

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИС: Комарова Светлана Юриевна  
Должность: Проректор по образовательной деятельности  
Дата подписания: 06.09.2024 06:54:21  
Уникальный программный ключ:  
43ba42f5deae4116bbfcb9ac98e39108031227a81add207cbee4149f2098d7a

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

ОПОП по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ  
по дисциплине**

**Б1.О.29 Экономика недвижимости**

Направленность (профиль) «Землеустройство и кадастры»

Обеспечивающая преподавание дисциплины кафедра -	землеустройства
Разработчик, канд. с-х. наук, доцент	Филиппова Т.А.

**Омск**

## 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 землеустройства, 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 которых задействована дисциплина		Код и наименование индикатора достижений компетенции	Компоненты компетенций, формируемые в рамках данной дисциплины (как ожидаемый результат ее освоения)		
код	наименование		знать и понимать	уметь делать (действовать)	владеть навыками (иметь навыки)
1			2	3	4
<b>Универсальные компетенции</b>					
УК-10	Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности и	ИД-1 <sub>УК-10</sub> Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике	базовые принципы для функционирования экономики государства	обосновывать экономические решения в различных областях жизнедеятельности	решения экономических задач в различных областях жизнедеятельности
		ИД-2 <sub>УК-10</sub> Применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей, использует финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролирует собственные экономические и финансовые риски	методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	применять методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков
<b>Общепрофессиональные компетенции</b>					
ОПК-6	Способен принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности, выбирать эффективные	ИД-2 <sub>ОПК-6</sub> Применяет обоснованные решения на основании результатов оценки объектов	методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ	применять обоснованные решения на основании результатов оценки объектов недвижимости	оценки объектов недвижимости

	<p>методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ</p>	<p>недвижимости ИД-3<sub>ОПК-6</sub> Оценивает методы и технологии выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности и принимает обоснованные решения</p>	<p>методы и технологии выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности и</p>	<p>принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности</p>	<p>оценки методов и технологий выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности</p>
--	--	--	---	---	---

**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	
		1	2	3	4	5
<b>Входной контроль</b>	<b>1</b>	Не предусмотрен				
Индивидуализация выполнения*, <b>контроль фиксированных видов ВАРС:</b>	<b>2</b>					
- доклад по дисциплине*	2.1			Презентация доклада		
- практическое задание*	2.2.	Исходная информация для практического задания		Расчёт стоимости объекта недвижимости		
- Контрольная работа	2.3			Презентация доклада		
<b>Текущий контроль:</b>	<b>3</b>					
- Самостоятельное изучение тем	3.1	Вопросы для самопроверки		Собеседование		
- в рамках семинарских занятий и подготовки к ним	3.2	Вопросы для самоподготовки		Устный опрос		
<b>Рубежный контроль:</b>	<b>4</b>					
- по итогам изучения разделов дисциплины	4.1	Вопросы для тестирования		Тестирование		
<b>Промежуточная аттестация*</b> обучающихся по итогам изучения дисциплины	<b>5</b>			Зачёт		

\* данным знаком помечены индивидуализируемые виды учебной работы

## 2.2 Общие критерии оценки хода и результатов изучения учебной дисциплины

<b>1. Формальный критерий получения обучающимися положительной оценки по итогам изучения дисциплины:</b>	
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
<b>2. Группы неформальных критериев качественной оценки работы обучающегося в рамках изучения дисциплины:</b>	
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 учебной дисциплине

Группа оценочных средств	Оценочное средство или его элемент
	Наименование
1	2
<b>1. Средства для входного контроля</b>	Не предусмотрен
<b>2. Средства для индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов ВАРС</b>	Перечень тем для написания доклада по дисциплине. Процедура выбора темы обучающимся
	Критерии оценки индивидуальных результатов выполнения доклада по дисциплине
	Исходная информация для выполнения практического задания
	Критерии оценки практического задания по дисциплине
	Перечень тем для выполнения контрольной работы Процедура выбора темы обучающимся
	Критерии оценки индивидуальных результатов выполнения контрольной работы
<b>3. Средства для текущего контроля</b>	Вопросы для самостоятельного изучения темы
	Общий алгоритм самостоятельного изучения темы
	Критерии оценки самостоятельного изучения темы
	Вопросы для самоподготовки по темам семинарских занятий
	Критерии оценки самоподготовки по темам семинарских занятий
<b>4. Средства для рубежного контроля</b>	Тестовые вопросы для проведения итогового контроля
	Критерии оценки ответов на тестовые вопросы рубежного контроля
<b>5. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины</b>	Плановая процедура проведения зачета
	Критерии оценки зачета

