

Рабочая программа дисциплины

Экономика и оценка недвижимости

<i>Направление подготовки</i>	Экономика
<i>Код</i>	38.03.01
<i>Направленность (профиль)</i>	Экономика предприятий и организаций
<i>Квалификация выпускника</i>	бакалавр

1. Перечень кодов компетенций, формируемых дисциплиной в процессе освоения образовательной программы

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Профессиональные	-	ПК-7

2. Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
ПК-7	Способен провести расчет стоимости движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости	ПК-7.1 Использует оптимальные методы анализа, оценки и расчета стоимости объектов движимого и недвижимого имущества ПК-7.2 Осуществляет расчеты стоимости машин и оборудования ПК-7.3 Владеет способами проведения расчета стоимости работ и услуг для объектов движимого и недвижимого имущества

3. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

3.1. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

Планируемые результаты обучения по дисциплине представлены дескрипторами (знания, умения, навыки).

Дескрипторы по дисциплине	Знать	Уметь	Владеть
Код компетенции	ПК-7		
	- методические материалы, регламентирующие порядок оценки стоимости движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости;	- провести расчет стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости	- навыками применения различных методов оценки движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости

4. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к дисциплинам по выбору учебного плана ОПОП.

Данная дисциплина взаимосвязана с другими дисциплинами, такими как

«Статистика», «Экономика организации (предприятия)», «Налоги и налоговая система», «Аудит», «Оценка стоимости бизнеса».

В рамках освоения программы бакалавриата выпускники готовятся к решению задач профессиональной деятельности следующих типов: аналитический, организационно-управленческий, расчетно-экономический.

Профиль (направленность) программы установлена путем ее ориентации на сферу профессиональной деятельности выпускников: экономика предприятий и организаций.

5. Объем дисциплины

<i>Виды учебной работы</i>	<i>Формы обучения</i>	
	<i>Очная</i>	<i>Очно-заочная с применением ДОТ</i>
Общая трудоемкость: зачетные единицы/часы	6/216	6/216
Контактная работа:		
Занятия лекционного типа	16	4
Занятия семинарского типа	16	16
Промежуточная аттестация: зачёт	54	18
Самостоятельная работа (СРС)	130	178

6. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам / разделам с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

6.1. Распределение часов по разделам/темам и видам работы

6.1.1. Очная форма обучения

№ п/ п	Раздел/тема	Виды учебной работы (в часах)						
		Контактная работа						Само стоят ельна я работ а
		Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа				
		Лекции	Иные учебны е заняти я	Практ ически е заняти я	Семин ары	Лабор аторн ые работ ы	Иные	
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	2			2			16
2.	Кредитование недвижимости.	2			2			16
3.	Экономика землепользования.	2			2			16
4.	Оценка недвижимости.	2			2			16
	Доходный подход к							16

5.	оценке стоимости недвижимости	2			2			
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	2			2			16
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	2			2			16
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	2			2			18
	Промежуточная аттестация	54						
	Итого	16			16			130

6.1.2 Очно-заочная форма обучения с применением ДОТ

№ п/п	Раздел/тема	Виды учебной работы (в часах)						Самос тоятел ьная работа
		Контактная работа						
		Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа				
		<i>Лекци и</i>	<i>Иные учебные занятия</i>	<i>Практи ческие занятия</i>	<i>Семи нары</i>	<i>Лабора торны е работ ы</i>	<i>Иные занят ия</i>	
1.	Понятие и признаки недвижимости							20
2.	Общая классификация объектов недвижимости, особенности недвижимости как товара	1						20
3.	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом	1						20
4.	Формы сделок с объектами недвижимости, договор как правовая форма сделок с недвижимым			4				20

	имуществом							
5.	Цели и принципы управления недвижимым имуществом							20
6.	Государственное регулирование рынка недвижимости	1		4				20
7.	Организация и порядок кадастрового учета объектов недвижимости	1		4				20
8.	Оценка стоимости недвижимого имущества			4				20
	Промежуточная аттестация	18						
	Итого	4		16				160

6.2 Программа дисциплины, структурированная по темам / разделам

6.2.1 Содержание лекционного курса

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание лекционного занятия
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Правовые основы недвижимости. Виды операций (сделок) с недвижимостью. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью
2.	Кредитование недвижимости.	Формы кредита. Границы и роль кредита. Возникновение и развитие ипотечного кредитования. Принципы залога. Виды залога. Развитие ипотеки в России. Особенности рынков ипотечного капитала.
3.	Экономика землепользования.	Особенности землепользования. О землепользовании в городе Москве (с изменениями на 27 декабря 2017 года). Условия землепользования в «Новой Москве». Особенности правового регулирования землепользования в г. Москве. Налогообложение недвижимости..
4.	Оценка недвижимости.	Виды стоимости недвижимости: рыночная,

		инвестиционная, ликвидационная, утилизационная, восстановительная и специальная. Принципы оценки недвижимости
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Общая характеристика доходного подхода. Методы дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Остаточная стоимость. Методы капитализации дохода (прибыли).
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	Метод накопления активов. Метод восстановительной стоимости и стоимости замещения. Износ. Периоды жизни здания и характеризующие их показатели. Метод расчета восстановительной стоимости.
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Условия применения сравнительного подхода. Этапы сравнительного подхода. Метод отраслевых коэффициентов. Метод рыка капиталов. Метод сделок. Метод парных продаж.
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Согласование результатов оценки. Структурирование по иерархии. Основные положения оценки земельных участков. Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории особенности оценки земли.

6.2.2 Содержание практических занятий

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание практического занятия
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	Основные характеристики рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Управление рынком недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
2.	Кредитование недвижимости.	Основные этапы ипотечного кредитования. Методы ипотечного кредитования недвижимости. Виды кредитования недвижимости в особых целях.
3.	Экономика землепользования.	Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества. Налог на имущество физических лиц.
4.	Оценка недвижимости.	Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Технология оценки недвижимости: массовая оценка недвижимости; индивидуальная оценка недвижимости. Этапы оценки недвижимости. Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.
5.	Доходный подход к оценке	Этапы доходного подхода.

	стоимости недвижимости	Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы. Способы возмещения инвестированного капитала: - метод Ринга; - метод Инвуда; - метод Хоскольда.
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	Информация, необходимая для применения затратного подхода. Преимущества затратного подхода. Недостатки затратного подхода. Этапы затратного подхода. Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод разбивки по профилю. Метод субподряда. Метод выделения затрат. Метод количественного обследования. Методы расчета затрат. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Корректировка сопоставимых продаж. Метод валового рентного мультипликатора. Преимущества сравнительного подхода. Недостатки сравнительного подхода.
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Повышение эффективности использования городских земель. Основные применяемые единицы сравнения земельных участков. Методы оценки земель.

6.2.3 Содержание самостоятельной работы

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание самостоятельной работы
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	Основные понятия и определения экономики недвижимости. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Правовые основы недвижимости. Виды операций (сделок) с недвижимостью. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью. Основные характеристики рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Управление рынком недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.

2.	Кредитование недвижимости.	Формы кредита. Границы и роль кредита. Возникновение и развитие ипотечного кредитования. Принципы залога. Виды залога. Развитие ипотеки в России. Особенности рынков ипотечного капитала. Основные этапы ипотечного кредитования. Методы ипотечного кредитования недвижимости. Виды кредитования недвижимости в особых целях.
3.	Экономика землепользования.	Особенности землепользования. О землепользовании в городе Москве (с изменениями на 27 декабря 2020 года). Условия землепользования в «Новой Москве». Особенности правового регулирования землепользования в г. Москве. Налогообложение недвижимости. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества. Налог на имущество физических лиц.
4.	Оценка недвижимости.	Виды стоимости недвижимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, утилизационная, восстановительная и специальная. Принципы оценки недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Технология оценки недвижимости: массовая оценка недвижимости; индивидуальная оценка недвижимости. Этапы оценки недвижимости. Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Общая характеристика доходного подхода. Методы дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Остаточная стоимость. Методы капитализации дохода (прибыли). Этапы доходного подхода. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы. Способы возмещения инвестированного капитала: - метод Ринга; - метод Инвуда; - метод Хоскольда.
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	Метод накопления активов. Метод восстановительной стоимости и стоимости замещения. Износ. Периоды жизни здания и характеризующие их показатели. Метод расчета восстановительной стоимости. Информация, необходимая для применения затратного подхода. Преимущества затратного подхода.

		Недостатки затратного подхода. Этапы затратного подхода. Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод разбивки по профилю. Метод субподряда. Метод выделения затрат. Метод количественного обследования. Методы расчета затрат. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Условия применения сравнительного подхода. Этапы сравнительного подхода. Метод отраслевых коэффициентов. Метод рыка капиталов. Метод сделок. Метод парных продаж. Корректировка сопоставимых продаж. Метод валового рентного мультипликатора. Преимущества сравнительного подхода. Недостатки сравнительного подхода.
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Согласование результатов оценки. Структурирование по иерархии. Ос Основные положения оценки земельных участков. Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории особенности оценки земли. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Повышение эффективности использования городских земель. Основные применяемые единицы сравнения земельных участков. Методы оценки земель.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

Предусмотрены следующие виды контроля качества освоения конкретной дисциплины:

- текущий контроль успеваемости
- промежуточная аттестация обучающихся по дисциплине

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине оформлен в **ПРИЛОЖЕНИИ** к РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Текущий контроль успеваемости обеспечивает оценивание хода освоения дисциплины в процессе обучения.

7.1 Паспорт фонда оценочных средств для проведения текущей аттестации по

дисциплине (модулю)

№ п/п	Контролируемые разделы (темы)	Наименование оценочного средства
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости	Опрос, проблемно-аналитическое задание, информационный проект. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи.
2.	Кредитование недвижимости	Опрос, проблемно-аналитическое задание, тестирование. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи.
3.	Экономика землепользования.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, исследовательский проект.
4.	Оценка недвижимости.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, мини-пресс- конференция, эссе. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи.
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Опрос, тестирование, исследовательский проект. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи.
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	Опрос, проблемно-аналитические задания, тестирование, мини-пресс-конференция. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, исследовательский проект. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Опрос, письменный опрос, тестирование, информационный проект. Реализация программы с применением ДОТ: Тестирование, ситуационные задачи, проблемные задачи

**7.2 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки
знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности в процессе текущего контроля**

Типовые вопросы

1. Основные характеристики рынка недвижимости.
2. Функции рынка недвижимости.
3. Управление рынком недвижимости.
4. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
5. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
6. Технология оценки недвижимости: массовая оценка недвижимости, индивидуальная оценка недвижимости.
7. Этапы оценки недвижимости.
8. Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.

