

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИС: Комарова Светлана Юриевна

Должность: Проректор по образовательной деятельности

Дата подписания: 02.09.2024 12:14:14

Уникальный программный ключ:

43ba42f5deae4116bbfcb9ac98e39108031227e81add287cbee41149f2098d7a

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Омский государственный аграрный университет имени П.А.Столыпина»
Экономический факультет**

ОПОП по направлению

38.04.02 Менеджмент

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине**

Б1.В.ДВ.02.02 Экономика недвижимости

Направленность (профиль) «Менеджмент организации»

Обеспечивающая преподавание дисциплины кафедра -	Менеджмента и маркетинга
Разработчик, Доцент, кандидат экономических наук	Е.А. Погребцова
Омск 2021	

ВВЕДЕНИЕ

1. Фонд оценочных средств по дисциплине является обязательным обособленным приложением к Рабочей программе дисциплины.
2. Фонд оценочных средств является составной частью нормативно-методического обеспечения системы оценки качества освоения обучающимися указанной дисциплины.
3. При помощи ФОС осуществляется контроль и управление процессом формирования обучающимися компетенций, из числа предусмотренных ФГОС ВО в качестве результатов освоения дисциплины.
4. Фонд оценочных средств по дисциплине включает в себя: оценочные средства, применяемые для входного контроля; оценочные средства, применяемые в рамках индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов ВАРС; оценочные средства, применяемые для текущего контроля и оценочные средства, применяемые при промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины.
5. Разработчиками фонда оценочных средств по дисциплине являются преподаватели кафедры менеджмента и маркетинга, обеспечивающей изучение обучающимися дисциплины в университете. Содержательной основой для разработки ФОС послужила Рабочая программа дисциплины.

1. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗУЧЕНИЯ
учебной дисциплины, персональный уровень достижения которых проверяется
с использованием представленных в п. 3 оценочных средств

Компетенции, в формировании ко- торых задействована дисциплина		Код и наименова- ние индикатора до- стижений компе- тенции	Компоненты компетенций, формируемые в рамках данной дисциплины (как ожидаемый результат ее освоения)		
код	наименование		знать и пони- мать	уметь делать (действовать)	владеть навыками (иметь навыки)
Общепрофессиональные компетенции					
УК-6	Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки	ИД-3 ук-6 планирует профессиональную траекторию с учетом профессиональных особенностей, а также других видов деятельности и требований рынка труда	правовые основы функционирования рынка недвижимости	применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия	методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости
ПК-2	Способен разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений, обеспечивать их реализацию, управлять процессами стратегического и тактического планирования	ИД-1 ПК-2 знает основы управления организацией, бизнес-планирования, методы контроля и анализа бизнес-процессов, построения бизнес-планов, основы риск-менеджмента, структуру и принципы организации административной, хозяйственной, документационной и организационной поддержки	особенности использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков	анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки	основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости

ЧАСТЬ 2. ОБЩАЯ СХЕМА ОЦЕНИВАНИЯ ХОДА И РЕЗУЛЬТАТОВ ИЗУЧЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Общие критерии оценки и реестр применяемых оценочных средств

2.1 Обзорная ведомость-матрица оценивания хода и результатов изучения учебной дисциплины в рамках педагогического контроля

Категория контроля и оценки		Режим контрольно-оценочных мероприятий				
		само- оценка	взаимо- оценка	Оценка со стороны		Комис- сионная оценка
				Препода- вателя	представителя производства	
				3	4	
1	2	3	4	5		
Входной контроль	1			Входной опрос		
Индивидуализация выполнения, контроль фиксированных видов ВАРС:	2					
- выполнение реферата	2.1	Темы для реферата	Обсуждение по итогам выступлений	Проверка реферата		
Текущий контроль:	3					
- Самостоятельное изучение тем	3.1			Контроль на парах		
- в рамках практических занятий и подготовки к ним	3.2	Вопросы для самоподготовки		Завершение расчетно-графических заданий		
- в рамках практических занятий и подготовки к ним	3.3	Вопросы для самоконтроля (контрольные вопросы)	Обсуждение изученных тем в рамках дискуссий, обсуждения вопросов на семинарах	Проверка выполненных практических заданий на занятиях Проверка выполненных домашних заданий		
- в рамках обще-университетской системы контроля успеваемости	3.4					
Итоговый контроль:	4					
- по итогам изучения дисциплины	4.1			Контрольное тестирование		
Промежуточная аттестация* бакалавров по итогам изучения дисциплины	5	Вопросы для подготовки к зачету		Зачет		

2.2 Общие критерии оценки хода и результатов изучения учебной дисциплины

1. Формальный критерий получения обучающимися положительной оценки по итогам изучения дисциплины:	
1.1 Предусмотренная программа изучения дисциплины обучающимся выполнена полностью до начала процесса промежуточной аттестации	1.2 По каждой из предусмотренных программой видов работ по дисциплине обучающийся успешно отчитался перед преподавателем, демонстрируя при этом должный (не ниже минимально приемлемого) уровень сформированности элементов компетенций
2. Группы неформальных критериев качественной оценки работы обучающегося в рамках изучения дисциплины:	
2.1 Критерии оценки качества хода процесса изучения обучающимся программы дисциплины (текущей успеваемости)	2.2. Критерии оценки качества выполнения конкретных видов ВАРС
2.3 Критерии оценки качественного уровня итоговых результатов изучения дисциплины	2.4. Критерии аттестационной оценки качественного уровня результатов изучения дисциплины

2.3 РЕЕСТР элементов фонда оценочных средств по дисциплине

Группа оценочных средств	Оценочное средство или его элемент
	Наименование
1. Средства для индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов ВАРС	Место реферата в структуре дисциплины
	Перечень примерных тем реферата
	Этапы работы над рефератом
	Шкала и критерии оценки результатов выполнения реферата
2. Средства для входного контроля	Процедура проведения входного контроля
	Примерные вопросы для проведения входного контроля
	Шкала и критерии оценивания ответов на вопросы входного контроля
3. Средства для текущего контроля	Вопросы для самостоятельного изучения темы
	Общий алгоритм самостоятельного изучения темы
	Шкала и критерии оценивания самостоятельного изучения темы
	Вопросы для самоподготовки по темам семинарских занятий
	Общий алгоритм самоподготовки к занятию
	Критерии оценки самоподготовки по темам семинарских занятий
	Примеры занятий по экономико-аналитическому практикуму
4. Средства для итогового контроля	Тестовые вопросы для проведения контроля
	Критерии оценки ответов на тестовые вопросы контроля
5. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины	Перечень вопросов для подготовки к зачету
	Плановая процедура проведения зачету
	Основные критерии оценки, используемые на зачете

2.4 Описание показателей, критериев и шкал оценивания и этапов формирования компетенций в рамках дисциплины