## 2.4 Описание показателей, критериев и шкал оценивания и этапов формирования компетенций 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.			
Критерии оценивания								
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	ИД-1 <sub>УК-10</sub>	Полнота знаний	базовые принципы для функционирования экономики государства	Не знает базовые принципы для функционирования экономики государства	1. Слабо ориентируется в базовых принципах для функционирования экономики государства 2. Знает базовые принципы для функционирования экономики государства. 3. Свободно ориентируется в базовых принципах для функционирования экономики государства	Опрос, доклад с электронной презентацией, практическое задание, контрольная работа (заочная форма обучения)		
		Наличие умений	обосновывать экономические решения в различных областях жизнедеятельности	Не умеет обосновывать экономические решения в различных областях жизнедеятельности	1. С затруднением обосновывает экономические решения в различных областях жизнедеятельности 2. Умеет обосновывать экономические решения в различных областях жизнедеятельности 3. Уверенно обосновывает экономические решения в различных областях жизнедеятельности			
		Наличие навыков (владение опытом)	решения экономических задач в различных областях жизнедеятельности	Не владеет навыками решения экономических задач в различных областях жизнедеятельности	1. Слабые навыки решения экономических задач в различных областях жизнедеятельности. 2. Владеет навыками решения экономических задач в различных областях жизнедеятельности 3. Свободно владеет навыками решения экономических задач в различных областях жизнедеятельности			
	ИД-2 <sub>УК-10</sub>	Полнота	методы личного	Не знает методы	1. Слабо ориентируется в методах личного	Опрос, доклад с		

		знаний	экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей 2. Знает методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей 3. Свободно ориентируется в методах личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	электронной презентацией, практическое задание, контрольная работа (заочная форма обучения)
		Наличие умений	применять методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	Не умеет применять методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	1. С затруднением применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей . 2. Умеет применять методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей . 3. Уверенно применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей .	
		Наличие навыков (владение опытом)	управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков	Не владеет навыками управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков	1. Слабые навыки управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков. 2. Владеет навыками управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков 3. Свободно владеет навыками управления личными финансами (личным бюджетом), контроля собственных экономических и финансовых рисков	
ОПК-6 Способен принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности, выбирать эффективные методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ	ИД-2 <sub>ОПК-6</sub>	Полнота знаний	методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ	Не знает методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ	1. Слабо ориентируется в методах и технологиях выполнения землеустроительных и кадастровых работ 2. Знает методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ 3. Свободно ориентируется в методах и технологиях выполнения землеустроительных и кадастровых работ.	Опрос, доклад с электронной презентацией, практическое задание, контрольная работа (заочная форма обучения)
		Наличие умений	применять обоснованные решения на основании результатов оценки объектов недвижимости	Не умеет применять обоснованные решения на основании результатов оценки объектов недвижимости	1. С затруднением применяет обоснованные решения на основании результатов оценки объектов недвижимости 2. Умеет применять обоснованные решения на основании результатов оценки объектов недвижимости 3. Свободно применяет обоснованные решения на основании результатов оценки объектов недвижимости	
		Наличие	оценки объектов	Не владеет навыками	1. Слабые навыки оценки объектов	

		навыков (владение опытом)	недвижимости	оценки объектов недвижимости	недвижимости 2. Владеет навыками оценки объектов недвижимости . 3. Свободно владеет навыками оценки объектов недвижимости.	
	ИД-3 <sub>ОПК-6</sub>	Полнота знаний	методы и технологии выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности	Не знает методы и технологии выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности	1. Слабо ориентируется в методах и технологиях выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности 2. Знает методы и технологии выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности 3. Свободно ориентируется в методах и технологиях выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности	Опрос, доклад с электронной презентацией, практическое задание, контрольная работа (заочная форма обучения)
		Наличие умений	принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности	Не умеет принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности	1. С затруднением принимает обоснованные решения в профессиональной деятельности 2. Умеет принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности 3. Уверенно принимает обоснованные решения в профессиональной деятельности.	
		Наличие навыков (владение опытом)	оценки методов и технологий выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности	Не владеет навыками оценки методов и технологий выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности	1. Слабо владеет навыками оценки методов и технологий выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности 2. Владеет навыками оценки методов и технологий выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности 3. свободно владеет навыками оценки методов и технологий выполнения конкретных производственных задач с точки зрения их эффективности	