Типовые проблемно-аналитические (ситуационные) задания

1. Проблемно-аналитическое задание:

Задание 1.

Тема: «Метод парных продаж»

Сопоставить и проанализировать несколько пар сопоставимых продаж.

Известна следующая информация по рыночным продажам:

Факторы	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	150	150	200	200
Сад	есть	есть	есть	Нет
Гараж	есть	нет	есть	Нет
Цена продажи, \$	32000	30000	45000	40000

Определить:

1. Корректировку на разницу в площади.
2. Корректировку на наличие сада.
3. Корректировку на наличие гаража.

Решение

Факторы	Объекты					
	Оцениваемый	1	2	3	4	
Площадь, м ²						
Корректировка						
Сад						
Корректировка						
Гараж						
Корректировка						
Цена продажи, \$						
Суммарная корректировка						
Скорректированная цена						

Задание 2.

Определить средневзвешенную стоимость капитала предприятия.

В таблице указаны стоимости (в % годовых) и рыночные стоимости (в млн. руб.) источников капитала предприятия.

Источник капитала	Стоимость	Рыночная стоимость
Кредит	10	0,5
Обыкновенные акции	16	1,9
Облигационный заем	8	0,6

Темы исследовательских, информационных, творческих проектов

Подготовка исследовательских проектов по темам (вопросам):

1. Расчет безрисковой ставки доходности.
2. Ставки по депозитам Сбербанка РФ.
3. Западные финансовые инструменты расчета безрисковой ставки доходности.
4. Ставка рефинансирования ЦБ РФ.
5. Оценка рисков при расчете ставок дисконтирования и капитализации
6. Оценка влияния фактора времени при расчете ликвидационной стоимости предприятия.

7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли.
8. Повышение эффективности использования городских земель.
9. Правовые основы оценки недвижимости.
10. Методические основы оценки недвижимости.
11. Экономическая целесообразность и практические применения оценки недвижимости.
12. Рынки недвижимости. Закономерности развития, специфика и особенности функционирования.
13. Фондовый рынок, его влияние на процесс формирования стоимости недвижимости и основных средств.

Информационный проект

Подготовьте информационный проект (презентацию) по теме: «Экономика землепользования».

1. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости.
2. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.
3. Налог на имущество физических лиц.

Подготовка творческого проекта (эссе)

1. Рынок земли. Правовые основы и закономерности развития в современном периоде.
2. Определение рыночной стоимости земли не сельскохозяйственного назначения.
3. Экономическая оценка земли. Рентный доход.
4. Экономические, правовые и методические основы оценки стоимости нового строительства.
5. Область применения затратного подхода к оценке недвижимости и основных средств.
6. Возможности использования методов сравнительного подхода к оценке недвижимости.

Типовые задания к интерактивным занятиям

Мини-пресс-конференция на тему:

«Оценка недвижимости».

Контрольные вопросы для обсуждения:

1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
2. Технология оценки недвижимости:
3. массовая оценка недвижимости;
4. индивидуальная оценка недвижимости.
5. Этапы оценки недвижимости.
6. Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.

Типовые тесты

1. Для определения объема необходимой информации следует:

- а) изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
- б) провести интервью с заказчиком и собственником;
- в) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
- г) составить отчет об оценке;
- д) проанализировать макроэкономические показатели;
- е) проанализировать состояние рынка недвижимости;
- ж) провести осмотр и техническую экспертизу.

2. Сбор внешней информации предполагает:

- а) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
- б) анализ политических и социальных факторов;
- в) анализ макроэкономических показателей;

- г) анализ общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;
- д) анализ внутренней документации объекта оценки;
- е) анализ затрат на строительство объекта оценки.

3. При анализе затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки не могут использоваться:

- а) справочник оценщика «Промышленные здания»;
- б) сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости и Укрупненных показателей стоимости строительства;
- в) справочники Means, Marshal&Swift и др. зарубежные справочники;
- г) сметы строительства;
- д) программы правительства и прогнозы.

4. 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.

5. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- а) 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.

6. При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:

- а) верно;
- б) неверно.

7. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате подписания договора на оценку;
- в) дате составления технического задания на оценку;
- г) дате последнего осмотра объекта оценки;
- д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
- е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).

8. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:

- а) описание состояния несменяемых конструкций зданий;
- б) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
- в) описание рынка недвижимости.

9. Понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют:

- а) правовые отношения;
- б) физический объект;
- в) все перечисленное.

10. Установите соответствие:

- а) кондоминиум
- б) товарищество собственников жилья
- а) организация, в которой собственники жилья объединяют свои доли в общем имуществе и вносят их в качестве паевого вклада в уставный капитал;
- б) единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости;
- в) жилищный кооператив
- в) объединение собственников жилья, при образовании которого все участники сохраняют за собой оба вида имущественной собственности.

11. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- а) неподвижность, материальность, долговечность;
- б) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
- в) уникальность, высокая стоимость, долговечность.

12. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

- а) строительства;
- б) предпроектная;
- в) закрытия;
- г) эксплуатации;
- д) проектирования.

13. Выполнение каких функций может взять на себя девелопер:

- а) инвестора;
- б) управляющего проектом;
- в) все перечисленное.

14. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

- а) первичное, вторичное, третичное;
- б) первое, второе, третье;
- в) часто, умеренно, редко используемое.

15. Коммерческие объекты недвижимости - это:

- а) объекты, приносящие доход;
- б) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
- в) все перечисленное.

Типовые вопросы к письменному опросу (контрольным работам)

1. Основные понятия и определения экономики недвижимости.
2. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости.
3. Правовые основы недвижимости.
4. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
5. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью.
6. Формы кредита.
7. Границы и роль кредита.
8. Возникновение и развитие ипотечного кредитования.

9. Принципы залога.
10. Виды залога.
11. Развитие ипотеки в России.
12. Особенности рынков ипотечного капитала.
13. Особенности землепользования.
14. О землепользовании в городе Москве (с изменениями на 27 декабря 2020 года).
15. Условия землепользования в «Новой Москве».
16. Особенности правового регулирования землепользования в г. Москве.
17. Налогообложение недвижимости.
18. Виды стоимости недвижимости.

Реализация программы с применением ДОТ:

Типовые проблемные задачи

Задача 1.

Составьте проект договора купли-продажи части (первый этаж) нежилого здания с условием передачи земельного участка, на котором оно находится, в аренду покупателю.

Задача 2.

Отчет об оценке – документ на бумажных или электронных носителях в трех и более экземплярах, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки (ФСО № 3) и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации. Отчет об оценке объекта недвижимости не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Дайте характеристику содержания отчета об оценке недвижимости. Заполните таблицу.

Содержание отчета об оценке имущества

№ п/п	Разделы	Содержание (информация)
1	Основные факты и выводы	
2	Задание на оценку	
3	Сведения о заказчике: - юридическое лицо - физическое лицо	
	Сведения: - об оценщике - о привлекаемых организациях и специалистах	
4	Допущения и ограничительные условия	
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	
6	Описание объекта оценки	
7	Анализ рынка объекта и внешних факторов, влияющих на его стоимость	
8	Описание процесса оценки по трем подходам	
9	Согласование результатов расчетов при различных подходах	
10	Приложения к отчету по оценке	

Задача 3.

Объект оценки недвижимости - коттедж. Соседний коттедж, имеющий на 70 квадратных метров большую площадь и имеющий гараж, был продан за 9 000 тыс. руб. Продаваемый коттедж не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 15% к стоимости объекта, наличие гаража 250 тыс. руб., а каждый лишний

квадратный метр площади соответствует поправке в 11 тыс. руб.
Определите стоимость продаваемого коттеджа методом сравнения.

Задача 4.

Средняя цена 1 квадратного метра нежилого помещения для офиса в Москве составляет 249 167 руб. Площадь оцениваемого объекта недвижимости составляет 987 квадратных метров. В тоже время, эксперт-оценщик считает, что оцениваемый объект стоит больше на 785 000 руб., из-за своего прекрасного состояния, но на 168 587 руб. меньше из-за того, что объект расположен в экологически нездоровой зоне.

Определите стоимость объекта.

Типовые ситуационные задачи

Задача 1.

Исходные данные

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2014 № 188-ФЗ владельцы приватизированных квартир приобретают право собственности на долю общедомовой части (лестничные площадки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование), пропорционально доле общей площади квартиры в общей площади дома. Проанализируйте следующую ситуацию. Имеется 72-квартирный жилой дом, на первом этаже которого расположена салон-парикмахерская. Жильцы приватизировали все квартиры и после этого заявили свои права на салон-парикмахерскую (поскольку к ним теперь перешло право собственности на все 100% нежилой части дома).

Задание

Как должна быть урегулирована подобная ситуация по закону?

Задача 2.

Исходные данные

Обоснованная рыночная стоимость предприятия составляет 680 млн. руб. Предприятие взяло кредит в банке 20 млн. руб. На 15 млн. руб. из средств кредита приобретено оборудование. Ставка процента по кредиту – 20 % годовых. Уплата процентов конце каждого года. Погашение кредита через 2 года.

Задание

Как должна измениться оценка рыночной стоимости предприятия? Каков метод оценки стоимости имущества можно применить в данной ситуации?

Задача 3.

Исходные данные

Целями деятельности органов власти по регулированию рынка недвижимости являются: 1) использование недвижимости в качестве инвестиционного ресурса, а также стимула для привлечения средств институциональных и частных инвесторов в экономику; 2) повышение эффективности (в т.ч. и доходности) использования недвижимости; 3) повышение ликвидности недвижимости на вторичном рынке; 4) формирование системы государственного контроля текущей хозяйственной деятельности самоуправлений. Особенностью системы целей является ориентация на стимулирование мобилизации внутренних возможностей участников рынка недвижимости.

Задание

Перечислите возможный эффект от реализации этих целей, заполните таблицу.