2.1. Описание показателей, критериев и шкал оценивания и этапов формирования компетенции в рамках дисциплины								
Индекс и название компетенции	Код индикатора достижений компетенции	Индикаторы компетенции	Показатель оценивания – знания, умения, навыки (владения)	Уровни сформированности компетенций				Формы и средства контроля формирования компетенций
				компетенция не сформирована	минимальный	средний	высокий	
				Оценки сформированности компетенций				
				Не зачтено	Зачтено			
				Характеристика сформированности компетенции				
				Компетенция в полной мере не сформирована. Имеющихся знаний, умений и навыков недостаточно для решения практических (профессиональных) задач	1. Сформированность компетенции соответствует минимальным требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков в целом достаточно для решения практических (профессиональных) задач. 2. Сформированность компетенции в целом соответствует требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков и мотивации в целом достаточно для решения стандартных практических (профессиональных) задач. 3. Сформированность компетенции полностью соответствует требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков и мотивации в полной мере достаточно для решения сложных практических (профессиональных) задач.			
1	2	3	4	5	6			7
Критерии оценивания								
УК-6 Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки	ИД-3 УК-6	Полнота знаний	Знает особенности использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков	Не знает особенности использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков	1. Поверхностно ориентируется в особенностях использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков 2. Свободно ориентируется в особенностях использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков 3. В совершенстве ориентируется в особенностях использования различных методов оценки жилой и нежилой недвижимости, земельных участков			опрос тест, реферат, вопросы к зачету, экономико-аналитический практикум
		Наличие умений	Умеет анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки	Не умеет анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки	1. Поверхностно анализирует организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки 2. Умеет частично анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки 3. Умеет свободно анализировать организационно-экономические параметры недвижимости для целей ее оценки			
		Наличие навыков (владение опытом)	Владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости	Не владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости	1. Поверхностно владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости 2. Хорошо владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости 3. Свободно владеет основными методами (затратным, доходным и рыночным) оценки недвижимости			

1	2	3	4	5	6	7
ПК-2 Способен разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений, обеспечивать их реализацию, управлять процессами стратегического и тактического планирования	ИД-1 ПК-2	Полнота знаний	Знает правовые основы функционирования рынка недвижимости	Не знает правовые основы функционирования рынка недвижимости	1. Поверхностно ориентируется в правовых основах функционирования рынка недвижимости 2. Свободно ориентируется в правовых основах функционирования рынка недвижимости 3. В совершенстве владеет правовыми основами функционирования рынка недвижимости	опрос тест, реферат, вопросы к зачету, экономико-аналитический практикум
		Наличие умений	Умеет применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия	Не умеет применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия	1. Умеет поверхностно применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия 2. Умеет частично применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия 3. Умеет свободно применять на практике основные принципы оценки бизнеса предприятия	
		Наличие навыков (владение опытом)	Владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости	Не владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости	1. Поверхностно владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости 2. Хорошо владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости 3. Свободно владеет методикой составления отчета по итогам оценки недвижимости	

ЧАСТЬ 3 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций

Часть 3.1. Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков

3.1.1 . Средства для индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов ВАРС

Место реферата в структуре дисциплины

Разделы дисциплины, освоение которых обучающимися сопровождается или завершается выполнением реферата		Компетенции, формирование/развитие которых обеспечивается в ходе выполнения и сдачи реферата
№	Наименование	
1	Основные категории экономики недвижимости	УК-6 Способен определять и реализовывать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки
2	Оценка недвижимости	ПК-2 Способен разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений, обеспечивать их реализацию, управлять процессами стратегического и тактического планирования

5.1.1.2 Перечень примерных тем реферата

1. Понятие недвижимости.
2. Место недвижимости в рыночной системе.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Жизненный цикл объектов недвижимости.
5. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка.
6. Функции, виды и инфраструктура рынка недвижимости.
7. Этапы формирования и особенности функционирования российского рынка недвижимости.
8. Государственная политика в развитии недвижимости.
9. Виды стоимости объектов недвижимости.
10. Виды и этапы оценки объектов недвижимости.
11. Сущность затратного подхода к оценке объектов недвижимости.
12. Экономическое содержание доходного подхода, область его применения. .
13. Экономическое содержание и область применения сравнительного подхода.
14. Алгоритм расчетов сравнительного метода при оценке объектов недвижимости.
15. Понятие и классификация инвестиций в недвижимость.
16. Инвестирование, основанное на корпоративных заимствованиях.
17. Субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.
18. Паевые инвестиционные фонды недвижимости
19. Лизинг объектов недвижимости, его функции.
20. Право собственности на недвижимость и способы его приобретения.
21. Виды сделок с объектами недвижимости.
22. Государственная регистрация прав на недвижимость.
23. Принципы государственной регистрации.
24. Единый государственный реестр прав.
25. Налогообложение недвижимости.

Этапы работы над рефератом

Выбор темы. Очень важно правильно выбрать тему. Выбор темы не должен носить формальный характер, а иметь практическое и теоретическое обоснование.

Автор реферата должен осознанно выбрать тему с учетом его познавательных интересов или он может увязать ее с темой будущей магистерской работы. В этом случае магистранту предоставляется право самостоятельного (с согласия преподавателя) выбора темы реферата из списка тем, рекомендованных кафедрой по данной дисциплине (см. выше). При этом весьма полезными могут оказаться советы и обсуждение темы с преподавателем, который может оказать помощь в правильном выборе темы и постановке задач.

Если интересующая тема отсутствует в рекомендательном списке, то по согласованию с преподавателем студенту предоставляется право самостоятельно предложить тему реферата, раскры-

вающую содержание изучаемой дисциплины. Тема не должна быть слишком общей и глобальной, так как небольшой объем работы (до 20 страниц) не позволит раскрыть ее.

При выборе темы необходимо учитывать полноту ее освещения в имеющейся научной литературе. Для этого можно воспользоваться тематическими каталогами библиотек и библиографическими указателями литературы, периодическими изданиями и ежемесячными указателями психолого - педагогической литературы, либо справочно-библиографическими ссылками изданий посвященных данной теме.

После выбора темы составляется список изданной по теме (проблеме) литературы, опубликованных статей, необходимых справочных источников.

Знакомство с любой научной проблематикой следует начинать с освоения имеющейся основной научной литературы. При этом следует сразу же составлять библиографические выходные данные (автор, название, место и год издания, издательство, страницы) используемых источников. Названия работ иностранных авторов приводятся только на языке оригинала.

Начинать знакомство с избранной темой лучше всего с чтения обобщающих работ по данной проблеме, постепенно переходя к узкоспециальной литературе.