### **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**

###### **3.1.1.1 Примерная тематика практического задания по дисциплине**

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (1,2,3-х комнатной квартиры), расположенной в .....административном округе г.Омска.

###### **Процедура выбора объекта для практического задания обучающимся**

Обучающийся самостоятельно выбирает объект для практического задания по определению рыночной стоимости объекта недвижимости (квартиры), в соответствии со стандартами оценки (ФСО) производит расчёт сравнительным подходом. и оформляет в письменном виде практическое задание.

###### **ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ практического задания**

- оценка «зачтено» выставляется, если студент представил практическое задание с обоснованными расчётами в соответствии с требованиями программы дисциплины, отвечает на основные вопросы по работе;

- оценка «не зачтено» выставляется, если студент представил практическое задание с неправильными и необоснованными расчётами, не отвечает на основные вопросы по теме, оформление работы требует исправления для соответствия стандартам.

###### **3.1.1.2 ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА докладов по дисциплине**

1. Роль и место недвижимости в рыночной экономике страны.
2. Земля и природные ресурсы как объекты недвижимости.
3. Общая характеристика рынка недвижимости.
4. Рынок недвижимости как инструмент устойчивого развития территории.
5. Особенности инвестирования в недвижимость.
6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
7. Затратный подход к оценке недвижимости.
8. Доходный подход к оценке недвижимости.
9. Сделки с нежилыми зданиями и помещениями.
10. Риски при финансировании недвижимости.
11. Жилой фонд как объект недвижимости.
12. Физический износ недвижимости.
13. Моральный износ недвижимости.
14. Экономический износ объектов недвижимости.
15. Общий накопленный износ объектов недвижимости.
16. Земельная рента городских территорий.
17. Сделки с жилой недвижимостью.
18. Налогообложение и страхование недвижимости.
19. Система оценки объектов недвижимости.
20. Нормативно – правовое регулирование сферы недвижимости.
21. Управление недвижимостью.
22. Анализ стоимости объектов недвижимости.
23. Аренда жилой и нежилой недвижимости.
24. Приватизация недвижимости.
25. Спрос и предложение на рынке жилой недвижимости.
26. Механизм финансирования недвижимости.
27. Экономика недвижимости: объект и предмет исследования, основные проблемы.
28. Система ипотечного кредитования в России.

29. Финансово – экономические аспекты воспроизводства недвижимости.
30. Зарубежный опыт развития ипотеки недвижимости.

### **Процедура выбора темы доклада обучающимся**

Обучающийся самостоятельно выбирает тему для написания доклада по дисциплине с учётом темы своей ВКР или в соответствии с интересом обучающегося. Выбранная тема согласовывается с преподавателем.

### **ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ доклада по дисциплине**

-оценка «зачтено» выставляется, если студент представил доклад по теме с презентацией материала в соответствии с требованиями программы дисциплины, отвечает на основные вопросы по работе;

- оценка «не зачтено» выставляется, если студент представил доклад с нераскрытой темой, с плохо подготовленной презентацией материала, не отвечает на основные вопросы по теме, оформление доклада требует исправления для соответствия стандартам.

#### **3.1.1.3 Примерные темы для контрольных работ обучающихся заочной формы обучения.**

Контрольная работа для обучающихся заочной формы обучения представлена также докладом с электронной презентацией по тематике, как и у обучающихся очной формы (см п. 3.1.1.2), и оценивается по такой же шкале.