Результаты деятельности органов государственной власти на рынке недвижимости

Эффект	Для населения	Для предприятий	Для органов власти
Цель 1			
Цель 2			
Цель 3			

Цель 4			
--------	--	--	--

Задача 4.

Исходные данные

На основании договора купли-продажи ООО приобрело бывшее заводское производственное здание с целью перепрофилирования в торговый центр и последующей сдачи помещений в аренду. Все документы на проведение реконструкции в установленном порядке были получены своевременно. По договору аренды часть объекта была передана арендатору для проведения реконструкции площадей. По окончании работ по реконструкции торгового центра ООО получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и только после этого был отражен объем накопленных расходов, связанных с реконструкцией производственного здания, в составе стоимости основных средств. Соответственно, после этого ООО стало считать себя плательщиком налога на имущество.

Задание

Обязано ли было общество платить налог на имущество по законченному строительством объекту, который не был введен в эксплуатацию, но уже сдавался в аренду?

Типовые тесты

- 1.** Понятие «недвижимое имущество» впервые сформулировано в ...
 - а) каноническом праве
 - б) римском праве
 - в) английском праве
- 2.** В дореволюционной России понятие «недвижимое имущество» было применено в
 - а) в Указе Петра I
 - б) в Указе Екатерины II
 - в) в Указе Павла I
- 3.** В состав недвижимого имущества не включаются:
 - а) морские и воздушные суда
 - б) леса, многолетние насаждения
 - в) здания и сооружения
- 4.** Фиксчерс – это:
 - а) лифт в здании
 - б) лестничная площадка в доме
 - в) отдельная комната в доме
 - г) общий коридор
- 5.** Иерархический метод классификации – параллельное (по ступеням) разделение множества недвижимых объектов на соподчиненные группы.
 - а) верно
 - б) не верно
- 6.** Земли запаса могут выделяться для:
 - а) различных целей страны
 - б) только для обороны
 - в) только для сельского хозяйства
- 7.** Цели управления недвижимым имуществом:
 - а) экономические и не стоимостные
 - б) получение прибыли
 - в) только удовлетворение личных потребностей
 - г) благотворительные
- 8.** Распоряжение государственной недвижимостью осуществляют органы:
 - а) исполнительной государственной власти
 - б) законодательной власти
 - в) росреестра

г) кадастра недвижимости

9. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии входят в состав:

а) Министерства юстиции

б) Минкомразвития

в) Росфинмониторинга

10. За самовольное занятие земельного участка или его использование без оформленных документов несут ответственность:

а) административную

б) дисциплинарную

в) уголовную

г) никакую ответственность

11. Датой госрегистрации прав на недвижимость считается день:

а) подачи заявления

б) внесения записи о правах в ЕГРПН

в) госрегистрации договора купли-продажи

12. Правовую экспертизу сделок с недвижимостью осуществляет служба:

а) Роснедвижимости

б) БТИ

в) Росреестра

г) Риелторов

13. Государственная регистрация ипотеки производится по месту нахождения ...

а) объекта недвижимости

б) собственника объекта недвижимости

в) доверительного лица

14. Оценочная деятельность является функцией:

а) профессиональных оценщиков

б) риелторов

в) собственника недвижимости

15. Обязан ли оценщик объекта недвижимости представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор

а) да

б) нет

16. Какие из перечисленных признаков не считаются родовыми (сущностными) характеристиками недвижимости:

а) материальность

б) непотребляемость

в) функциональные назначения

г) местонахождение

17. В современной России понятие «недвижимость» введено в экономический и правовой оборот в ... году.

а) 1990

б) 1991

в) 1993

г) 1995

18. Кадастр недвижимости в древности возник для ...

а) оценки угодий

б) сбора дани

в) распределения земель

г) межевания

19. Основопологающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством, является ... подход

- а) определение рыночной стоимости
- б) совершение сделки купли-продажи
- в) определение рыночной стоимости и совершение сделки купли-продажи

20. Метод капитализации применяется для объектов ...

- а) социального значения
- б) на стадии строительства
- в) со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- г) с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

7.3 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Все задания, используемые для текущего контроля формирования компетенций условно можно разделить на две группы:

1. задания, которые в силу своих особенностей могут быть реализованы только в процессе обучения на занятиях (например, дискуссия, круглый стол, диспут, мини-конференция);
2. задания, которые дополняют теоретические вопросы (практические задания, проблемно-аналитические задания, тест).

Выполнение всех заданий является необходимым для формирования и контроля знаний, умений и навыков. Поэтому, в случае невыполнения заданий в процессе обучения, их необходимо «отработать» до зачета (экзамена). Вид заданий, которые необходимо выполнить для ликвидации «задолженности» определяется в индивидуальном порядке, с учетом причин невыполнения.

1. Требование к теоретическому устному ответу

Оценка знаний предполагает дифференцированный подход к студенту, учет его индивидуальных способностей, степень усвоения и систематизации основных понятий и категорий по дисциплине. Кроме того, оценивается не только глубина знаний поставленных вопросов, но и умение использовать в ответе практический материал. Оценивается культура речи, владение навыками ораторского искусства.

Критерии оценивания: последовательность, полнота, логичность изложения, анализ различных точек зрения, самостоятельное обобщение материала, использование профессиональных терминов, культура речи, навыки ораторского искусства. Изложение материала без фактических ошибок.

Оценка «*отлично*» ставится в случае, когда материал излагается исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно, при этом раскрываются не только основные понятия, но и анализируются точки зрения различных авторов. Обучающийся не затрудняется с ответом, соблюдает культуру речи.

Оценка «*хорошо*» ставится, если обучающийся твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, знает практическую базу, но при ответе на вопрос допускает несущественные погрешности.

Оценка «*удовлетворительно*» ставится, если обучающийся освоил только основной материал, но не знает отдельных деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает последовательность в изложении материала, затрудняется с ответами, показывает отсутствие должной связи между анализом, аргументацией и выводами.

Оценка «*неудовлетворительно*» ставится, если обучающийся не отвечает на поставленные вопросы.

2. Творческие задания

Эссе – это небольшая по объему письменная работа, сочетающая свободные,

субъективные рассуждения по определенной теме с элементами научного анализа. Текст должен быть легко читаем, но необходимо избегать нарочито разговорного стиля, сленга, шаблонных фраз. Объем эссе составляет примерно 2 – 2,5 стр. 12 шрифтом с одинарным интервалом (без учета титульного листа).

Критерии оценивания - оценка учитывает соблюдение жанровой специфики эссе, наличие логической структуры построения текста, наличие авторской позиции, ее научность и связь с современным пониманием вопроса, адекватность аргументов, стиль изложения, оформление работы. Следует помнить, что прямое заимствование (без оформления цитат) текста из Интернета или электронной библиотеки недопустимо.

Оценка «отлично» ставится в случае, когда определяется: наличие логической структуры построения текста (вступление с постановкой проблемы; основная часть, разделенная по основным идеям; заключение с выводами, полученными в результате рассуждения); наличие четко определенной личной позиции по теме эссе; адекватность аргументов при обосновании личной позиции, стиль изложения.

Оценка «хорошо» ставится, когда в целом определяется: наличие логической структуры построения текста (вступление с постановкой проблемы; основная часть, разделенная по основным идеям; заключение с выводами, полученными в результате рассуждения); но не прослеживается наличие четко определенной личной позиции по теме эссе; не достаточно аргументов при обосновании личной позиции.

Оценка «удовлетворительно» ставится, когда в целом определяется: наличие логической структуры построения текста (вступление с постановкой проблемы; основная часть, разделенная по основным идеям; заключение). Но не прослеживаются четкие выводы, нарушается стиль изложения.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если не выполнены никакие требования.

3. Требование к решению ситуационной, проблемной задачи (кейс-измерители)

Студент должен уметь выделить основные положения из текста задачи, которые требуют анализа и служат условиями решения. Исходя из поставленного вопроса в задаче, попытаться максимально точно определить проблему и соответственно решить ее.

Задачи должны решаться студентами письменно. При решении задач также важно правильно сформулировать и записать вопросы, начиная с более общих и, кончая частными.

Критерии оценивания – оценка учитывает методы и средства, использованные при решении ситуационной, проблемной задачи.

Оценка «отлично» ставится в случае, когда обучающийся выполнил задание (решил задачу), используя в полном объеме теоретические знания и практические навыки, полученные в процессе обучения.

Оценка «хорошо» ставится, если обучающийся в целом выполнил все требования, но не совсем четко определяется опора на теоретические положения, изложенные в научной литературе по данному вопросу.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если обучающийся показал положительные результаты в процессе решения задачи.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если обучающийся не выполнил все требования.

При реализации программы с применением ДОТ:

Студент должен уметь выделить основные положения из текста задачи, которые требуют анализа и служат условиями решения. Исходя из поставленного вопроса в задаче, попытаться максимально точно определить проблему и соответственно решить ее.

Задачи должны решаться студентами письменно. При решении задач также важно правильно сформулировать и записать вопросы, начиная с более общих и, кончая частными.

Критерии оценивания – оценка учитывает методы и средства, использованные при решении ситуационной, проблемной задачи.

Оценка «выполнено» ставится в случае, если обучающийся показал положительные результаты в процессе решения задачи, а именно, когда обучающийся в целом выполнил задание (решил задачу), используя в полном объеме теоретические знания и практические навыки, полученные в процессе обучения.

Оценка «не выполнено» ставится, если обучающийся не выполнил все требования.

4. Интерактивные задания

Механизм проведения диспут-игры (ролевой (деловой) игры).

Необходимо разбиться на несколько команд, которые должны поочередно высказать свое мнение по каждому из заданных вопросов. Мнение высказывающейся команды засчитывается, если противоположная команда не опровергнет его контраргументами. Команда, чье мнение засчитано как верное (не получило убедительных контраргументов от противоположных команд), получает один балл. Команда, опровергнувшая мнение противоположной команды своими контраргументами, также получает один балл. Побеждает команда, получившая максимальное количество баллов.

Ролевая игра как правило имеет фабулу (ситуацию, казус), распределяются роли, подготовка осуществляется за 2-3 недели до проведения игры.

Критерии оценивания – оцениваются действия всех участников группы. Понимание проблемы, высказывания и действия полностью соответствуют заданным целям. Соответствие реальной действительности решений, выработанных в ходе игры. Владение терминологией, демонстрация владения учебным материалом по теме игры, владение методами аргументации, умение работать в группе (умение слушать, конструктивно вести беседу, убеждать, управлять временем, бесконфликтно общаться), достижение игровых целей, (соответствие роли – при ролевой игре). Ясность и стиль изложения.

