

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

УТВЕРЖДАЮ

Директор/Декан
института агробиологии и
природных ресурсов
Есаулко Александр Николаевич

«__» _____ 20__ г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ (ОЦЕНОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ)

Б1.О.07.03 Экономика недвижимости

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Оценка и мониторинг объектов недвижимости

бакалавр

очная

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций ОП ВО и овладение следующими результатами обучения по дисциплине:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ОПК-2 Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений	ОПК-2.1 Выполняет проектные работы в области землеустройства и кадастра с учётом экономических ограничений	знает методики выполнения проектных работ в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений
		умеет выполнять проектных работ в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений
		владеет навыками навыками выполнения проектных работ в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.1 Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели формы участия государства в экономике	знает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели, формы участия государства в экономике
		умеет использовать базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели, формы участия государства в экономике
		владеет навыками навыками владения базовыми принципами функционирования экономики и экономического развития, целями, формами участия государства в экономике
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.2 Применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей, использует	знает методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей, использования финансовых инструментов для управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков
		умеет использовать методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей, финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролировать собственные экономические и финансовые риски

	финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролирует собственные экономические и финансовые риски	владеет навыками навыками личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных целей, использования финансовых инструментов для управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков
--	--	---

2. Перечень оценочных средств по дисциплине

№	Наименование раздела/темы	Семестр	Код индикаторов достижения компетенций	Оценочное средство проверки результатов достижения индикаторов компетенций
1.	1 раздел. Недвижимость: сущность, признаки, виды			
1.1.	Недвижимость: сущность, признаки, виды	8	УК-10.1	Контрольная работа
2.	2 раздел. Рынок недвижимости			
2.1.	Рынок недвижимости	8	УК-10.1, УК-10.2	Контрольная работа
3.	3 раздел. Оценка недвижимости			
3.1.	Оценка недвижимости	8	УК-10.1, УК-10.2, ОПК-2.1	Контрольная работа
4.	4 раздел. Основные подходы к оценке недвижимости			
4.1.	Основные подходы к оценке недвижимости	8	УК-10.1, УК-10.2	Контрольная работа
5.	5 раздел. Кредитование недвижимости			
5.1.	Кредитование недвижимости	8	УК-10.2	Контрольная работа
6.	6 раздел. Налогообложение недвижимости			
6.1.	Налогообложение недвижимости	8	УК-10.2	Контрольная работа
	Промежуточная аттестация			За

3. Оценочные средства (оценочные материалы)

Примерный перечень оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде (Оценочные материалы)
Текущий контроль			
Для оценки знаний			
Для оценки умений			
1	Контрольная работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу	Комплект контрольных заданий по вариантам
Для оценки навыков			
Промежуточная аттестация			
2	Зачет	Средство контроля усвоения учебного материала практических и семинарских занятий, успешного прохождения практик и выполнения в процессе этих практик всех учебных поручений в соответствии с утвержденной программой с выставлением оценки в виде «зачтено», «незачтено».	Перечень вопросов к зачету

4. Примерный фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) "Экономика недвижимости"

Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости

Контрольная точка № 1 (темы 1-2)

Вопросы для собеседования

Тема 1. Недвижимость: сущность, признаки, виды

1. Объекты недвижимости: понятие, классификация, категории.
2. Предмет экономики недвижимости: содержание, основные понятия
3. Сущность, состав, классификация и основные признаки недвижимости имущества.
4. Жизненный цикл недвижимости и его стадии. Износ и амортизация недвижимости.
5. Факторы, влияющие на стоимость и цену объекта недвижимости
6. Недвижимость как экономическая и социально - правовая категория отношения собственности по поводу объектов недвижимости
7. Характеристика видов и форм собственности на недвижимость, субъекты и объекты собственности

Тема 2. Рынок недвижимости

1. Особенности рынка недвижимости.
2. Правовые основы рынка недвижимости
3. Взаимосвязь между финансовым рынком и рынком недвижимости.
4. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи.
5. Организация продажи имущества через торги, аукционы, акционирование
6. Продажа объектов незавершенного строительства. Особенности определения цены, условия реализации
7. Купля-продажа предприятия как имущественного комплекса, особенности определения

цены и оформления

8. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.
9. Виды жилищного фонда.
10. Способы приобретения жилья и права собственности на жилье
11. Технология, понятие и порядок купли-продажи жилья, обмена, дарения, наследования.
12. Система и содержание договоров по сделкам с недвижимостью.