#### **3.1.2. ВОПРОСЫ для проведения входного контроля**

**не предусмотрен**

#### **3.1.3 Средства для текущего контроля**

##### **ВОПРОСЫ для самостоятельного изучения темы «Земельный участок как основа единого объекта недвижимости»**

- 1) Понятия «земельный участок» и «недвижимость» в соответствии с федеральным законодательством РФ
- 2) Способы образования земельного участка в соответствии с Земельным Кодексом РФ

##### **ВОПРОСЫ для самостоятельного изучения темы «Организация работ по оценке недвижимости в РФ»**

- 1) Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в РФ
- 2) Требования к осуществлению оценочной деятельности в РФ

##### **ВОПРОСЫ для самостоятельного изучения темы «Операции на рынке недвижимости и его инфраструктура»**

- 1) Процессы, протекающие на рынке недвижимости
- 2) Основные структурные элементы рынка недвижимости
- 3) Государственное регулирование рынка недвижимости

##### **ВОПРОСЫ для самостоятельного изучения темы «Особенности налогообложения объектов недвижимости»**

- 1) Основные элементы налогообложения недвижимости в соответствии с Налоговым Кодексом РФ
- 2) Земельный налог: налоговая база, ставки налога, налоговые льготы

**ОБЩИЙ АЛГОРИТМ  
самостоятельного изучения темы**

1) Ознакомиться с рекомендованной учебной литературой и электронными ресурсами по теме (ориентируясь на вопросы для самоконтроля).
2) На этой основе составить развёрнутый план изложения темы
3) Выбрать форму отчетности конспектов(план – конспект, текстуальный конспект, свободный конспект, конспект – схема)
2) Оформить отчётный материал в установленной форме в соответствии методическими рекомендациями
3) Провести самоконтроль освоения темы по вопросам, выданным преподавателем
4) Предоставить отчётный материал преподавателю по согласованию с ведущим преподавателем
5) Подготовиться к предусмотренному контрольно-оценочному мероприятию по результатам самостоятельного изучения темы
6) Принять участие в указанном мероприятии, пройти рубежное тестирование по разделу на аудиторном занятии и заключительное тестирование в установленное для внеаудиторной работы время

**ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ  
самостоятельного изучения темы**

- оценка «зачтено» выставляется, если студент активно участвует в обсуждении самостоятельного изученного материала по теме, полно и логично раскрывает материал, отвечает на поставленные вопросы;

- оценка «не зачтено» выставляется, если студент не полно изучил самостоятельно материал по теме, не может всесторонне раскрыть теоретическое содержание темы, не отвечает на поставленные вопросы.

**ВОПРОСЫ  
для самоподготовки к семинарским занятиям**

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

**Тема 1. Общие основы экономики недвижимости**

- 1 Основные положения экономики недвижимости
- 2 Классификация объектов недвижимости
- 3 Земельный участок как основа единого объекта недвижимости

**Тема 2. Оценка объектов недвижимости**

- 1 Принципы оценки недвижимости.
2. Виды стоимости объектов
3. Подходы к оценке недвижимости

**Тема 3. Рынок недвижимости как механизм регулирования земельно-имущественных отношений**

- 1 Правовые основы развития и структура рынка недвижимости.
- 2 Операции на рынке недвижимости и его инфраструктура
3. Государственное регулирование рынка недвижимости Принципы оценки недвижимости.

**Тема 4. Налогообложение недвижимости**

- 1 Правовые основы налогообложения
- 2 Особенности налогообложения объектов недвижимости
- Принципы оценки недвижимости.

### Общий алгоритм самоподготовки

1. Рассмотрение вопросов семинарского занятия
2. Изучение литературы по вопросам семинарского занятия
3. Подготовка ответов на вопросы

### ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ самоподготовки по темам семинарских занятий

- оценка «зачтено» выставляется, если студент активно участвует в обсуждении самостоятельного изученного материала по теме, полно и логично раскрывает материал, отвечает на поставленные вопросы;

- оценка «не зачтено» выставляется, если студент не полно изучил самостоятельно материал по теме, не может всесторонне раскрыть теоретическое содержание темы, не отвечает на поставленные вопросы.