Оценка «отлично» ставится в случае, выполнения всех критериев.

Оценка «хорошо» ставится, если обучающиеся в целом демонстрируют понимание проблемы, высказывания и действия полностью соответствуют заданным целям. Решения, выработанные в ходе игры, полностью соответствуют реальной действительности. Но некоторые объяснения не совсем аргументированы, нарушены нормы общения, нарушены временные рамки, нарушен стиль изложения.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если обучающиеся в целом демонстрируют понимание проблемы, высказывания и действия в целом соответствуют заданным целям. Однако, решения, выработанные в ходе игры, не совсем соответствуют реальной действительности. Некоторые объяснения не совсем аргументированы, нарушены временные рамки, нарушен стиль изложения.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если обучающиеся не понимают проблему, их высказывания не соответствуют заданным целям.

5. Комплексное проблемно-аналитическое задание

Задание носит проблемно-аналитический характер и выполняется в три этапа. На первом из них необходимо ознакомиться со специальной литературой.

Целесообразно также повторить учебные материалы лекций и семинарских занятий по темам, в рамках которых предлагается выполнение данного задания.

На втором этапе выполнения работы необходимо сформулировать проблему и изложить авторскую версию ее решения, на основе полученной на первом этапе информации.

Третий этап работы заключается в формулировке собственной точки зрения по проблеме. Результат третьего этапа оформляется в виде аналитической записки (объем: 2-2,5 стр.; 14 шрифт, 1,5 интервал).

Критерий оценивания - оценка учитывает: понимание проблемы, уровень раскрытия поставленной проблемы в плоскости теории изучаемой дисциплины, умение формулировать и аргументировано представлять собственную точку зрения, выполнение всех этапов работы.

Оценка «отлично» ставится в случае, когда обучающийся демонстрирует полное понимание проблемы, все требования, предъявляемые к заданию выполнены.

Оценка «хорошо» ставится, если обучающийся демонстрирует значительное понимание проблемы, все требования, предъявляемые к заданию выполнены.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если обучающийся, демонстрирует частичное понимание проблемы, большинство требований, предъявляемых к заданию, выполнены

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если обучающийся демонстрирует непонимание проблемы, многие требования, предъявляемые к заданию, не выполнены.

При реализации программы с применением ДОТ:

Студент должен уметь выделить основные положения из текста задачи, которые требуют анализа и служат условиями решения. Исходя из поставленного вопроса в задаче, попытаться максимально точно определить проблему и соответственно решить ее.

Задачи должны решаться студентами письменно. При решении задач также важно правильно сформулировать и записать вопросы, начиная с более общих и, кончая частными.

Критерии оценивания – оценка учитывает методы и средства, использованные при решении ситуационной, проблемной задачи.

Оценка «выполнено» ставится в случае, если обучающийся показал положительные результаты в процессе решения задачи, а именно, когда обучающийся в целом выполнил задание (решил задачу), используя в полном объеме теоретические знания и практические навыки, полученные в процессе обучения.

Оценка «не выполнено» ставится, если обучающийся не выполнил все требования.

6. Исследовательский проект

Исследовательский проект – проект, структура которого приближена к формату научного исследования и содержит доказательство актуальности избранной темы, определение научной проблемы, предмета и объекта исследования, целей и задач, методов, источников, историографии, обобщение результатов, выводы.

Результаты выполнения исследовательского проекта оформляется в виде реферата (объем: 12-15 страниц; 14 шрифт, 1,5 интервал).

Критерии оценивания - поскольку структура исследовательского проекта максимально приближена к формату научного исследования, то при выставлении учитывается доказательство актуальности темы исследования, определение научной проблемы, объекта и предмета исследования, целей и задач, источников, методов исследования, выдвижение гипотезы, обобщение результатов и формулирование выводов, обозначение перспектив дальнейшего исследования.

Оценка «отлично» ставится в случае, когда обучающийся демонстрирует полное понимание проблемы, все требования, предъявляемые к заданию выполнены.

Оценка «хорошо» ставится, если обучающийся демонстрирует значительное понимание проблемы, все требования, предъявляемые к заданию выполнены.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если обучающийся, демонстрирует частичное понимание проблемы, большинство требований, предъявляемых к заданию, выполнены

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если обучающийся демонстрирует непонимание проблемы, многие требования, предъявляемые к заданию, не выполнены.

7. Информационный проект (презентация):

Информационный проект – проект, направленный на стимулирование учебно-познавательной деятельности студента с выраженной эвристической направленностью (поиск, отбор и систематизация информации об объекте, оформление ее для презентации). Итоговым продуктом проекта может быть письменный реферат, электронный реферат с иллюстрациями, слайд-шоу, мини-фильм, презентация и т.д.

Информационный проект отличается от исследовательского проекта, поскольку представляет собой такую форму учебно-познавательной деятельности, которая отличается ярко

выраженной эвристической направленностью.

Критерии оценивания - при выставлении оценки учитывается самостоятельный поиск, отбор и систематизация информации, раскрытие вопроса (проблемы), ознакомление студенческой аудитории с этой информацией (представление информации), ее анализ и обобщение, оформление, полные ответы на вопросы аудитории с примерами.

Оценка «отлично» ставится в случае, когда обучающийся полностью раскрывает вопрос (проблему), представляет информацию систематизировано, последовательно, логично, взаимосвязано, использует более 5 профессиональных терминов, широко использует информационные технологии, ошибки в информации отсутствуют, дает полные ответы на вопросы аудитории с примерами.

Оценка «хорошо» ставится, если обучающийся раскрывает вопрос (проблему), представляет информацию систематизировано, последовательно, логично, взаимосвязано, использует более 2 профессиональных терминов, достаточно использует информационные технологии, допускает не более 2 ошибок в изложении материала, дает полные или частично полные ответы на вопросы аудитории.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если обучающийся, раскрывает вопрос (проблему) не полностью, представляет информацию не систематизировано и не совсем последовательно, использует 1-2 профессиональных термина, использует информационные технологии, допускает 3-4 ошибки в изложении материала, отвечает только на элементарные вопросы аудитории без пояснений.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если вопрос не раскрыт, представленная информация логически не связана, не используются профессиональные термины, допускает более 4 ошибок в изложении материала, не отвечает на вопросы аудитории.

8. Дискуссионные процедуры

Круглый стол, дискуссия, полемика, диспут, дебаты, мини-конференции являются средствами, позволяющими включить обучающихся в процесс обсуждения спорного вопроса, проблемы и оценить их умение аргументировать собственную точку зрения. Задание дается заранее, определяется круг вопросов для обсуждения, группы участников этого обсуждения.

Дискуссионные процедуры могут быть использованы для того, чтобы студенты:

- лучше поняли усвояемый материал на фоне разнообразных позиций и мнений, не обязательно достигая общего мнения;
- смогли постичь смысл изучаемого материала, который иногда чувствуют интуитивно, но не могут высказать вербально, четко и ясно, или конструировать новый смысл, новую позицию;
- смогли согласовать свою позицию или действия относительно обсуждаемой проблемы.

Критерии оценивания – оцениваются действия всех участников группы. Понимание проблемы, высказывания и действия полностью соответствуют заданным целям. Соответствие реальной действительности решений, выработанных в ходе игры. Владение терминологией, демонстрация владения учебным материалом по теме игры, владение методами аргументации, умение работать в группе (умение слушать, конструктивно вести беседу, убеждать, управлять временем, бесконфликтно общаться), достижение игровых целей, (соответствие роли – при ролевой игре). Ясность и стиль изложения.

Оценка «отлично» ставится в случае, когда все требования выполнены в полном объеме.

Оценка «хорошо» ставится, если обучающиеся в целом демонстрируют понимание проблемы, высказывания и действия полностью соответствуют заданным целям. Решения, выработанные в ходе игры, полностью соответствуют реальной действительности. Но некоторые объяснения не совсем аргументированы, нарушены нормы общения, нарушены временные рамки, нарушен стиль изложения.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если обучающиеся в целом демонстрируют понимание проблемы, высказывания и действия в целом соответствуют заданным целям. Однако, решения, выработанные в ходе игры, не совсем соответствуют реальной действительности. Некоторые объяснения не совсем аргументированы, нарушены временные рамки, нарушен стиль изложения.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если обучающиеся не понимают проблему, их высказывания не соответствуют заданным целям.

9. Тестирование

Является одним из средств контроля знаний обучающихся по дисциплине.

Критерии оценивания – правильный ответ на вопрос.

Оценка «отлично» ставится в случае, если правильно выполнено 90-100% заданий.

Оценка «хорошо» ставится, если правильно выполнено 70-89% заданий.

Оценка «удовлетворительно» ставится в случае, если правильно выполнено 50-69% заданий.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если правильно выполнено менее 50% заданий.

10. Требование к письменному опросу (контрольной работе)

Оценивается не только глубина знаний поставленных вопросов, но и умение изложить письменно.

Критерии оценивания: последовательность, полнота, логичность изложения, анализ различных точек зрения, самостоятельное обобщение материала. Изложение материала без фактических ошибок.

Оценка «отлично» ставится в случае, когда соблюдены все критерии.

Оценка «хорошо» ставится, если обучающийся твердо знает материал, грамотно и, по существу, излагает его, знает практическую базу, но допускает несущественные погрешности.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если обучающийся освоил только основной материал, но не знает отдельных деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает последовательность в изложении материала, затрудняется с ответами, показывает отсутствие должной связи между анализом, аргументацией и выводами.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если обучающийся не отвечает на поставленные вопросы.