На основе анализа прочитанного и просмотренного материала по данной теме следует составить тезисы по основным смысловым блокам, с пометками, собственными суждениями и оценками. Предварительно подобранный в литературных источниках материал может превышать необходимый объем реферата, но его можно использовать для составления плана реферата.

Составление плана. Автор по предварительному согласованию с преподавателем может самостоятельно составить план реферата, с учетом замысла работы, либо взять за основу рекомендуемый план, приведенный в данных методических указаниях по соответствующей теме. Правильно построенный план помогает систематизировать материал и обеспечить последовательность его изложения.

Наиболее традиционной является следующая структура реферата:

Титульный лист.

Оглавление (план, содержание).

Введение.

Глава 1 (полное наименование главы).

1.1. (полное название параграфа, пункта);

1.2. (полное название параграфа, пункта).

Глава 2 (полное наименование главы).

2.1. (полное название параграфа, пункта);

2.2. (полное название параграфа, пункта).

Заключение (или выводы).

Список использованной литературы.

Приложения (по усмотрению автора).

Основная часть

Титульный лист заполняется по единой форме (Приложение 1).

Оглавление (план, содержание) включает названия всех разделов (пунктов плана) реферата и номера страниц, указывающие начало этих разделов в тексте реферата.

Введение. В этой части реферата обосновывается актуальность выбранной темы, формулируются цели работы и основные вопросы, которые предполагается раскрыть в реферате, указываются используемые материалы и дается их краткая характеристика с точки зрения полноты освещения избранной темы. Объем введения не должен превышать 1-1,5 страницы.

Основная часть реферата может быть представлена одной или несколькими главами, которые могут включать 2-3 параграфа (подпункта, раздела).

Здесь достаточно полно и логично излагаются главные положения в используемых источниках, раскрываются все пункты плана с сохранением связи между ними и последовательности перехода от одного к другому.

Автор должен следить за тем, чтобы изложение материала точно соответствовало цели и названию главы (параграфа). Материал в реферате рекомендуется излагать своими словами, не допуская дословного переписывания из литературных источников. В тексте обязательны ссылки на первоисточники, т.е. на тех авторов, у которых взят данный материал в виде мысли, идеи, вывода, числовых данных, таблиц, графиков, иллюстраций и пр.

Работа должна быть написана грамотным литературным языком. Сокращение слов в тексте не допускается, кроме общеизвестных сокращений и аббревиатуры. Каждый раздел рекомендуется заканчивать кратким выводом.

Заключение (выводы). В этой части обобщается изложенный в основной части материал, формулируются общие выводы, указывается, что нового лично для себя вынес автор реферата из работы над ним. Выводы делаются с учетом опубликованных в литературе различных точек зрения по проблеме рассматриваемой в реферате, сопоставления их и личного мнения автора реферата. Заключение по объему не должно превышать 1,5-2 страниц.

Приложения могут включать графики, таблицы, расчеты. Они должны иметь внутреннюю (собственную) нумерацию страниц.

Библиография (список литературы) здесь указывается реально использованная для написания реферата литература, периодические издания и электронные источники информации. Список составляется согласно правилам библиографического описания.

Шкала и критерии оценивания

- оценка «отлично» по реферату присваивается за глубокое раскрытие темы, качественное оформление работы;
- оценка «хорошо» по реферату присваивается при соответствии выше перечисленным критериям, но при наличии в содержании работы и ее оформлении небольших недочетов или недостатков;
- оценка «удовлетворительно» по реферату присваивается за неполное раскрытие темы, выводов и предложений, носящих общий характер;
- оценка «неудовлетворительно» по реферату присваивается за слабое и неполное раскрытие темы, несамостоятельность изложения материала, выводы и предложения, носящие общий характер.

3.2.2. ВОПРОСЫ для проведения входного контроля

Входной контроль знаний обучающихся является частью общего контроля и предназначен для определения уровня готовности каждого обучающегося и группы в целом к дальнейшему обучению, а также для выявления типичных пробелов в знаниях, умениях и навыках обучающихся с целью организации работы по ликвидации этих пробелов.

Одновременно входной контроль выполняет функцию первичного среза обученности и качества знаний по дисциплине и определения перспектив дальнейшего обучения каждого обучающегося и группы в целом с целью сопоставления этих результатов с предшествующими и последующими показателями и выявления результативности работы.

Являясь составной частью педагогического мониторинга качества образования, входной контроль в сочетании с другими формами контроля, которые организуются в течение изучения дисциплины, обеспечивает объективную оценку качества работы каждого преподавателя независимо от контингента обучающихся и их предшествующей подготовки, т. к. результаты каждого обучающегося и группы в целом сравниваются с их собственными предшествующими показателями. Таким образом, входной контроль играет роль нулевой отметки для последующего определения вклада преподавателя в процесс обучения.

Процедура проведения входного контроля

Входной контроль проводится в учебной группе в аудиторное время без предварительной подготовки обучающихся. Время проведения входного контроля не должно превышать 45 минут.

При проведении входного контроля обучающиеся не должны покидать аудиторию до его окончания, пользоваться учебниками, конспектами и другими справочными материалами.

По окончании времени, отведенного для входного контроля в группе, преподаватель собирает ответы на проверку. Оценка уровня знаний обучающегося производится в виде «зачтено и не зачтено».

Результаты входного контроля оформляются преподавателем в журнале учета посещаемости и текущей успеваемости студентов.

ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ для проведения входного контроля

1. Назовите способы принятия управленческих решений
2. Что такое инновации? Каково их значение в современной экономике?
3. Дайте определение понятию «производственный менеджмент».
4. Что собой представляет структурно-функциональный подход к управлению предприятием?
5. Дайте определение понятиям «производственные ресурсы», «человеческий капитал», «основной капитал», «оборотный капитал».
6. Перечислите основные функции управления.
7. Назовите основные характеристики административно-управленческого персонала.
8. Чем основной производственный персонал отличается от вспомогательного производственного персонала?
9. Назовите основные причины возникновения конфликтных ситуаций в коллективе.

10. Какими основными показателями характеризуется эффективность сельскохозяйственного производства?
11. Назовите основные этапы разработки перспективного плана развития сельскохозяйственной организации.
12. Чем стратегическое управление организацией отличается от тактического управления?
13. Охарактеризуйте сферы АПК (первую, вторую, третью)
14. Дайте определение управленческого решения и охарактеризуйте данное понятие
15. Какие особенности сельскохозяйственного производства вы можете назвать?
16. Перечислите известные вам организационные структуры предприятий.
17. Назовите основные этапы жизненного цикла предприятия
18. Охарактеризуйте такой современный процесс, как «глобализация»
19. Дайте определение понятий «товар», «услуга»
20. Назовите основные инструменты стратегического менеджмента
21. Перечислите основные этапы внедрения нового товара на рынок

ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ответов на вопросы входного контроля

Развернутый ответ магистранта должен представлять собой связное, логически последовательное сообщение на заданную тему, показывать его умение применять определения, правила в конкретных случаях. Критерии оценивания:

- 1) полноту и правильность ответа;
- 2) степень осознанности, понимания изученного;
- 3) языковое оформление ответа.