### 3.1.4. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины

#### ВОПРОСЫ для проведения рубежного контроля (тестирования)

1. Какие объекты относятся к недвижимости?
2. Признаки, характеризующие недвижимость.
3. Какие природные компоненты относятся к недвижимости.
4. Определение «земельный участок» по федеральному законодательству.
5. Виды прав, распространяющиеся на недвижимость, в т.ч. на земельные участки.
6. В соответствии с нормативно-правовыми актами каких сфер, устанавливается разрешённое использование земельного участка?
7. Какие объекты относятся к рукотворным компонентам недвижимости?
8. Какие объекты относятся к жилым объектам?
9. Нежилые объекты недвижимости.
10. Какие объекты недвижимости относятся к доходным объектам?
11. Наиболее важные характеристики объектов недвижимости.
12. Наиболее полное определение понятие «недра».
13. Показатели, характеризующие инженерные коммуникации.
14. Определение «сервитут» и ограничения в правах связанные с ним.
15. Набор правомочий, характеризующий право собственности.
16. Какие правомочия на объект недвижимости передаются при заключении договора аренды?
17. Условия совершения сделки купли-продажи.
18. Жизненный цикл объекта недвижимости.
19. Что относится к понятию «физическая среда внешняя по отношению к объекту недвижимости»?
20. Что является вещным правом в соответствии с Гражданским кодексом РФ?
21. Определение «рынок недвижимости».
22. Структурные элементы рынка недвижимости.
23. Перечислите экономических субъектов рынка недвижимости.
24. Какие механизмы относятся к инфраструктуре рынка недвижимости.
25. Факторы, определяющие спрос на землю.
26. Составные части, характеризующие физическую сущность недвижимости, в мировой практике.
27. Социальная концепция недвижимого имущества.
28. Виды оценки объектов недвижимости распространённые в мировой практике.
29. Определение рыночной стоимости недвижимости.
30. Вид стоимости, определяемый под влиянием чрезвычайных обстоятельств.

#### Перечень заданий рубежного тестирования

1. Предприятие в целом как объект недвижимости признается?  
\*а. да, признается;  
б. нет, не признается;  
в. зависит от организационно-правовой формы
2. Что не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ?

- а. космические корабли;
- б. земельные участки;
- в. здания и сооружения;
- \*г. грузовые и легковые автомобили

3. Какие признаки характерны для недвижимости?

- а. единовременный перенос стоимости на создаваемый продукт;
- б. изменение натурально-вещественной формы в течение срока службы;
- \*в. физическая связь с землей;
- г. длительность использования

4. Понятия «собственность» и «право собственности» равнозначны?

- а. да
- \*в. нет;
- в. да, но в виде исключения

5. Понятие «недвижимость» относительно понятия «имущество»

- \*а. шире;
- б. уже;
- в. равнозначно.

6. Что представляет собой потребительская ценность объекта недвижимости для конкретного собственника?

- а. рыночную стоимость;
- \*б. стоимость в использовании (пользовании);
- в. стоимость для налогообложения;

7. Издержки на создание объекта функционального аналога представляют собой

- а. стоимость замещения;
- \*б. восстановительную стоимость;
- в. инвестиционную стоимость;
- г. стоимость при обмене.

8. Стоимость недвижимости для собственника, исходя из ожидаемых от неё доходов и конкретной ставки их капитализации (рассчитывается по объектам, приносящим доход) – это стоимость:

- \*а. инвестиционная;
- б. залоговая;
- в. рыночная;
- г. страховая

9. Какие правомочия принадлежат собственнику имущества?

- а. владения, аренды, залога;
- б. владения, пользования, аренды;
- \*в. владения, пользования, распоряжения;
- г. владения, пользования, залога.

10. Что характерно для рынка недвижимости?

- а. слабая сегментация;
- б. высокая ликвидность;
- в. возможность товара приносить доход;
- г. высокая эластичность предложения;
- \*д. индивидуальность товаров.

11. Наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости может быть продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении условий продажи:

- а. \*рыночная;
- б. потребительская;
- в. страховая.

12. С целью продажи объектов недвижимости её собственником определяется стоимость:

- а. потребительская;
- б. инвестиционная;

- \*в. рыночная;
- г. страховая;

13. Сравнительный анализ продаж — есть подход к оценке

- а. затратный;
- б. доходный;
- \*в. рыночный.

14. Основной фактор, обеспечивающий пространство и ресурсы для любой производственной деятельности

- а. капитал;
- б. труд;
- в. менеджмент;
- \*г. земля.

15. Разделение имущественных прав на объект недвижимости его общую стоимость:

- \*а. уменьшает;
- б. оставляет без изменения;
- в. увеличивает.