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

8.1. Основная учебная литература

1. Оценка недвижимости: учебное пособие / А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, М. В. Ильина, Е. А. Башкирова. — Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. — 280 с. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/105046.html>

2. Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости: учебное пособие / Н. И. Трухина, В. Н. Барин, И. И. Чернышихина. — Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2021. — 188 с. — ISBN 978-5-4497-1054-3. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/108357.html>

3. Экономика недвижимости: учебное пособие / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.]. — Омск: Омский государственный технический университет, 2020. — 255 с. — ISBN 978-5-8149-3070-5. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115462.html>

8.2. Дополнительная учебная литература:

1. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / С. В. Коланьков. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>

2. Основы кадастра недвижимости: Учебное пособие/ Г.А. Калабухов, В.Н. Барин, Н.И. Трухина, А.А. Харитонов— М.: Ай Пи Ар Медиа, 2021. — 170 с.— ISBN 978-5-4497-1050-5. Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/108318.html>

3. Храпова, Е. В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости: учебное пособие / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, С. В. Тарута. — Омск: Омский государственный технический университет, 2020. — 149 с. — ISBN 978-5-8149-3112-2. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/115439.html>

8.3. Периодические издания

1. Экономика и менеджмент систем управления ISSN 2223-0432
<http://www.iprbookshop.ru/34060.html>

2. Экономика и современный менеджмент: теория и практика. ISSN 2309-3390
<http://www.iprbookshop.ru/48512.html>

3. Экономика строительства и городского хозяйства ISSN 1993-3509
<http://www.iprbookshop.ru/82317.html>

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины (модуля)

1. Информационно-правовой портал «Гарант» <http://www.garant.ru>
2. Официальный сайт Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы – <http://ggi.mos.ru>
3. Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом – <http://www.rosim.ru>.
4. Сайт Федеральной налоговой службы <http://www.nalog.ru>
5. Справочно-правовая система «Консультант Плюс» <http://www.consultant.ru>
6. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости <http://www.kadastr.ru>

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Успешное освоение данного курса базируется на рациональном сочетании нескольких видов учебной деятельности – лекций, семинарских занятий, самостоятельной работы. При этом самостоятельную работу следует рассматривать одним из главных звеньев полноценного высшего образования, на которую отводится значительная часть учебного времени.

При реализации программы с применением ДОТ:

Все виды занятий проводятся в форме онлайн-вебинаров с использованием современных компьютерных технологий (наличие презентации и форума для обсуждения).

В процессе изучения дисциплины студенты выполняют практические задания и промежуточные тесты. Консультирование по изучаемым темам проводится в онлайн режиме во время проведения вебинаров и на форуме для консультаций.

Самостоятельная работа студентов складывается из следующих составляющих:

1. работа с основной и дополнительной литературой, с материалами интернета и конспектами лекций;

2. внеаудиторная подготовка к контрольным работам, выполнение докладов, рефератов и курсовых работ;
3. выполнение самостоятельных практических работ;
4. подготовка к экзаменам (зачетам) непосредственно перед ними.

Для правильной организации работы необходимо учитывать порядок изучения разделов курса, находящихся в строгой логической последовательности. Поэтому хорошее усвоение одной части дисциплины является предпосылкой для успешного перехода к следующей. Задания, проблемные вопросы, предложенные для изучения дисциплины, в том числе и для самостоятельного выполнения, носят междисциплинарный характер и базируются, прежде всего, на причинно-следственных связях между компонентами окружающего нас мира. В течение семестра, необходимо подготовить рефераты (проекты) с использованием рекомендуемой основной и дополнительной литературы и сдать рефераты для проверки преподавателю. Важным составляющим в изучении данного курса является решение ситуационных задач и работа над проблемно-аналитическими заданиями, что предполагает знание соответствующей научной терминологии и т.д.

Для лучшего запоминания материала целесообразно использовать индивидуальные особенности и разные виды памяти: зрительную, слуховую, ассоциативную. Успешному запоминанию также способствует приведение ярких свидетельств и наглядных примеров. Учебный материал должен постоянно повторяться и закрепляться.

При выполнении докладов, творческих, информационных, исследовательских проектов особое внимание следует обращать на подбор источников информации и методику работы с ними.

Для успешной сдачи экзамена (зачета) рекомендуется соблюдать следующие правила:

1. Подготовка к экзамену (зачету) должна проводиться систематически, в течение всего семестра.
2. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц до экзамена.
3. Время непосредственно перед экзаменом (зачетом) лучше использовать таким образом, чтобы оставить последний день свободным для повторения курса в целом, для систематизации материала и доработки отдельных вопросов.

На экзамене высокую оценку получают студенты, использующие данные, полученные в процессе выполнения самостоятельных работ, а также использующие собственные выводы на основе изученного материала.

Учитывая значительный объем теоретического материала, студентам рекомендуется регулярное посещение и подробное конспектирование лекций.

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

1. Операционные системы семейства Windows;
2. Microsoft Office;
3. Libre Office свободно распространяемый офисный пакет с открытым исходным кодом;
4. Информационно-справочная система: Система КонсультантПлюс (КонсультантПлюс): веб версия;
5. Информационно-правовое обеспечение Гарант: Электронный периодический справочник «Система ГАРАНТ» (Система ГАРАНТ): веб версия;
6. Электронная информационно-образовательная система ММУ: <https://elearn.mmu.ru/>

Перечень используемого программного обеспечения указан в п.12 данной рабочей программы дисциплины.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

12.1. Учебная аудитория для проведения учебных занятий, предусмотренных программой бакалавриата, оснащенная оборудованием и техническими средствами обучения.

Специализированная мебель:

Комплект учебной мебели (стол, стул) по количеству обучающихся; комплект мебели для преподавателя; доска (маркерная).

Технические средства обучения:

Компьютер в сборе для преподавателя, проектор, экран, колонки

Перечень лицензионного программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Операционные системы семейства Windows, антивирус Kaspersky Endpoint Security.

КонсультантПлюс веб версия, Гарант веб версия

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Яндекс Браузер, LibreOffice, МТС Линк, VLC Media Player

Подключение к сети «Интернет» и обеспечение доступа в электронную информационно-образовательную среду ММУ.

12.2. Помещение для самостоятельной работы обучающихся.

Специализированная мебель:

Комплект учебной мебели (стол, стул) по количеству обучающихся; комплект мебели для преподавателя; доска (маркерная).

Технические средства обучения:

Компьютер в сборе для преподавателя; компьютеры в сборе для обучающихся; колонки; проектор, экран.

Перечень лицензионного программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Операционные системы семейства Windows, Microsoft Office, антивирус Kaspersky Endpoint Security.

КонсультантПлюс веб версия, Гарант веб версия

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Яндекс Браузер, LibreOffice, МТС Линк, Notepad++, Pinta, GIMP, Inkscape, OpenShot, FreeCAD, LibreCAD, Jamovi, AnyLogic, Visual Studio, Unity

13. Образовательные технологии, используемые при освоении дисциплины

Для освоения дисциплины используются как традиционные формы занятий – лекции (типы лекций – установочная, вводная, текущая, заключительная, обзорная; виды лекций – проблемная, визуальная, лекция конференция, лекция консультация); и семинарские (практические) занятия, так и активные и интерактивные формы занятий - деловые и ролевые игры, решение ситуационных задач и разбор конкретных ситуаций.

На учебных занятиях используются технические средства обучения мультимедийной аудитории: компьютер, монитор, колонки, настенный экран, проектор, микрофон, пакет программ Microsoft Office для демонстрации презентаций и медиафайлов, видеопроектор для демонстрации слайдов, видеосюжетов и др. Тестирование обучаемых может осуществляться с использованием компьютерного оборудования университета.

При реализации программы с применением ДОТ:

Все виды занятий проводятся в форме онлайн-вебинаров с использованием современных компьютерных технологий (наличие презентации и форума для обсуждения).

В процессе изучения дисциплины студенты выполняют практические задания и промежуточные тесты. Консультирование по изучаемым темам проводится в онлайн режиме во время проведения вебинаров и на форуме для консультаций.

13.1. В освоении учебной дисциплины используются следующие традиционные образовательные технологии:

- чтение проблемно-информационных лекций с использованием доски и видеоматериалов;
- семинарские занятия для обсуждения, дискуссий и обмена мнениями;
- контрольные опросы;
- консультации;
- самостоятельная работа студентов с учебной литературой и первоисточниками;
- подготовка и обсуждение рефератов (проектов), презентаций (научно-исследовательская работа);
- тестирование по основным темам дисциплины.

13.2. Активные и интерактивные методы и формы обучения

Из перечня видов: (*«мозговой штурм», анализ НПА, анализ проблемных ситуаций, анализ конкретных ситуаций, инциденты, имитация коллективной профессиональной деятельности, разыгрывание ролей, творческая работа, связанная с освоением дисциплины, ролевая игра, круглый стол, диспут, беседа, дискуссия, мини-конференция и др.*) используются следующие:

- диспут
- анализ проблемных, творческих заданий, ситуационных задач
- ролевая игра;
- круглый стол;
- мини-конференция
- дискуссия
- беседа.

13.3. Особенности обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ)

При организации обучения по дисциплине учитываются особенности организации взаимодействия с инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья (далее – инвалиды и лица с ОВЗ) с целью обеспечения их прав. При обучении учитываются особенности их психофизического развития, индивидуальные возможности и при необходимости обеспечивается коррекция нарушений развития и социальная адаптация указанных лиц.

Выбор методов обучения определяется содержанием обучения, уровнем методического и материально-технического обеспечения, особенностями восприятия учебной информации студентами-инвалидами и студентами с ограниченными возможностями здоровья и т.д. В образовательном процессе используются социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе.

При обучении лиц с ограниченными возможностями здоровья электронное обучение и дистанционные образовательные технологии предусматривают возможность приема-передачи информации в доступных для них формах.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Автономная некоммерческая организация высшего образования
«МОСКОВСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Экономика и оценка недвижимости

<i>Направление подготовки</i>	Экономика
<i>Код</i>	38.03.01
<i>Направленность (профиль)</i>	Экономика предприятий и организаций
<i>Квалификация выпускника</i>	бакалавр

1. Перечень кодов компетенций, формируемых дисциплиной в процессе освоения образовательной программы

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Профессиональные	-	ПК-7

2. Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
ПК-7	Способен провести расчет стоимости движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости	ПК-7.1 Использует оптимальные методы анализа, оценки и расчета стоимости объектов движимого и недвижимого имущества ПК-7.2 Осуществляет расчеты стоимости машин и оборудования ПК-7.3 Владеет способами проведения расчета стоимости работ и услуг для объектов движимого и недвижимого имущества

3. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

3.1. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине

Планируемые результаты обучения по дисциплине представлены дескрипторами (знания, умения, навыки).