Оценка «отлично» ставится, если магистрант полно излагает материал (отвечает на вопрос), дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.

Оценка «хорошо» ставится, если магистрант дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «отлично», но допускает 1–2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1–2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если магистрант обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если магистрант обнаруживает незнание большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

Оценка «неудовлетворительно» отмечает такие недостатки в подготовке, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

3.3.3 Средства для текущего контроля

ВОПРОСЫ для самостоятельного изучения темы

Тема 1. Понятие бизнеса предприятия / Бизнес предприятия как элемент рынка недвижимости

1. Субъекты и объекты права собственности.
2. Содержание и функции права собственности на недвижимость.
3. Виды и формы собственности на недвижимость.
4. Основное содержание и вид частной и общей собственности на землю.
5. Гражданский кодекс, как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости.
6. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков.

Тема Земля как объект недвижимости.

1. Субъекты и объекты земельных отношений
2. Отношения собственности на землю.
3. Понятие государственной земельный кадастр.

4. Формы платы за землю; определение цены земли.
5. Специфика земельных участков как объекта оценки;

Тема Специфика экономических отношений по поводу жилой недвижимости.

1. Понятие «жилая недвижимость».
2. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
3. Перспективы развития рынков недвижимости.
4. Правовые основы функционирования рынка недвижимости.
5. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
5. Особенности реформы ЖКХ в России

Тема Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие рынок недвижимости.

1. Особенности недвижимости как товара.
2. Особенности функционирования рынка недвижимости.
3. Виды сделок с недвижимостью.
4. Характеристика рынка земли, нежилых помещений, жилья

Тема. Понятие бизнеса предприятия / Бизнес предприятия как элемент рынка недвижимости

1. Субъекты и объекты права собственности.
2. Содержание и функции права собственности на недвижимость.
3. Виды и формы собственности на недвижимость.
4. Основное содержание и вид частной и общей собственности на землю.
5. Гражданский кодекс, как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости.
6. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков.

Тема Затратный подход к оценке недвижимости.

1. Особенности затратного метода определения рыночной стоимости земельного участка
2. Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения).
3. Понятие и способы определения износа зданий и сооружений.
4. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости, его применение.

Тема Сравнительный подход к оценке недвижимости.

1. Характеристика сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов недвижимости.
2. Технология реализации сравнительного подхода
3. Методы определения и последовательность внесения поправок к цене объекта недвижимости

Тема. Особенности оценки предприятия как имущественного комплекса / Определение полной восстановительной стоимости недвижимости

1. Понятие «имущественный комплекс»
2. Основные этапы оценки предприятия как имущественного комплекса
3. Понятие восстановительная стоимость недвижимости.

Общий алгоритм самостоятельного изучения вопросов:

- 1) Ознакомиться с рекомендованной учебной литературой и электронными ресурсами по теме, с нормативно-правовыми актами (ориентируясь на вопросы для самоконтроля)
- 2) На этой основе составить развернутый план изложения темы
- 3) Оформить отчетный материал в установленной форме и выступить с ним на семинарском занятии;
- 4) Подготовиться к предусмотренному контрольно-оценочному мероприятию по результатам самостоятельного изучения темы;
- 5) Принять участие в указанном мероприятии, пройти рубежный контроль (опрос) по разделу на аудиторном занятии и заключительный опрос в установленное для внеаудиторной работы время.

ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ самостоятельного изучения темы

Задание оценивается по следующим критериям:

- качество содержания сообщения (раскрытие темы, актуальность представленного материала, правильные выводы);
- самостоятельность выполнения задания (устанавливается при ответе на вопросы);
- задание выполнено в установленные сроки и по установленной форме.

- оценка «зачтено» выставляется, если обучающийся на основе самостоятельного изученного материала, смог всесторонне раскрыть теоретическое содержание темы.
- оценка «не зачтено» выставляется, если обучающийся на основе самостоятельного изученного материала, не смог всесторонне раскрыть теоретическое содержание темы.

ВОПРОСЫ для самоподготовки к семинарским занятиям

Тема 1 Недвижимость как объект гражданских прав.

- 1. Абсолютные и относительные права на недвижимость.**
- 2. Право пожизненного наследуемого владения недвижимостью**
3. Ограничения прав на недвижимость

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимается под абсолютным правом на недвижимость?
2. Чем отличается абсолютное от относительного права на недвижимость?
3. Назовите особенности права на пожизненного наследуемого владения недвижимостью
4. Назовите примеры ограничения прав на недвижимость

Тема 2 Функционирование рынка недвижимости.

- 1. Специфические особенности недвижимости как товара.**
- 2. Жизненный цикл рынка недвижимости.**
- 3. Виды сделок.**
4. Динамика спроса на землю.

Вопросы для самоконтроля

1. Назовите особенности недвижимости как товара.
2. Опишите основные этапы развития рынка недвижимости.
3. Какие виды сделок Вы знаете?
4. Ипотечный рынок и его виды.
5. Жилищные сертификаты как ценные бумаги
6. Ограничение прав на землю.

Общий алгоритм самоподготовки к семинарскому занятию

В процессе подготовки к семинарскому занятию обучающийся изучает представленные вопросы по темам. На занятии обучающийся демонстрирует свои знания по изученным вопросам в форме устного ответа.

Работа по теме прежде всего предполагает ее изучение по учебнику или пособию. Необходимо вырабатывать самостоятельные суждения, дополняя их аргументацией, что и следует демонстрировать на семинарах. Для выработки самостоятельного суждения важным является умение работать с научной литературой.

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ самоподготовки по темам семинарских занятий

Оценку «отлично» выставляют студенту, глубоко и прочно освоившему теоретический и практический материал семинарско-практического занятия. На вопросы к семинарскому занятию студент дает логичный, грамотный ответ. Студенту необходимо показать знание не только основного, но и дополнительного материала, быстро ориентироваться, отвечая на дополнительные вопросы. Студент должен свободно решать предложенную ему практическую задачу.

Оценку «хорошо» заслуживает студент, твердо знающий материал семинарско-практического занятия, грамотно и по существу отвечает на вопросы. Не допускает существенных неточностей при ответах на вопросы, правильно применяет теоретические знания при решении практических задач, владеть определенными навыками и приемами их выполнения.

Оценку «удовлетворительно» получает студент, который имеет знания только основного материала, но не усвоил его детали, испытывает затруднения при решении практических задач. В ответах на поставленные вопросы семинара студентом допущены неточности, даны недостаточно правильные формулировки, нарушена последовательность в изложении программного материала.