16. Стоимость недвижимости, определенная затратным методом, по отношению к рыночной стоимости:

- а. выше;
- б. ниже;
- в. совпадает;
- \*г. возможно все перечисленное.

17. Износ в бухгалтерском учете и износ в оценке — понятия однозначные

- а. да;
- б. нет;
- \*в. да, но не во всех случаях.

18. Износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, является:

- \*а. устранимым физическим износом;
- б. неустранимым физическим износом;
- в. функциональным износом;
- г. моральным износом.

19. Использование заемных средств для финансирования покупки недвижимости промышленного назначения

- \*а. лизинг;
- б. леввередж;
- в. ипотека

20. Арендная плата, получаемая собственником земли, используется

- а. на мероприятия, направленные на повышение плодородия почвы;
- б. проведение землеустройства;
- \*в. по собственному усмотрению;
- г. для ведения земельного кадастра.

21. К факторам, которые непосредственно влияют на рыночную стоимость недвижимости, относят:

- \*а. особые условия финансирования сделки;
- б. вынужденную продажу;
- в. слабую информированность покупателей и продавцов;
- \*г. спрос и предложение в конкретном сегменте рынка недвижимости;
- д. конкуренцию.

22. Основные подходы к оценке земельной собственности

- \*а. сравнительный
- б. доходный
- в. затратный;
- г. все перечисленные подходы.

23. Какой вид стоимости может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости:
- \*инвестиционная;
  - стоимость для целей налогообложения;
  - залоговая;
  - ликвидационная;
  - все ответы неверны.
24. Что является главной особенностью рынка недвижимости:
- отсутствие определенного места купли-продажи объектов недвижимости;
  - отсутствие финансовых ресурсов;
  - \*наличие прав собственности;
  - высокая ставка доходности объектов недвижимости.
25. Какие факторы влияют на объемы предложения на рынке недвижимости:
- \*величина притока капитала в строительство;
  - уровень доходов населения;
  - величина ставки доходности на рынке недвижимости;
  - увеличение ставки доходности на рынке капитала.
26. Методы определения совокупного износа:
- \*физический, функциональный, внешний;
  - экспертный, нормативный, стоимостный;
  - метод «срока жизни», метод сравнения продаж; метод разбиения.
27. Методы оценки восстановительной стоимости. Это:
- \*метод удельных затрат на единицу площади, метод поэлементного расчета, метод сметного расчета;
  - метод поэлементного расчета, метод сметного разбиения;
  - метод срока жизни, метод поэлементного расчета, метод сметного расчета.
28. Вид износа зданий и сооружений:
- \*физический, моральный, внешний;
  - физический, функциональный, внешний;
  - физический, материальный, внешний.
29. Для определения величины поправок используются следующие методы:
- парных продаж, стандартные программы и др.;
  - \*парных продаж, регрессионный анализ и экспертные методы;
  - анализ парных продаж, метод поэлементного расчета, метод разбиения.
30. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под гаражное строительство:
- местоположение;
  - \*плодородие почв;
  - величина доходов населения.
31. Сооружения, земельные участки, жилье, нежилые помещения с точки зрения арендных отношений являются:
- субъектами аренды;
  - \*объектами аренды;
  - все перечисленное.
32. Какие из ниже перечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?
- первоначальная стоимость объекта недвижимости;
  - накопленный износ объекта недвижимости;
  - \*затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на оценки;
  - методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;
  - все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.
33. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:
- обязательно лишь в исключительных случаях;