Дескрипторы по дисциплине	Знать	Уметь	Владеть
Код компетенции	ПК-7		
	- методические материалы, регламентирующие порядок оценки стоимости движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости;	- провести расчет стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости	- навыками применения различных методов оценки движимого и недвижимого имущества, включая машины и оборудование, права, работы и услуги, связанные с объектами недвижимости

3.2. Критерии оценки результатов обучения по дисциплине

Шкала оценивания	Индикаторы достижения	Показатели оценивания результатов обучения
ОТЛИЧНО	Знает:	- студент глубоко и всесторонне усвоил материал, уверенно, логично, последовательно и грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы, - на основе системных научных знаний делает квалифицированные выводы и обобщения, свободно оперирует категориями и понятиями.
	Умеет:	- студент умеет самостоятельно и правильно решать учебно-профессиональные задачи или задания, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагать свое решение, используя научные понятия, ссылаясь на нормативную базу.
	Владеет:	- студент владеет рациональными методами (с использованием рациональных методик) решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; - При решении продемонстрировал навыки - выделения главного, - связкой теоретических положений с требованиями руководящих документов, - изложения мыслей в логической последовательности, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
ХОРОШО	Знает:	- студент твердо усвоил материал, достаточно грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы, - затрудняется в формулировании квалифицированных выводов и обобщений, оперирует категориями и понятиями, но не всегда правильно их верифицирует.
	Умеет:	- студент умеет самостоятельно и в основном правильно решать учебно-профессиональные задачи или задания, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагать свое решение, не в полной мере используя научные понятия и ссылки на нормативную базу.
	Владеет:	- студент в целом владеет рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; - При решении смог продемонстрировать достаточность, но не глубинность навыков - выделения главного, - изложения мыслей в логической последовательности. - связки теоретических положений с требованиями руководящих документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.

УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО	Знает:	- студент ориентируется в материале, однако затрудняется в его изложении; - показывает недостаточность знаний основной и дополнительной литературы; - слабо аргументирует научные положения; - практически не способен сформулировать выводы и обобщения; - частично владеет системой понятий.
	Умеет:	- студент в основном умеет решить учебно-профессиональную задачу или задание, но допускает ошибки, слабо аргументирует свое решение, недостаточно использует научные понятия и руководящие документы.
	Владеет:	- студент владеет некоторыми рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; При решении продемонстрировал недостаточность навыков - выделения главного, - изложения мыслей в логической последовательности. - связки теоретических положений с требованиями руководящих документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО	Знает:	- студент не усвоил значительной части материала; - не может аргументировать научные положения; - не формулирует квалифицированных выводов и обобщений; - не владеет системой понятий.
	Умеет:	студент не показал умение решать учебно-профессиональную задачу или задание.
	Владеет:	не выполнены требования, предъявляемые к навыкам, оцениваемым «удовлетворительно».

4. Типовые контрольные задания и/или иные материалы для проведения промежуточной аттестации, необходимые для оценки достижения компетенции, соотнесенной с результатами обучения по дисциплине

Типовые контрольные задания для проверки знаний студентов

Типовые проблемные задачи

Задача 1.

Составьте проект договора купли-продажи части (первый этаж) нежилого здания с условием передачи земельного участка, на котором оно находится, в аренду покупателю.

Задача 2.

Отчет об оценке – документ на бумажных или электронных носителях в трех и более экземплярах, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки (ФСО № 3) и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации. Отчет об оценке объекта недвижимости не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Дайте характеристику содержания отчета об оценке недвижимости. Заполните таблицу.

Содержание отчета об оценке имущества

№ п/п	Разделы	Содержание (информация)
1	Основные факты и выводы	
2	Задание на оценку	
3	Сведения о заказчике: - юридическое лицо - физическое лицо	
	Сведения: - об оценщике - о привлекаемых организациях и специалистах	
4	Допущения и ограничительные условия	
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	
6	Описание объекта оценки	
7	Анализ рынка объекта и внешних факторов, влияющих на его стоимость	
8	Описание процесса оценки по трем подходам	
9	Согласование результатов расчетов при различных подходах	
10	Приложения к отчету по оценке	

Задача 3.

Объект оценки недвижимости - коттедж. Соседний коттедж, имеющий на 70 квадратных метров большую площадь и имеющий гараж, был продан за 9 000 тыс. руб. Продаваемый коттедж не имеет гаража, но имеет большой по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 15% к стоимости объекта, наличие гаража 250 тыс. руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 11 тыс. руб. Определите стоимость продаваемого коттеджа методом сравнения.

Задача 4.

Средняя цена 1 квадратного метра нежилого помещения для офиса в Москве составляет 249 167 руб. Площадь оцениваемого объекта недвижимости составляет 987 квадратных метров. В тоже время, эксперт-оценщик считает, что оцениваемый объект стоит больше на 785 000 руб., из-за своего прекрасного состояния, но на 168 587 руб. меньше из-за того, что объект расположен в экологически нездоровой зоне. Определите стоимость объекта.

Типовые ситуационные задачи

Задача 1.

Исходные данные

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2014 № 188-ФЗ владельцы приватизированных квартир приобретают право собственности на долю общедомовой части (лестничные площадки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование), пропорционально доле общей площади квартиры в общей площади дома. Проанализируйте следующую ситуацию. Имеется 72-квартирный жилой дом, на первом этаже которого расположена салон-парикмахерская. Жильцы приватизировали все квартиры

и после этого заявили свои права на салон-парикмахерскую (поскольку к ним теперь перешло право собственности на все 100% нежилой части дома).

Задание

Как должна быть урегулирована подобная ситуация по закону?

Задача 2.

Исходные данные

Обоснованная рыночная стоимость предприятия составляет 680 млн. руб. Предприятие взяло кредит в банке 20 млн. руб. На 15 млн. руб. из средств кредита приобретено оборудование. Ставка процента по кредиту – 20 % годовых. Уплата процентов конце каждого года. Погашение кредита через 2 года.

Задание

Как должна измениться оценка рыночной стоимости предприятия? Каков метод оценки стоимости имущества можно применить в данной ситуации?

Задача 3.

Исходные данные

Целями деятельности органов власти по регулированию рынка недвижимости являются: 1) использование недвижимости в качестве инвестиционного ресурса, а также стимула для привлечения средств институциональных и частных инвесторов в экономику; 2) повышение эффективности (в т.ч. и доходности) использования недвижимости; 3) повышение ликвидности недвижимости на вторичном рынке; 4) формирование системы государственного контроля текущей хозяйственной деятельности самоуправлений. Особенностью системы целей является ориентация на стимулирование мобилизации внутренних возможностей участников рынка недвижимости.

Задание

Перечислите возможный эффект от реализации этих целей, заполните таблицу.

Результаты деятельности органов государственной власти на рынке недвижимости

Эффект	Для населения	Для предприятий	Для органов власти
Цель 1			
Цель 2			
Цель 3			
Цель 4			

Задача 4.

Исходные данные

На основании договора купли-продажи ООО приобрело бывшее заводское производственное здание с целью перепрофилирования в торговый центр и последующей сдачи помещений в аренду. Все документы на проведение реконструкции в установленном порядке были получены своевременно. По договору аренды часть объекта была передана арендатору для проведения реконструкции площадей. По окончании работ по реконструкции торгового центра ООО получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и только после этого был отражен объем накопленных расходов, связанных с реконструкцией производственного здания, в составе стоимости основных средств. Соответственно, после этого ООО стало считать себя плательщиком налога на имущество.

Задание

Обязано ли было общество платить налог на имущество по законченному строительством объекту, который не был введен в эксплуатацию, но уже сдавался в аренду?

Тесты

1. Понятие «недвижимое имущество» впервые сформулировано в ...

- а) каноническом праве
- б) римском праве
- в) английском праве

2. Какие из перечисленных признаков НЕ считаются родовыми (сущностными) характеристиками недвижимости:

- а) функциональное назначение
- б) степень неподвижности
- в) долговечность

3. В дореволюционной России понятие «недвижимое имущество» было применено в

- а) в Указе Петра I
- б) в Указе Екатерины II
- в) в Указе Павла I

4. В современной России понятие «недвижимость» («недвижимое имущество») введено в экономический и правовой оборот ...

- а) Гражданским кодексом РСФСР 1964 г.
- б) Законом РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР»
- в) Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. Верховным Советом СССР от 31.05.1991 № 2211-1

5. Содержание понятия недвижимости – это ...

- а) знак (термин), закрепленный за объектом, в данном случае – это «недвижимость»
- б) множество (класс) предметов, отображаемых в данной категории, - здания, сооружения и т.д.
- в) совокупность отличительных признаков, ядром которых является сущностное свойство – неподвижность, непереключаемость в пространстве, непотребляемость, долговечность и др.

6. В состав недвижимого имущества не включаются:

- а) морские и воздушные суда
- б) леса, многолетние насаждения
- в) здания и сооружения

7. Понятие недвижимого имущества в международной практике можно представить в виде ... блоков, отражающие физические состав и юридическое содержание:

- а) пяти
- б) четырех
- в) трех

8. К видовым (частным) признакам недвижимости относится:

- а) уникальность
- б) разнообразие
- в) функциональное назначение
- г) степень подвижности

9. К видовым (частным) признакам недвижимости НЕ относится:

- а) уникальность
- б) разнообразие
- в) функциональное назначение
- г) степень подвижности

10. Какие из перечисленных признаков относятся к родовым (сущностным) характеристикам недвижимости:

- а) общественное значение

- б) функциональное назначение
- б) степень неподвижности
- в) долговечность

11. К основным фундаментальным свойствам недвижимости относится:

- а) неподвижность
- б) материальность
- в) функциональность

12. Фиксчерс – это:

- а) лифт в здании
- б) лестничная площадка в доме
- в) отдельная комната в доме
- г) общий коридор

13. ЧЕТЛ – любой набор прав и интересов, не составляющих в сумме полное (абсолютное) право собственности на недвижимость или ее составные части.

- а) верно
- б) не верно

14. Фиксчерс – это движимые предметы, прикрепленные к земле или размещенные в зданиях и сооружениях так, что они стали неотъемлемой частью объекта недвижимости

- а) верно
- б) не верно

15. Фиксчерс – это ...