Оценка «неудовлетворительно» говорит о том, что студент не знает значительной части материала по дисциплине, допускает существенные ошибки в ответах, не может решить практические задачи или решает их с затруднениями.

Примеры заданий к экономико-аналитическому практикуму

Экономико-аналитический практикум 1 Стоимость недвижимости во времени: капитализация и дисконтирование стоимости недвижимости

Задача 1. Владельцы гостиничного комплекса планируют заменить кровлю на всех зданиях через 10 лет. Они предполагают, что подобная работа им обойдется в 15 млн. рублей. Какую сумму они должны депонировать в конце каждого года с учетом того, что средства на счете будут накапливаться по годовой ставке 10%?

Задача 2. Приобретенный за 1000 рублей опцион на покупку здания дает право его приобретения по истечении двух лет по цене 100 млн. рублей. Выплаченная за опцион сумма не включается в цену покупки. Определить сумму, которая должна быть положена в банк, выплачивающий 10% годовых с ежемесячным начислением процента, с тем, чтобы через два года остаток на счете составил 10 млн. рублей.

Задача 3. Условия аренды предусматривают ежегодные платежи в 100000 рублей на протяжении первых пяти лет и 200000 рублей на протяжении последующих десяти лет. Рента выплачивается в конце каждого года. Какова будет стоимость арендных платежей при 10% номинальной годовой ставке?

Задача 4. Приобретая место для парковки автомобиля за 180000 рублей, предприниматель рассчитывает сдавать его в аренду по цене 20000 рублей чистой годовой ренты, выплачиваемой в конце каждого из последующих 10 лет. Предприниматель также полагает, что в конце десятого года данная собственность может быть перепродана за 400000 рублей.

Ставка дисконта принимается равной 15%. Определить:

1. Текущую стоимость ежегодного дохода от аренды.

2. Текущую стоимость выручки от перепродажи.

3. Цену при которой собственность принесет 15% отдачу на вложенный капитал, ответ обоснуйте.

Задача 5. В течение пяти лет планируется скопить сумму в 1млн. рублей, депонируя на счет равные денежные суммы. Ставка по вкладу составляет 10% годовых, с ежемесячным начислением. Определить размер месячного депозита.

Задача 6. В течение 7 лет 20000 руб. ежегодно помещалось на счет под 6% годовых. Какова текущая сумма средств на счете?

Экономико-аналитический практикум 2 Спрос и предложение, тенденции развития рынка недвижимости, анализ рынка жилой, нежилой недвижимости и анализ рынка земли

Задача 1. Оцениваемая собственность представляет собой двадцати квартирный комплекс. Недавно были выявлены три продажи сопоставимых объектов, данные по которым были подтверждены продавцами и покупателями:

Данные по сопоставимым продажам

Сопоставимый объект	Продажная цена, тыс. р.	Число квартир
1	6000	25
2	7500	30
3	4500	18

Сопоставимый объект 1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это различие оценено в 50000 рублей. Плавательный бассейн объекта 1 идентичный оцениваемому объекту, его стоимость составляет 160000. Объект 1 продан 3 месяца назад.

Объект 2 также включает бассейн, он был продан 6 месяцев назад при благоприятном финансировании, предоставленном продавцом. Последний факт увеличил продажную цену второго объекта на 150000 рублей по сравнению с обычными условиями финансирования.

Объект 3 находится в двух кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект - в восьми кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает от стоимости 30000 рублей. Объект 3 был продан 2 дня назад и у него нет бассейна. Темп роста цен на данный вид собственности на местном рынке составил 0,5% в месяц.

Задание. На основе сопоставления объектов определить для объекта оценки стоимость в расчете на одну квартиру. Расчет представить в виде таблицы, используя следующие поправки: на продажную цену, дату продажи, бассейн, ландшафт, финансирование, местоположение.

Сводная корректировочная таблица для расчета стоимости объекта недвижимости

Поправки	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3
Цена			
Дата продажи			
Бассейн			
Местоположение			
Ландшафт			
Финансирование			
Итого, скорректированная цена			
Число квартир			
Скорректированная стоимость квартиры			

Экономико-аналитический практикум 3 Затратный, доходный, рыночный подходы

Задача 1 Определите затратным подходом стоимость дачи в следующей последовательности:

1. Рассчитайте полную стоимость воспроизводства дачи и всех подсобных сооружений на ней.
2. Определите сумму всего накопленного износа.
3. определите общую расчетную стоимость дачи.

Имеются следующие данные по объекту: площадь дачи – 100 кв. м., стоимость 1 кв. м. дачи составляет 20000 рублей; площадь гаража- 60 кв. м., стоимость 1 кв. м. Гаража – 10000 рублей; стоимость всех прочих сооружений на участке – 200000 рублей; устранимый физический износ дачи – 300000 рублей; неустрашимый физический износ дачи – 200000 рублей; устранимое функциональное устаревание – 100000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка- 500000 рублей.

Задача 2. Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 90 000 руб. в год. Затраты на создание улучшений составят 400 000 руб. По мнению оценщика, коэффициент капитализации для улучшений и земли составляют 19% и 13% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

Шкала и критерии оценивания

Результаты работы определяют оценками.

- оценка «зачтено» выставляется, если обучающийся оформил итоговый материал в виде выполненных заданий, смог всесторонне раскрыть теоретическое и практическое содержание темы.
- оценка «не зачтено» выставляется, если обучающийся не оформил итоговый материал в виде выполненных заданий, не смог всесторонне раскрыть теоретическое и практическое содержание темы, допускал ошибки в представлении материала и ответах на вопросы.

3.4.4. Средства для итогового контроля

ТЕСТОВЫЕ ВОПРОСЫ для проведения итогового контроля

1. Определите, по каким родовым признакам объекты недвижимости относятся от движимым объектам:

ВЫБЕРИТЕ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ВАРИАНТОВ ОТВЕТОВ

+ неподвижность

+материальность

низкая стоимость

уникальность

2. К объекту недвижимости не относят:

земельный участок

пароход

+ автомобиль

жилой дом

3. Сервитут - это:

+право ограниченного пользования чужим земельным участком

отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить и работать

искусственный объект недвижимости (постройка)

совокупность принадлежащих одному собственнику объектов недвижимости

4. Имущественный комплекс:

здания, сооружения и технологическое оборудование, находящиеся на нем

+ совокупность принадлежащих одному собственнику объектов недвижимости, включая земельный участок и здания на нем стоящие

здания, сооружения, техническое оборудование и транспортные средства

здания, предназначенные для постоянного проживания

5. К основным характеристикам объекта недвижимости как источника дохода не относится:

стоимость

цена

совокупность юридических прав

+ качество

6. К основным родовым признакам объекта недвижимости не относится:

стационарность, неподвижность

+ стоимость

долговечность

связь с земной поверхностью

7. Жизненный цикл объекта недвижимости - это:

+ последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации

последовательность процессов существования объекта недвижимости от начала строительства до ликвидации

последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до конца строительства

последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до начала реконструкции

8. Предпроектная стадия не включает в себя:

анализ рынка недвижимости

постоянное, временное, сезонное

формирование стратегии проекта

+ разработку финансовой схемы

9. Стадия проектирования включает:

разработку финансовой схемы

выбор архитектурно-инженерной группы

организацию финансирования

+ формирование стратегии проекта

10. К искусственным объектам не относят:

жилая недвижимость

коммерческая недвижимость

общественные здания и сооружения

+ земельный участок

11. После стадии проектирования жизненного цикла объекта недвижимости проводится:

+ предпроектная стадия

закрытие объекта

эксплуатация объекта

строительство

12. Цена объекта недвижимости – это

сметная стоимость объекта недвижимости

+ цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости

наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости

остаточная стоимость объекта

13. Рыночная стоимость объекта недвижимости – это:

сметная стоимость объекта недвижимости

цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости

+ наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости

остаточная стоимость объекта

14. Страховая стоимость объекта недвижимости определяется на основе.....стоимости.

потребительской

+ восстановительной

ликвидационной

первоначальной

15. Первоначальная стоимость объекта недвижимости - это:

стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей

стоимость, устанавливаемая при проектировании объекта без учета непредвиденных затрат

+ фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования
 количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными

16. Остаточная стоимость объекта недвижимости - это:
 + стоимость объекта недвижимости с учетом износа
 стоимость строительных материалов, которые остались неиспользованными при строительстве объекта недвижимости
 количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными
 стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей

17. Принцип оценки объектов недвижимости подразумевает
 четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости
 + свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости
 сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости
 сумма методических правил составленных для оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости

18. В мировой практике применяют три основных подхода к оценке объектов:
 затратный, доходный, массовый
 + затратный, сравнительный, доходный
 сравнительный, затратный, массовый
 сравнительный и затратный

19. Физический износ отражает:
 + изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов
 снижение стоимости объекта недвижимости, вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и других факторов
 устаревшую архитектуру объекта недвижимости, планировку, инженерное обеспечение и т.д.
 увеличение стоимости объекта

20. Степень физического износа объекта недвижимости определяется путем:
 учета постоянно увеличивается эксплуатационных затрат
 расчета будущих потерь
 + обследование технического состояния объекта недвижимости
 анализ воздействия внешней среды (экономических и других факторов)

21. При оценке объекта недвижимости оценщики учитывают ... износы:
 + физический, моральный, внешний
 физический, экономический, технологический
 физический, внешний, экономический
 физический, экономический, моральный

22. К основным методам оценки объектов недвижимости не относят:
 прямой капитализации
 + портфельных инвестиций
 связанных инвестиций
 кумулятивный

23. К основным этапам сравнительного метода оценки объектов недвижимости не относят:
 сбор данных и изучение сделок
 временные корректировки и корректировки по сопоставимым объектам
 + расчет стоимости объекта методом капитализации
 вынесение решения о стоимости объекта

24. Гудвилл – это разница:
 между расчетной стоимостью объекта недвижимости и его ценой
 между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ценой
 + между стоимостью бизнеса как единого целого и рыночной ценой его активов
 между остаточной стоимостью объекта недвижимости и ценой

25. Совместные инвестиции - это:
 + вложения субъектов данной страны и иностранных государств
 инвестиции предприятий и организаций негосударственной формы собственности
 любые вкладываемые средства
 инвестиции предприятий и организаций государственной формы собственности

26. Классический залог – это:
 + имущество остается у залогодателя
 имущество передается залогодержателю во владение
 имущество сразу продается
 имущество передается муниципальному образованию

27. Основным признаком предмета залога является:

материальность

+ товарность

высокая ликвидность

рентабельность

28. Какое право собственности у залогодателя при ипотеке:

владение

+распоряжение

пользование

пользование и владение

29. Предметом ипотеки могут быть:

любые объекты недвижимости

+ объекты недвижимости, право на которые зарегистрированы в установленном порядке

любое имущество

любые финансовые средства

30. Жилищные сертификаты дают их владельцам право...

+ получить жилье и денежный доход

получить денежный доход при погашении по рыночной цене жилья

получить жилье в домах, под которые эмитент производит эмиссию

продать жилье

31. Государственный жилищный сертификат - это:

документ на право получения жилья

именное свидетельство на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилья

+ ценная бумага, обращающаяся на фондовом рынке

свидетельство о праве собственности на объект недвижимости

32. Паяные инвестиционные фонды - это:

организации, выдающие кредиты на строительство объектов недвижимости

+ юридические и физические лица, аккумулирующие финансовые ресурсы

структуры без образования юридического лица, инвестирующие в строительство объектов недвижимости

организации, созданные с целью выдачи кредитов для физических лиц

33. Дифференциация территории города по характеру использования - это:

+ территориально-экономическое зонирование

экономическое зонирование

функциональное зонирование

промышленный

34. Функциональное зонирование территории – это дифференциация территории города:

+ по характеру использования

кадастровое деление

в соответствии с экономической оценкой

промышленному делению

35. Кадастровое деление территории РФ является:

средством реализации фискальной политики государства

определение базы налогообложения

+ одним из основных направлений управления объектами недвижимости

средством для межевания земельных участков

36. Государственный кадастровый учет земельных участков - это:

межевание земельных участков

+ описание и индивидуализация земельных участков

кадастровый номер земельного участка

определение базы налогообложения

37. Из ниже перечисленного может быть приватизировано

+ земельный участок под жилым домом

улица

пляж

парк

38. После обременения земельного участка собственник:

не лишается своих правомочий

+ становится обладателем прав собственности на два земельных участка: собственного земельного участка и сервитут

вправе требовать плату за пользование земельным участком

продает земельный участок

39. Объектом купли-продажи могут быть только объекты:

+ прошедшие кадастровый учет
находящиеся в частной собственности
на которые составлен договор купли-продажи
которые находятся в зоологе

40. Ипотека – это система кредитования для:
покупки жилья
покупки объекта недвижимости
+ приобретения жилья в новостройке
покупки земельного участка

41. Аренда подразумевает:
+ смену пользователя объектом недвижимости
смену собственника объекта недвижимости
изменение режима использования объекта недвижимости
продажу объекта недвижимости

42. Как называется право ограниченного пользования чужим земельным участком в точно определенном размере для специальных целей:
аренда
+ сервитут
концессия
ипотека

43. Сколько лет хранится государственная регистрация на недвижимое имущество и сделок с ним:
5 лет
50 лет
+ бессрочно
1 год

44. Главной задачей государственной регистрации является
управление недвижимостью
предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью
+ защита имущественных прав на объекты недвижимости
внесение дополнительных материальных средств в бюджет государства