Тестовые задания

Тема 1. Недвижимость: сущность, признаки, виды

1. Принадлежностью является:
 - а) такая движимая вещь, которая, являясь существенной частью, служит недвижимости и не связана с ней общим назначением
 - б) такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и не связана с ней общим назначением
 - в) такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и связана с ней общим назначением
2. Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права:
 - а) верно
 - б) неверно
3. Сколько принято различать концепций недвижимости
 - а) три
 - б) четыре
 - в) пять
4. Концепция недвижимости, которая подразумевает совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм:
 - а) географическая
 - б) экономическая
 - в) юридическая
 - г) социальная
5. Характеристика объекта недвижимости как физического объекта, а также объекта экономико-правовых и социальных отношений включает в себя:
 - а) анализ его местоположения и внешней среды на макроуровне (в районе, городе)
 - б) анализ его местоположения и внешней среды на микроуровне – в ближайшем окружении
 - в) анализ его местоположения и внешней среды на макроуровне (в районе, городе) и микроуровне – в ближайшем окружении

Тема 2. Рынок недвижимости

6. Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость:
 - а) верно
 - б) неверно
7. Количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени:
 - а) спрос
 - б) предложение
8. Для недвижимости характерна большая положительная эластичность спроса по доходу:
 - а) верно
 - б) неверно
9. Этап стихийного рынка недвижимости или зарождения рыночных отношений:
 - а) 1991-1995 годы
 - б) 1995-1998 годы

в) 1998-1999 годы

г) 1999-2002 годы

10. Владельцы прав на недвижимые объекты – российские и иностранные физические и юридические лица, фонды государственного имущества, органы, уполномоченные местной властью:

а) продавцы

б) покупатели и покупатели-инвесторы

в) профессиональные участники

Контрольная точка № 2 (темы 3-4)

Вопросы для собеседования

Тема 3. Оценка недвижимости

1. Оценочная деятельность на рынке недвижимости.

2. Этапы процесса оценки недвижимости.

3. Оценка объектов недвижимости в рыночной экономике, ее значение и этапы развития.

4. Понятие стоимости объекта недвижимости

5. Виды стоимости недвижимости

6. Принципы оценки недвижимости

7. Нерыночные виды стоимости

Тема 4. Основные подходы к оценке недвижимости

1. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.

2. Затратный подход к оценке недвижимости. Его экономическое содержание, область применения. Преимущества и недостатки.

3. Методы оценки при затратном подходе

4. Доходный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.

5. Анализ доходов и расходов

6. Применение доходного подхода при финансировании недвижимости

7. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход. Капитализация дохода.

Тестовые задания

Тема 3. Оценка недвижимости

1. Стоимость недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества:

а) рыночная стоимость недвижимости

б) потребительская стоимость недвижимости

в) инвестиционная стоимость недвижимости

г) страховая стоимость недвижимости

2. Стоимость при вынужденной продаже; она идентична рыночной стоимости, но ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, которые необходимы для получения наилучшей цены:

а) стоимость замещения

б) восстановительная стоимость недвижимости

в) ликвидационная стоимость недвижимости

г) стоимость для налогообложения

3. Принципы, связанные с объектом недвижимости:

а) наиболее эффективного использования; соответствие; зависимость; спрос и предложение; конкуренция; изменение

б) полезности; замещения; ожидания

в) остаточной продуктивности; предельной продуктивности; вклада; возрастающей и убывающей доходности; сбалансированности (пропорциональности); оптимальных величин;

оптимального разделения имущественных прав

4. Принципы наиболее эффективного использования; соответствие; зависимость; спрос и предложение; конкуренция; изменение относятся к группе принципов:

- а) пользователя недвижимого имущества
- б) связанных с объектом недвижимости
- в) внешней рыночной среды

5. Имущественные права на объект недвижимости следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости:

- а) принцип сбалансированности (пропорциональности)
- б) принцип оптимальных величин
- в) принцип оптимального разделения имущественных прав

Тема 4. Основные подходы к оценке недвижимости

6. Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа:

- а) сравнительный подход
- б) затратный подход
- в) доходный подход

7. Сравнительный подход базируется на принципах замещения; сбалансированности; спроса и предложения:

- а) верно
- б) неверно

8. В сравнительном подходе, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится:

- а) повышающий коэффициент
- б) понижающий коэффициент

9. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов:

- а) верно
- б) неверно

10. Норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки:

- а) коэффициент капитализации
- б) ставка капитализации
- в) ставка дисконтирования

Контрольная точка № 3 (темы 5-6)

Вопросы для собеседования

Тема 5. Кредитование недвижимости

1. Инвестирование в недвижимость
2. Ипотечно-инвестиционный анализ.
3. Выбор вариантов инвестирования в недвижимость
4. Ипотека и ее виды.
5. Роль ипотеки в формировании кредитов для строительства объектов недвижимости.
6. Первичный и вторичный рынок ипотечного капитала.
7. Ипотечное кредитование, его основные этапы и методы.
8. Особенности ипотеки предприятий
9. Особенности ипотеки земельных участков
10. Заключение договора об ипотеке
11. Перспективы развития ипотеки в России.