- а) любой набор прав и интересов, не составляющих в сумме полное (абсолютное) право собственности на недвижимость или ее составные части
- б) движимые предметы, прикрепленные к земле или размещенные в зданиях и сооружениях так, что они стали неотъемлемой частью объекта недвижимости
- в) нет верного ответа

16. ЧЕТЛ – это ...

- а) любой набор прав и интересов, не составляющих в сумме полное (абсолютное) право собственности на недвижимость или ее составные части
- б) движимые предметы, прикрепленные к земле или размещенные в зданиях и сооружениях так, что они стали неотъемлемой частью объекта недвижимости
- в) нет верного ответа

17. В современной России понятие «недвижимость» введено в экономический и правовой оборот в ... году.

- а) 1990
- б) 1992
- в) 1993

18. К чэтлам относится:

- а) права аренды
- б) права преимущественного приобретения
 - в) право владения, пользования и распоряжения недвижимостью
- г) нет правильного ответа

19. Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим

назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

- а) верно
- б) не верно

20. Иерархический метод классификации – параллельное (по ступеням) разделение множества недвижимых объектов на соподчиненные группы.

- а) верно
- б) не верно

21. Фасетный метод классификации имеет только одну ступень классификации

- а) верно
- б) не верно

22. В Европе недвижимость категорий Б предназначена для ...

- а) использования собственником для бизнеса
- б) производственной деятельности
- в) инвестирования капитала

23. В Европе недвижимость категорий А предназначена для ...

- а) использования собственником для бизнеса
- б) производственной деятельности
- в) инвестирования капитала

24. В США выделяют ... типов недвижимости.

- а) три
- б) четыре
- в) пять

25. Невоспроизводимыми объектами недвижимости считаются:

- а) земельные участки и природные компоненты
- б) здания и сооружения
- в) многолетние насаждения
- г) обособленные водные объекты

26. Невоспроизводимыми объектами недвижимости НЕ считаются:

- а) земельные участки и природные компоненты
- б) здания и сооружения
- в) многолетние насаждения
- г) обособленные водные объекты

27. Какие здания (помещения) считаются специальными:

- а) школы и институты
- б) офисы и магазины
- в) многоквартирные дома
- г) гаражи

28. Какие здания (помещения) НЕ считаются специальными:

- а) школы и институты
- б) офисы и магазины
- в) многоквартирные дома
- г) гаражи

29.Сколько категорий земель выделяется по функциональному назначению в РФ:

- а) 5
- б) 7
- в) 10
- г) 12

30.В амортизационные группы включены следующие объекты недвижимости:

- а) земля
- б) здания и сооружения
- в) природные объекты
- г) многолетние насаждения

31.В амортизационные группы НЕ включаются следующие объекты недвижимости:

- а) земля
- б) здания и сооружения
- в) природные объекты
- г) многолетние насаждения

32.Как изменяются земельные участки при рациональном использовании:

- а) улучшаются
- б) постепенно изнашиваются и ухудшаются
- в) теряют полезные свойства
- г) разрушаются

33.Распределите специфические свойства земли по соответствующим характеристикам:

1. Изменение стоимости во времени	А – Натурально-вещественная и стоимостная
2. Форма функционирования в сфере предпринимательства	Б – Потенциально стоимость не снижается, а повышается из-за растущего ее дефицита, инфляции и прочих фактов
3. Состояние потребительской формы в процессе использования	В – Сохраняется натуральная форма в течение всего периода использования и неиспользования

34.Цели управления недвижимым имуществом:

- а) экономические и нестоимостные
- б) получение прибыли
- в) только удовлетворение личных потребностей
- г) благотворительные

35.Объектами муниципальной недвижимости могут пользоваться:

- а) совместно все жители района
- б) пенсионеры
- в) администрация района
- г) льготники всех категорий

36.Принципы управления рынком недвижимости должны учитывать сложившийся мировой опыт, во многом зависят от ...

- а) политических условий в стране
- б) экономических условий в стране
- в) политических и экономических условий в стране

37.Распоряжение государственной недвижимостью осуществляют органы:

- а) исполнительной государственной власти
- б) законодательной власти
- в) росреестра
- г) кадастра недвижимости

38. Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется:

- а) административными и экономическими методами
- б) только косвенным воздействием
- в) путем контроля рынка
- г) установления рыночных цен на объекты недвижимости

39. Сведения о сделке с недвижимым имуществом, зарегистрированной в установленном порядке, должны быть представлены в Росфинмониторинг не позднее двух рабочих дней, следующих за днем ее регистрации

- а) верно
- б) не верно

40. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии входят в состав:

- а) Министерства юстиции
- б) Минкомразвития
- в) Росфинмониторинга

41. Должностные лица и работники организации виновной в совершении земельных правонарушений несут ответственность:

- а) дисциплинарную
- б) административную
- в) уголовную
- г) моральную

42. За самовольное занятие земельного участка или его использование без оформленных документов несут ответственность:

- а) административную
- б) дисциплинарную
- в) уголовную
- г) никакую ответственность

43. Кадастровый номер объекта недвижимости устанавливается на срок:

- а) 15 лет
- б) 5 лет
- в) его существования

44. Датой госрегистрации прав на недвижимость считается день:

- а) подачи заявления
- б) внесения записи о правах в ЕГРПН
- в) госрегистрации договора купли-продажи

45. Правовую экспертизу сделок с недвижимостью осуществляет служба:

- а) Роснедвижимости
- б) БТИ
- в) Росреестра
- г) Риелторов

46.Правовую экспертизу сделок с недвижимостью НЕ осуществляют службы:

- а) Роснедвижимости
- б) БТИ
- в) Росреестра
- г) Риелторов

47.В кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости:

- а) характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи
- б) характеристики, которые определяются и изменяются в результате уточнения местоположения границ земельных участков
- в) сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти

48.В кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимости:

- а) характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи
- б) характеристики, которые определяются и изменяются в результате уточнения местоположения границ земельных участков
- в) сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти

49.Государственный регистратор прав является ...

- а) наемным работником
- б) федеральным государственным гражданским служащим
- в) муниципальным государственным гражданским служащим

50.Кадастровому учету не подлежат следующие объекты, включенные в состав недвижимого имущества:

- а) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания
- б) объекты, не завершённые строительством
- в) земельные участки

51.Государственный кадастровый учет прав осуществляются с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов в течение ... рабочих дней.

- а) 5
- б) 7
- в) 10

52.Государственный кадастровый учет прав осуществляются с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов в течение ... рабочих дней.

- а) 5
- б) 7
- в) 10

53.Государственный кадастровый учет прав осуществляются с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество в течение ... рабочих дней.

- а) 3

- б) 5
- в) 7

54.Статус специалистов кадастровой деятельности установлен правовыми актами и законами Российской Федерации

- а) верно
- б) не верно

55.Государственная регистрация ипотеки производится по месту нахождения ...

- а) объекта недвижимости
- б) собственника объекта недвижимости
- в) доверительного лица

56.Госпошлина при регистрации договоров об отчуждении недвижимого имущества для физических лиц составляет ... рублей

- а) 800
- б) 1000
- в) 2000

57.Госпошлина при регистрации недвижимого имущества договоров пожизненного содержания с иждивением для физических лиц составляет ... рублей

- а) 800
- б) 1000
- в) 2000

58.Государственная регистрация договора ипотеки, включая внесение в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременений прав на недвижимое имущество для физических лиц составляет ... рублей

- а) 800
- б) 1000
- в) 2000

59.Ипотека – это залог ...

- а) требований
- б) ценных бумаг
- в) недвижимости

60.Договор залога, ограничивающий права залогодателя завещать заложенное имущество - ...

- а) оспоримый
- б) действительный
- в) ничтожный

61.При наследовании недвижимого имущества граждане должны уплатить ...

- а) госпошину за выдачу свидетельства о регистрации
- б) налог на имущество
- в) оба ответа верны

62.Что из перечисленного не влияет на эффективность управления портфелем недвижимости?

- а) активность рынка недвижимости
- б) состояние рынка капитала

в) оба ответа не верны

63. К факторам, определяющим спрос на недвижимость, относятся:

- а) ставка доходности капитала на финансовом рынке
- б) макроэкономическая ситуация
- в) оба ответа верны

64. Приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество возможно до момента принятия решения об отказе в государственной регистрации.

- а) верно
- б) не верно

65. Вместо многоточия впишите пропущенное слово: Единый государственный реестр недвижимости является сводом ... систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе ...

Правильный ответ: достоверных

66. В состав документов, необходимых для кадастрового учета недвижимости, не входит...

- а) Акт обследования прекращения существования объекта
- б) межевой план
- в) землеустроительный план

67. Кто подписывает межевой план?

- а) представитель органа межевания
- б) государственный регистратор прав
- в) землеустроитель

68. Оценочная деятельность является функцией:

- а) профессиональных оценщиков
- б) риелторов
- в) собственника недвижимости

69. Оценщик обязан хранить отчеты об оценке объекта недвижимости:

- а) три года
- б) пять лет
- в) 10 лет
- г) 15 лет

70. При оценке недвижимости применяют подходы:

- а) затратный
- б) балансовый
- в) сравнительный
- г) доходный
- д) инвентаризационный

71. Установите соответствие:

1. Цена объекта	А – Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
2. Стоимость объекта	Б – Расчетная величина цены объекта на дату оценки в соответствии с видом стоимости
3. Подход к цене	В – Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект в завершённой или планируемой сделке
4. Метод оценки	Г – Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов

72.Принципы, основанные на представлении пользователя при оценке недвижимости:

- а) соответствие
- б) зависимость
- в) полезность
- г) замещение
- д) ожидание
- е) конкуренции

73.Принципы, НЕ основанные на представлении пользователя при оценке недвижимости:

- а) соответствие
- б) зависимость
- в) полезность
- г) замещение
- д) ожидание
- е) конкуренции

74.Кадастровая стоимость недвижимости – это:

- а) усредненная рыночная стоимость
- б) рыночная стоимость на данную дату
- в) восстановительная
- г) балансовая

75.Если сопоставимый объект недвижимости превосходит оцениваемый по какому-то параметру, то фактическая цена должна быть:

- а) соответственно увеличена
- б) соответственно уменьшена
- в) оставлена без изменений

76.Налоговый имущественный вычет по операциям с недвижимостью предоставляется гражданам:

- а) без ограничений
- б) один раз
- в) два раза
- г) три раза

77.Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является...