45. Предельный размер налоговой ставки на имущество предприятий не может превышать:
+ 2% от налогооблагаемой базы
4% от налогооблагаемой базы
6% от налогооблагаемой базы
8% от налогооблагаемой базы

46. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости
+ инвестиционная
стоимость для целей налогообложения
залоговая
ликвидационная

47. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа ...
замещения
конкуренции
полезности
+ ожидания

48. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует ...
дате составления технического задания на оценку
+ дате последнего осмотра объекта оценки
дате последнего капитального ремонта объекта оценки
последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему)

49. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом ...
+ замещения
соответствия
ожидания
остаточной производительности

50. К внутренней информации относится информация о
Укажите не менее двух вариантов ответов
динамике цен
законодательной и налоговой политике государства

+зонировании участка и градостроительных ограничениях

+физических характеристиках объекта оценки и его окружения

51. Источники, из которых нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки

Укажите не менее двух вариантов ответов

Интервью с заказчиком /собственником объекта оценки

Интервью с представителем технической службы объекта оценки

+Исследования международных финансовых организаций

Осмотр и техническая экспертиза

+Учебные пособия и методические руководства по оценке

52. Расходы, связанные с производством строительных работ, которые можно непосредственно включать в их себестоимость – это _____расходы.

постоянные

переменные

+прямые

косвенные

53. Все расходы на создание объекта, зависящие от изменения объемов выполненных работ, можно подразделить на

Укажите не менее двух вариантов ответов

нормативные

текущие

+постоянные

+переменные

54. Потенциальный валовой доход – это ...

средняя величина дохода по аналогичным объектам недвижимости

доход, который можно получить от 100% использования объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м. общей площади

действительный валовой доход за вычетом потерь

+доход, который можно получить от 100% использования недвижимости без учета потерь и расходов

55. Выдача разрешений на использование земли, лицензирование использования земли представля-ет собой метод -

+Административный.

Организационно-правовой.

Экономический.

Политический.

56. Управление недвижимым имуществом осуществляется ...
опосредованно, через механизм рыночного саморегулирования

+региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, поста-новлений

государством: через механизм купли-продажи, аренды

+городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий

57. Инвестиционные ситуации возможные и решаемые при использовании земельных участков:

Укажите не менее двух вариантов ответов

+инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного месторождения

инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохраной зоне

инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя

+имеется свободный земельный участок

58. Подходы эффективного управления недвижимостью

Укажите не менее двух вариантов ответов

+функциональный

+маркетинговый

сравнительный

затратный

59. Задачи, которые решает финансовое обоснование инвестиционного проекта:

Укажите не менее двух вариантов ответов

+ставки дисконтирования

системы подбора потенциальных приобретателей недвижимости

получаемого дохода от реализации недвижимости

+финансирование инвестиционного проекта

60. Цели проведения маркетинговых исследований рынка недвижимости

Укажите не менее двух вариантов ответов

+получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости

+изучения спроса и предложений на недвижимость

получения рекомендаций по управлению недвижимостью изучения качества выставленной на реализацию недвижимости

61. Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится в целях

Укажите не менее двух вариантов ответов

+действующего законодательства

функционального подхода

+перспективных решений по районной планировке участка благоустройства территории

62. Частные инвестиции в недвижимость направлены на ...

создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей

регулирование экономики

+получение прибыли

63. Для объективной оценки эффективности инвестиций в недвижимость необходимо иметь данные по ...

+ возможным источникам и условиям финансирования

стоимости строительства

ресурсным затратам

наличию подобных объектов недвижимости

техническому состоянию

64. В состав недвижимого муниципального имущества не входит:

Здания и сооружения.

Земельные участки.

Объекты жилого и нежилого фонда.

+Земли для огородничества и садоводства.

65. Факторы, влияющие на расчет стоимости объекта недвижимости:

Укажите не менее двух вариантов ответов

Объективные факторы.

+Физические факторы.

Психологические факторы и массового сознания.

+Социальные факторы

66. Фактические затраты на приобретение или создания объекта недвижимости – это

Остаточная стоимость.

Инвестиционная стоимость.

Стоимость при существующем использовании.

+Первоначальная стоимость.

67. Условия оформления договора купли – продажи недвижимости

Укажите не менее двух вариантов ответов

+в письменной форме

в устной форме

+с обязательной государственной регистрацией

можно не регистрировать сделку

68. Право ограниченного пользования чужим земельным участком

- это:

Ответ запишите в форме существительного

Сервитут, сервитут, СЕРВИТУТ

69. Способ продажи, предусматривающий предложение покупателем максимальной цены при условии выполнения им по отношению к объекту определенных обязательств – социальных или инвестиционных

Ответ запишите в форме существительного

КОНКУРС, конкурс, Конкурс

70. Функциональный _____ – это ситуация когда объект не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость

Ответ запишите в форме существительного

ИЗНОС, износ, Износ

71. Право собственности на недвижимость

УКАЖИТЕ СООТВЕТСТВИЕ ДЛЯ КАЖДОГО ЭЛЕМЕНТА ЗАДАНИЯ

А) Право владения	1. означает определенную законом возможность физического контроля над объектом, обладания недвижимостью (иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве, числить на балансе и т.д.).
Б) Право пользования	2. представляет собой основанную на законе возможность жилищного, хозяйственного, коммерческого либо иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления.

В) Право распоряжения	3. означает возможность совершать действия, определяющие юридическое положение недвижимости, путем изменения его принадлежности, состояния или назначения, отчуждения, развития и т.д. в пределах оговоренных законодательством или иными правовыми актами.
-----------------------	---

72. Переход имущества во временное пользование на возмездных началах – это:

Ответ запишите в форме существительного

АРЕНДА, Аренда, аренда

73. Сделки с недвижимостью

УКАЖИТЕ СООТВЕТСТВИЕ ДЛЯ КАЖДОГО ЭЛЕМЕНТА ЗАДАНИЯ

А) По договору купли-продажи	1. продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму
Б) По договору мены	2. между сторонами производится обмен одного имущества на другое
В) Дарение	3. безвозмездная передача недвижимости собственником другому лицу, к которому переходит право собственности
Г) Наследование	

74. Долгосрочная аренда, иногда на весь срок службы объекта недвижимости, допускающая возможность выкупа объекта недвижимости лизингополучателем у лизингодателя (собственника недвижимости) - это

Ответ запишите в форме существительного

ЛИЗИНГ, Лизинг, лизинг

75. Сделки с недвижимостью

УКАЖИТЕ СООТВЕТСТВИЕ ДЛЯ КАЖДОГО ЭЛЕМЕНТА ЗАДАНИЯ

А) Аренда	1. Переход имущества во временное пользование на возмездных началах
Б) Лизинг	2. Долгосрочная аренда, иногда на весь срок службы объекта недвижимости, допускающая возможность выкупа объекта недвижимости лизингополучателем у лизингодателя (собственника недвижимости)
В) Рента	3. собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме
Г) Ипотека	