- б. обязательно;
  - в. обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
  - г. обязательно, если заказчик/собственник не предоставляет подробного описания объекта оценки;
  - д. \*не обязательно.
34. Что из ниже перечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?
- а. стоимость для конкретного инвестора;
  - б. стоимость в обмене;
  - в. стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
  - г. \*стоимость в пользовании;
  - д. все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.
35. Какие из ниже перечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости?
- а. по использованию;
  - б. по географическому признаку;
  - в. по цене;
  - г. по типу прав собственности;
  - д. \*по ставке доходности.
36. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте, оценки?
- а. интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
  - б. интервью с представителем технической службы объекта оценки;
  - в. \*исследования международных финансовых организаций;
  - г. технический паспорт;
  - д. осмотр и техническая экспертиза;
  - е. учебные пособия и методические руководства по оценке.
37. Какой из нижеприведенных видов стоимости является синонимом понятия «стоимость в обмене»:
- а. собственная стоимость;
  - б. стоимость для конкретного производства;
  - в. ликвидационная стоимость;
  - г. \*рыночная стоимость?
38. В чем состоит главное отличие морального износа от физического?
- а. моральному износу не подлежат здания и строения
  - б. моральный износ не может быть устранен;
  - в. \*моральный износ может быть определен только в ходе экспертной оценки.
39. Страховая стоимость недвижимости определяется на основе
- а. рыночной стоимости;
  - б. \*восстановительной стоимости;
  - в. стоимости для налогообложения.
40. Залоговая стоимость недвижимости определяется на основе?
- а. \*рыночной стоимости;
  - б. восстановительной стоимости;
  - в. стоимости для налогообложения.
41. Предложение на рынке недвижимости по сравнению со спросом характеризуется
- а. большей эластичностью;
  - б. \*меньшей эластичностью;
  - в. эти показатели нельзя сравнивать.
42. Характерной особенностью недвижимости как товара является
- а. \*высокая капиталоемкость недвижимости по сравнению с другими товарами;
  - б. низкая капиталоемкость недвижимости по сравнению с другими товарами;
  - в. возможность быстрой реализации недвижимости.
43. Жизненный цикл рынка недвижимости состоит из следующих этапов
- а. рост, развитие, спад;
  - б. \*спад, поглощение, насыщение, нового строительства;

- в. разработка, внедрение, рост, зрелость, спад.
44. Сервитут в отношении недвижимости означает
- \*ограниченное право пользование недвижимостью;
  - продажу и покупку недвижимости;
  - аренду недвижимости.
45. Субъектами оценочной деятельности в сфере недвижимости являются:
- здания, сооружения;
  - многолетние насаждения;
  - станки и оборудование;
  - \*потенциальные покупатели.
46. К группам принципов пользователя, которые учитываются при определении стоимости имущества, относят:
- принцип полезности, принцип замещения и принцип ожидания;
  - принцип зависимости и принцип замещения;
  - \*принцип зависимости, принцип соответствия, принцип спроса и предложения, принцип конкуренции.
47. В соответствие с каким принципом определения стоимости имущества можно утверждать, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет:
- принцип полезности;
  - принцип замещения;
  - \*принцип ожидания;
  - принцип зависимости;
  - принцип соответствия.
48. В группу методов затратного подхода входят следующие методы оценки:
- \*метод сравнительной единицы, позлементный, сметный, индексный;
  - капитализации и дисконтирования;
  - метод «простых» и «сложных» процентов;
  - процентных и «денежных» прибавок.
49. Комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на одновременное устранение физического и морального износа зданий, представляет собой:
- \*реконструкцию;
  - модернизацию;
  - текущий ремонт;
  - капитальный ремонт.
50. Внешний (экономический) износ вызван:
- изменением физических свойств объекта недвижимости со временем;
  - несоответствием зданий или сооружений современным требованиям;
  - \*изменением внешних по отношению к объекту недвижимости факторов, в том числе факторов макроэкономического характера.
51. На принципе замещения, согласно которому покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, основан:
- затратный подход к оценке недвижимости;
  - \*сравнительный подход к оценке недвижимости;
  - доходный подход к оценке недвижимости.
52. При использовании сравнительного подхода к оценке недвижимости правки могут быть внесены :
- только в процентом выражении;
  - только в денежном выражении;
  - \*одновременно и в процентом и в денежном выражении.
53. Собственность на земельные участки включают в себя следующие правомочия:
- владение, пользование;
  - владение, распоряжение;
  - пользование, распоряжение;

г. \*владение, пользование, распоряжение.

54. В чем заключается потребительная стоимость жилой недвижимости:

- а. в способности продажи недвижимости;
- б. в способности страховании недвижимости;
- в. в способности покупки недвижимости;
- г. \*в способности удовлетворять потребности населения в жилье.

55. Главной причиной уникальности недвижимости как товара является действие фактора:

- а. \*физических характеристик недвижимости;
- б. \*месторасположения недвижимости;
- в. капиталоемкости недвижимости;
- г. потребительских свойств недвижимости.