- а) учредителем
- б) должностным лицом юридического лица, имеющим имущественный интерес в объекте оценки
- в) акционером
- г) близким родственником собственника недвижимости
- д) все ответы верны

78.Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена отчуждения объекта на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств или принуждения.

- а) верно
- б) не верно

79.Балансовая стоимость объекта недвижимости – это стоимость:

- а) на момент ввода в эксплуатацию
- б) инвентаризационная
- в) остаточная

80.Инвентаризационная стоимость здания равна стоимости:

- а) балансовой минус сумма износа
- б) рыночной
- в) остаточной
- г) восстановительной минус сумма износа

81.Доходный подход при оценке недвижимости основан на определении:

- а) затрат на воспроизводство объекта
- б) стоимости аналогичных объектов
- в) ожидаемых доходов от использования объектов оценки
- г) восстановительной стоимости объекта

82.Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости?

- а) совершение сделки купли-продажи
- б) определение рыночной стоимости
- в) оба ответа верны

83.Метод валовой ренты является методом:

- а) доходного подхода
- б) сравнительного подхода
- в) затратного подхода

84.При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует: ...

- а) дате составления отчета об оценке
- б) дате подписания договора на оценку
- в) календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

85.При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно:

- а) в случае последующей купли-продажи объекта
- б) в случаях проведения оценки по решению суда
- в) в исключительных случаях
- г) во всех случаях

86.Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

- а) площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду
- б) общую площадь объекта
- в) оба ответа верны

87.Ставки налога на имущество организаций, устанавливаемые законами субъектов РФ не

могут превышать ...

- а) 1%
- б) 2%
- в) 2,2%
- г) 0%

88.В отношении объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 3.1 статьи 380 Налогового Кодекса РФ, установлена налоговая ставка ...

- а) 1%
- б) 2%
- в) 2,2%
- г) 0%

89.Какой вид износа можно определить методом срока жизни?

- а) функциональный
- б) физический
- в) внешний

90.При продаже недвижимости, находящейся в собственности граждан до 3 лет, имущественный налоговый вычет предоставляется в размере ...

- а) до 2 млн. руб.
- б) до 3 млн. руб.
- в) до 5 млн. руб.

91.Формы кадастровой деятельности кадастрового инженера: ...

- а) индивидуальный предприниматель
- б) работник юридического лица по договору
- в) верны оба ответа

92.Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?

- а) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- б) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- в) оба ответа верны

93.Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

- а) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- б) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- в) для объектов на стадии строительства

94.Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения ...

- а) нормального функционирования объекта недвижимости
- б) воспроизводства дохода
- в) нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода

95.К принципы внешней рыночной среды при оценке недвижимости относятся: принципы ...

- а) замещения и остаточной продуктивности
- б) спроса и предложения
- в) конкуренции
- г) ожидания и вклада

96.Налоговая база земельного участка – это ...

- а) рыночная стоимость
- б) кадастровая стоимость
- в) нормативная стоимость

97. При наследовании недвижимого имущества граждане должны уплатить ...

- а) налог на имущество
- б) НДС
- в) госпошлину за выдачу свидетельства
- г) госпошлину за выдачу свидетельства и налог на имущество

98. Экспертиза отчета об оценке объекта недвижимости ...

(проводится экспертами СРОО и может быть, как положительной (подтверждает установленную оценщиком стоимость), так и отрицательной

- а) может быть положительной (подтверждает установленную оценщиком стоимость)
- б) может быть отрицательной (не подтверждает установленную оценщиком стоимость)
- в) может быть, как положительной, так и отрицательной

99. С даты оценки объекта недвижимости до даты составления отчета должно пройти не более ...

- а) одного месяца
- б) трех месяцев
- в) 15 дней

100. Стоимость объекта – это расчетная величина цены объекта на дату оценки в соответствии с видом стоимости

- а) верно
- б) не верно

Примерный перечень вопросов к промежуточной аттестации:

1. Понятие «недвижимое имущество».
2. Состав объектов недвижимого имущества.
3. Компоненты недвижимости в мировой практике.
4. Основные признаки недвижимости. Разграничение недвижимого и движимого имущества.
5. Признаки классификации.
6. Иерархический метод классификации.
7. Фасетный метод классификации.
8. Общая классификация и распределение земель по потребительским свойствам (назначению).
9. Налоговая классификация.
10. Общее понятие недвижимости как товара.
11. Взаимосвязь потребительских и инвестиционных свойств недвижимости как товара.
12. Общие потребности, удовлетворяемые землей как товаром.
13. Понятие правоспособности и дееспособности.
14. Несоответствие воли волеизъявлению в сделках – пороки воли.
15. Классификация сделок с объектами недвижимости.
16. Основные виды и условия действительных и недействительных сделок с недвижимостью.
17. Некоторые формы противоправных действий на рынке земли.
18. Система обеспечения безопасности расчетов между покупателем и продавцом.
19. Основные способы сделок с земельными участками.

20. Правила заключения сделки в письменной и устной формах.
 21. Характерные признаки подделки документов и методы их выявления.
 22. Система договоров по сделкам с недвижимым имуществом.
 23. Основные принципы договорных отношений на рынке недвижимости.
 24. Функции договора на рынке недвижимости.
 25. Структура договора об отчуждении недвижимости.
 26. Преамбула договора по сделкам с недвижимым имуществом.
 27. Императивные нормы.
 28. Понятие и функции цели управления недвижимостью.
 29. Виды целей управления недвижимостью.
 30. Требования к поставленным целям по управлению недвижимостью.
 31. Принципы управления рынком недвижимости.
 32. Виды государственного регулирования рынка недвижимости.
 33. Цели деятельности органов власти по регулированию рынка недвижимости.
 34. Система государственного регулирования рынка недвижимости.
 35. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
 36. Целевые программы по регулированию рынка недвижимости.
 37. Функции, задачи и полномочия органов государственной власти по управлению объектами недвижимости.
 38. Цели создания и принципы ведения государственного кадастра недвижимости.
 39. Состав документов, необходимых для кадастрового учета недвижимости.
 40. Порядок кадастрового учета недвижимости.
 41. Порядок приостановления и причины отказа в кадастровом учете.
 42. Порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров.
 43. Формы организации кадастровой деятельности.
 44. Содержание отчета об оценке имущества.
 45. Порядок рассмотрения споров о кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- недвижимого имущества
46. Рыночная, кадастровая, инвестиционная, ликвидационная стоимость недвижимости и нормативная цена земли.
 47. Сравнительный метод определения стоимости недвижимости.
 48. Доходный метод определения стоимости недвижимости.
 49. Затратный метод определения стоимости недвижимости.
 50. Налоги, исчисляемые и взимаемые с физических лиц и предприятий.

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания индикаторов достижения компетенций

Специфика формирования компетенций и их измерение определяется структурированием информации о состоянии уровня подготовки обучающихся.

Алгоритмы отбора и конструирования заданий для оценки достижений в предметной области, техника конструирования заданий, способы организации и проведения стандартизированных оценочных процедур, методика шкалирования и методы обработки и интерпретации результатов оценивания позволяют обучающимся освоить компетентностно-ориентированные программы дисциплин.

Формирование компетенций осуществляется в ходе всех видов занятий, практики, а контроль их сформированности на этапе текущей, промежуточной и итоговой аттестации.

Оценивание знаний, умений и навыков по учебной дисциплине осуществляется посредством использования следующих видов оценочных средств:

- опросы: устный, письменный;
- задания для практических занятий;
- ситуационные задания;

- контрольные работы;
- коллоквиумы;
- написание реферата;
- написание эссе;
- решение тестовых заданий;
- экзамен.

Опросы по вынесенным на обсуждение темам

Устные опросы проводятся во время практических занятий и возможны при проведении аттестации в качестве дополнительного испытания при недостаточности результатов тестирования и решения заданий. Вопросы опроса не должны выходить за рамки объявленной для данного занятия темы. Устные опросы необходимо строить так, чтобы вовлечь в тему обсуждения максимальное количество обучающихся в группе, проводить параллели с уже пройденным учебным материалом данной дисциплины и смежными курсами, находить удачные примеры из современной действительности, что увеличивает эффективность усвоения материала на ассоциациях.

Основные вопросы для устного опроса доводятся до сведения студентов на предыдущем практическом занятии.

Письменные опросы позволяют проверить уровень подготовки к практическому занятию всех обучающихся в группе, при этом оставляя достаточно учебного времени для иных форм педагогической деятельности в рамках данного занятия. Письменный опрос проводится без предупреждения, что стимулирует обучающихся к систематической подготовке к занятиям. Вопросы для опроса готовятся заранее, формулируются узко, дабы обучающийся имел объективную возможность полноценно его осветить за отведенное время.

Письменные опросы целесообразно применять в целях проверки усвояемости значительного объема учебного материала, например, во время проведения аттестации, когда необходимо проверить знания обучающихся по всему курсу.

При оценке опросов анализу подлежит точность формулировок, связность изложения материала, обоснованность суждений.

Решение заданий (кейс-методы)

Решение кейс-методов осуществляется с целью проверки уровня навыков (владений) обучающегося по применению содержания основных понятий и терминов дисциплины вообще и каждой её темы в частности.

Обучающемуся объявляется условие задания, решение которого он излагает либо устно, либо письменно.

Эффективным интерактивным способом решения задания является сопоставления результатов разрешения одного задания двумя и более малыми группами обучающихся.

Задачи, требующие изучения значительного объема, необходимо относить на самостоятельную работу студентов, с непременно разбором результатов во время практических занятий. В данном случае решение ситуационных задач с глубоким обоснованием должно представляться на проверку в письменном виде.

При оценке решения заданий анализируется понимание обучающимся конкретной ситуации, правильность её понимания в соответствии с изучаемым материалом, способность обоснования выбранной точки зрения, глубина проработки рассматриваемого вопроса, умением выявить основные положения затронутого вопроса.

Решение заданий в тестовой форме

Проводится тестирование в течение изучения дисциплины

Не менее чем за 1 неделю до тестирования, преподаватель должен определить обучающимся исходные данные для подготовки к тестированию: назвать разделы (темы,

вопросы), по которым будут задания в тестовой форме, теоретические источники (с точным указанием разделов, тем, статей) для подготовки.

При прохождении тестирования пользоваться конспектами лекций, учебниками, и иными материалами не разрешено.