Тема 6. Налогообложение недвижимости

1. Основные принципы налогообложения недвижимого имущества
2. Налог на имущество физических лиц
3. Налог на имущество организаций
4. Земельный налог
5. Страхование недвижимости
6. Управление объектами недвижимости
7. Управление рынком недвижимостью

Тестовые задания

Тема 5. Кредитование недвижимости

1. Ипотечный кредит – это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью:

- а) верно
- б) неверно

2. Этап ипотечного кредитования, на котором осуществляется выявление потенциальных некредитоспособных заемщиков, проведение проверки трудоустройства клиента, подтверждение его текущих доходов и расходов, проверки клиента службой экономической безопасности кредитного учреждения и оценку собственности клиента, предполагаемой к продаже для получения суммы первоначального взноса, оценка предмета залога:

- а) предварительный этап
- б) сбор и проверка информации о клиенте и залоге
- в) оценка вероятности погашения кредита
- г) принятие решения по кредиту
- д) заключение кредитной сделки
- е) обслуживание кредитной сделки
- ж) закрытие кредитной сделки

3. Этап ипотечного кредитования, на котором оформляются и заключаются договор купли-продажи недвижимости; кредитный договор; договор ипотеки; договоры страхования; перечисляются кредитные средства безналичным путем согласно договорам купли-продажи или платежному поручению заемщика:

- а) принятие решения по кредиту
- б) заключение кредитной сделки
- в) обслуживание кредитной сделки
- г) закрытие кредитной сделки

4. Основными участниками системы ипотечного кредитования являются: залогодатель, залогодержатели и ипотечный банк:

- а) верно
- б) неверно

5. В случае, если предусматривается выплата большей части или всей суммы кредита в конце срока кредитования:

- а) постоянный ипотечный кредит
- б) кредит с «шаровым» платежом
- в) кредит с участием
- г) кредит с обратным аннуитетом

Тема 6. Налогообложение недвижимости

6. Уплата налогов неизбежна:

- а) принцип всеобщности
- б) принцип справедливости и дифференциации
- в) принцип обязательности
- г) принцип равенства

7. Любой вид налога считается установленным только в том случае, когда определены налогоплательщики и элементы налогообложения:

- а) верно

- б) неверно
8. Порядок и сроки уплаты налога является элементом налогообложения:
- а) верно
- б) неверно
9. Если одна организация непосредственно и (или) косвенно участвует в другой организации в размере менее 20%, то они
- а) не являются взаимозависимыми
- б) являются зависимыми
10. Сумма подоходного налога при продаже жилой недвижимости, находящейся на территории РФ, для резидента составляет:
- а) 10%
- б) 13%
- в) 18%

***Примерные оценочные материалы
для проведения промежуточной аттестации (зачет, экзамен)
по итогам освоения дисциплины (модуля)***

Вопросы к зачету

1. Сущность и признаки недвижимости
2. Недвижимое имущество: понятие, виды, критерии отнесения
3. Место недвижимости в рыночной системе.
4. Признаки недвижимости
5. Классификация объектов недвижимости
6. Особенность недвижимости как товара
7. Правовые основы недвижимости
8. Сущность и виды сделок с недвижимым имуществом
9. Формы сделок: понятия, условия совершения сделок, действительность сделки
10. Жизненный цикл объектов недвижимости: понятие, стадии, основные сроки жизни
11. Право собственности на недвижимость
12. Ограничения прав собственности: причины возникновения, виды, понятия
13. Основные характеристики рынка недвижимости
14. Особенности рынка недвижимости
15. Этапы формирования рынка недвижимости в России
16. Функции рынка недвижимости
17. Субъекты рынка недвижимости
18. Сегментация рынка недвижимости
19. Участники отношений на рынке недвижимости
20. Система управления недвижимостью
21. Государственное регулирование рынка недвижимости
22. Виды стоимости недвижимости
23. Принципы оценки объектов недвижимости
24. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
25. Технология оценки недвижимости
26. Подходы к оценке объектов недвижимости
27. Сравнительный подход: понятия, условия применения, основные принципы, достоинства и недостатки
28. Основные этапы оценки сравнительным подходом
29. Виды и методы расчета поправок
30. Затратный подход: понятия, условия применения, основные этапы, достоинства и недостатки
31. Расчет стоимости строительства
32. Износ: виды, методы расчета
33. Особенности недвижимости как объекта инвестирования
34. Характеристика рисков инвестирования и их источников

35. Коэффициент капитализации: понятие, методы расчета
36. Норма дохода на капитал: понятие, методы расчета
37. Норма возврата: понятие, методы расчета
38. Методы доходного подхода: понятие, сравнение с точки зрения возможности применения и недостатков
39. Капитализация дохода: понятие, формула для расчета рыночной стоимости, предпосылки использования, достоинства и недостатки
40. Дисконтирование денежных потоков: понятие, формула для расчета рыночной стоимости, предпосылки использования, достоинства и недостатки
41. Определение итоговой стоимости объекта оценки
42. Возникновение и развитие ипотечного кредитования
43. Особенности ипотечного кредитования
44. Ипотечный кредит: сущность и основные виды
45. Основные этапы ипотечного кредитования
46. Методы ипотечного кредитования недвижимости
47. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости
48. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества
49. Классификация налогов и сборов на рынке недвижимости
50. Виды налогов и сборов по уровням государственного управления

Темы письменных работ (эссе, рефераты, курсовые работы и др.)