56. Инфраструктура рынка недвижимости представляет собой:

- а. \*совокупность организаций и частных лиц, способствующих эффективному функционированию рынка недвижимости;
- б. соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости;
- в. все деловые процедуры, происходящие на рынке недвижимости.

57. Первичный рынок нежилой недвижимости предполагает:

- а. \*куплю-продажу федеральной и муниципальной собственности;
- б. куплю-продажу собственности частных лиц;
- в. отсутствие каких-либо сделок по купле-продаже недвижимости.

58. Потребительная стоимость недвижимости отражает:

- а. стоимость недвижимости в ходе купли-продажи недвижимости;
- б. \*ценность объекта недвижимости для конкретного собственника;
- в. издержки на строительство объекта недвижимости, выраженные в текущих ценах.

59. В каком случае физический износ недвижимости считается устранимым?

- а. \* в том случае, когда затраты по устранению не превышают прибавки к стоимости;
- б. в том случае, когда затраты на исправление дефектов превышают стоимость, которая при этом будет добавлена;
- в. в том случае, когда износ можно устранить в течение 10 дней;

60. Отличительной особенностью рыночного подхода к оценке недвижимости является:

- а. применимость данного подхода практически в каждом случае оценки недвижимости;
- б. определение стоимости объекта недвижимости исходя из уровня предполагаемых доходов, генерируемых данным объектом в будущем;
- в. \* определение стоимости объекта недвижимости в сравнении с другими объектами на данном рынке.

#### ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ

##### ответов на тестовые вопросы по результатам рубежного контроля

- оценка «зачтено» выставляется обучающемуся, если получено более 60% правильных ответов.
- оценка «не зачтено» - выставляется обучающемуся, если получено менее 60% правильных ответов.

#### 4. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины

<b>Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины:</b>	
1) действующее «Положение о текущем контроле успеваемости, промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (бакалавриат, специалитет, магистратура) и среднего профессионального образования в ФГБОУ ВО Омский ГАУ»	
<b>Основные характеристики промежуточной аттестации обучающихся по итогам изучения дисциплины</b>	
<b>Цель промежуточной аттестации -</b>	установление уровня достижения каждым обучающимся целей и задач обучения по данной дисциплине, изложенным в п.2.2 настоящей программы
<b>Форма промежуточной</b>	зачёт

<b>аттестации -</b>	
<b>Место процедуры получения зачёта в графике учебного процесса</b>	1) участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на изучение дисциплины
	2) процедура проводится в рамках ВАРС, на последней неделе семестра
<b>Основные условия получения обучающимся зачёта:</b>	1) обучающийся выполнил все виды учебной работы (включая самостоятельную) и отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине; 2) прошёл заключительное тестирование.
<b>Процедура получения зачёта - Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков:</b>	Представлены в Фонде оценочных средств по данной учебной дисциплине (см. – Приложение 9)

### **ПЛАНОВАЯ ПРОЦЕДУРА проведения зачёта**

Участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на изучение дисциплины. Процедура проводится в рамках ВАРС, на последней неделе семестра.

### **ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ**

- оценка «зачтено» выставляется, если обучающийся выполнил все виды учебной работы (включая самостоятельную) и отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине, успешно прошёл заключительное тестирование;
- оценка «не зачтено» выставляется, если обучающийся не выполнил все виды учебной работы (включая самостоятельную), не отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине, прошёл заключительное тестирование с оценкой «неудовлетворительно».

## ЛИСТ РАССМОТРЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ

Фонд оценочных средств учебной дисциплины Б1.О.29 Экономика недвижимости  
в составе ОПОП

<b>1. Рассмотрен и одобрен в качестве базового варианта:</b>	
а) На заседании обеспечивающей преподавание кафедры землеустройства;	
протокол № <u>17</u> от <u>10.06.2021</u>	
Зав. кафедрой, канд. с-х. наук, доц. <u></u>	М.Н. Веселова
б) На заседании методической комиссии по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры;	
протокол № <u>10</u> от <u>10.06.2021</u>	
Председатель МКН – 21.03.02, канд. с-х. наук, доц. <u></u>	М.Н. Веселова
<b>2. Рассмотрен и одобрен внешним экспертом:</b>	
Директор ООО «Геометрикс»	<u></u> А.В. Попов
	