциплины соответствует специфике дисциплины «Экономика недвижимости» и обеспечивает использование современных образовательных, в том числе интерактивных методов обучения.

14. Методические рекомендации студентам и методические рекомендации преподавателям по организации обучения по дисциплине дают представление о специфике обучения по дисциплине «Экономика недвижимости».

#### ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

На основании проведенного рецензирования можно сделать заключение, что характер, структура и содержание рабочей программы дисциплины «Экономика недвижимости» ОПОП ВО по направлению 38.03.01 «Экономика», направленность «Экономика предприятий и организаций» (квалификация выпускника – бакалавр), разработанная Романовым Андреем Николаевичем, доцентом, кандидатом экономических наук соответствует требованиям ФГОС ВО, современным требованиям экономики, рынка труда и позволит при её реализации успешно обеспечить формирование заявленных компетенций.

Рецензент: Бесшапошный Максим Николаевич, доцент кафедры политической экономики,  
кандидат экономических наук \_\_\_\_\_ «24» июня 2022 г.  
(подпись)