76. Сегментирования рынка недвижимости

УКАЖИТЕ СООТВЕТСТВИЕ ДЛЯ КАЖДОГО ЭЛЕМЕНТА ЗАДАНИЯ

А) по использованию	1. жилой, коммерческий, промышленный и сельскохозяйственный назначения
Б) по географическому фактору	2. местный, городской, региональный, национальный, мировой
В) по качеству	3. квартиры одного и того же типа с ремонтом «евростандарт» могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем с обычным ремонтом, хотя обе могут находиться даже в одном доме
Г) по инвестиционной мотивации	

77. Имущественный _____ - это совокупность принадлежащих одному собственнику объектов недвижимости, включая земельный участок и здания на нем стоящие

Ответ запишите в форме существительного

КОМПЛЕКС, комплекс, Комплекс

78. Жизненный _____ объекта недвижимости – это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации

Ответ запишите в форме существительного

Цикл, Цикл, цикл

79. Стоимость объекта недвижимости

УКАЖИТЕ СООТВЕТСТВИЕ ДЛЯ КАЖДОГО ЭЛЕМЕНТА ЗАДАНИЯ

А) Рыночная стоимость	1. наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости
Б) Первоначальная стоимость	2. фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования
В) Остаточная стоимость	3. стоимость объекта недвижимости с учетом износа

80. Процесс оценки недвижимости поэтапно
Укажите порядковый номер для всех вариантов ответов
1. Определение проблемы
 2. Составление плана и заключение договора на оценку
 3. Сбор и подтверждение информации
 4. Оценка недвижимости
 5. Согласование результатов оценки
 6. Отчет о результатах оценки

ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ответов на тестовые вопросы контроля

- оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если получено более 81% правильных ответов.
- оценка «хорошо» - получено от 71 до 80% правильных ответов.
- оценка «удовлетворительно» - получено от 61 до 70% правильных ответов.
- оценка «неудовлетворительно» - получено менее 60% правильных ответов.

3.5.5. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины

Промежуточная аттестация - это элемент образовательного процесса, призванный определить соответствие уровня и качества знаний, умений и навыков обучающихся требованиям, установленным в рабочей программе учебной дисциплины, в программе практики.

Промежуточная аттестация обучающихся проводится по всем учебным дисциплинам, модулям и практикам, включённым в рабочий учебный план по направлению подготовки (специальности). Промежуточная аттестация обучающихся в форме экзамена, осуществляется в соответствии с положением о текущем контроле успеваемости, промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (бакалавриат, специалитет, магистратура) и среднего профессионального образования в ФГБОУ ВО Омский ГАУ

ВОПРОСЫ для проведения промежуточного контроля (зачет)

1. Понятие недвижимости.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка.
5. Функции и виды рынка недвижимости.
6. Инфраструктура рынка недвижимости.
7. Экономические субъекты рынка недвижимости.
8. Государственная политика в развитии недвижимости.
9. Виды стоимости объектов недвижимости.
10. Принципы оценки недвижимости.
11. Виды оценки объектов недвижимости.
12. Этапы оценки объектов недвижимости.
13. Сущность затратного подхода к оценке объектов недвижимости.
14. Методы оценки восстановительной стоимости.
15. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
16. Методы измерения износа объектов недвижимости.
17. Экономическое содержание доходного подхода, область его применения.
18. Экономическое содержание метода дисконтирования денежного потока.
19. Экономическое содержание и область применения сравнительного подхода.
20. Принципы и формы кредитования недвижимости.
21. Субъекты финансирования недвижимости.
22. Виды и формы банковского кредита.
23. Принципы, предмет и виды залога.
24. Сущность ипотеки и оценка предмета ипотеки.
25. Виды ипотечных кредитов.
26. Жилищно-накопительный кооператив.
27. Понятие и классификация инвестиций в недвижимость.
28. Инвестирование, основанное на корпоративных заимствованиях.
29. Субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.
30. Паевые инвестиционные фонды недвижимости
31. Лизинг объектов недвижимости, его функции.
32. Право собственности на недвижимость и способы его приобретения.

33. Виды сделок с объектами недвижимости.
34. Государственная регистрация прав на недвижимость.
35. Принципы государственной регистрации.
36. Единый государственный реестр прав.
37. Налогообложение недвижимости.
38. Зонирование городского пространства и территорий.
39. Географические информационные системы.
40. Государственный кадастровый учет.

Процедура проведения зачет

Промежуточная аттестация обучающихся в форме зачета, осуществляется в соответствии с положением о текущем контроле успеваемости, промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (бакалавриат, специалитет, магистратура) и среднего профессионального образования в ФГБОУ ВО Омский ГАУ

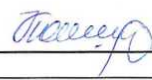
ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ

ответов на вопросы промежуточного контроля

Зачтено - Магистрант правильно, аргументировано ответил на все вопросы задаваемые преподавателем, если необходимо, то привел примеры / В ответах им были несущественные недочеты / Магистрант изначально затруднился ответить на вопрос, но при получении от преподавателя «наводящего» вопроса дал приемлемый ответ

Не зачтено - Магистрант не ответил на вопросы, задаваемые преподавателем / Он ответил на вопросы не по существу (дал неправильный ответ)

8 ЛИСТ РАССМОТРЕНИЙ И ОДОБРЕНИЙ
Фонд оценочных средств дисциплины
в составе ОПОП

1. Рассмотрена и одобрена:	
а) На заседании обеспечивающей преподавание кафедры <u>менеджмента и маркетинга</u> ;	
протокол № <u>14</u> от <u>11.06.2021</u> .	
Зав. кафедрой, <u>канц. экон. наук</u> <u>доцент</u>	 / Асташова А.А. /
б) На заседании методической комиссии по направлению <u>38.04.02 Менеджмент</u> ;	
протокол № <u>11</u> от <u>15.06.2021</u> .	
Председатель МКН – <u>38.04.02</u> <u>канц. экон. наук, доцент</u>	 / Красная О.В. /
2. Рассмотрение и одобрение представителями профессиональной сферы по профилю ОПОП:	
Директор ООО «Соляное» Черлакского муниципального района Омской области	 /Белёвкин В.Я./

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ
к фонду оценочных средств
учебной дисциплины Б1.В.ДВ.02.02 Экономика недвижимости
в составе ОПОП 38.04.02 Менеджмент
Ведомость изменений

Срок, с которого вводится изменение	Номер и основное содержание изменения и/или дополнения	Отметка об утверждении/ согласовании измене- ний	
		инициатор из- менения	руководитель ОПОП или председатель МКН