

Рабочая программа дисциплины

**Экономика и оценка недвижимости**

*Направление подготовки* Государственное и муниципальное  
управление

*Код* 38.03.04

*Направленность (профиль)* Управление крупными городами

*Квалификация выпускника* бакалавр

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

<b>Группа компетенций</b>	<b>Категория компетенций</b>	<b>Код</b>
Универсальные	Экономическая культура, в том числе финансовая грамотность	УК-10
Профессиональные компетенции	-	ПК-2
	-	ПК-3
	-	ПК-4

**2. Компетенции и индикаторы их достижения**

<b>Код компетенции</b>	<b>Формулировка компетенции</b>	<b>Индикаторы достижения компетенции</b>
<b>УК-10</b>	Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.1 Ориентируется в экономических и финансовых новостях; УК-10.2 Способен провести финансовый анализ, имеет представление о финансовых продуктах; УК-10.3 Управляет личными финансами, знает основы планирования личного бюджета
<b>ПК-2</b>	Способен осуществлять нормативно-правовое регулирование деятельности и выработку государственной политики в профессиональной сфере	ПК-2.1 Осуществляет нормативно-правовое регулирование профессиональной деятельности ПК-2.2 Разрабатывает решения в рамках государственной политики на различных уровнях управления ПК-2.3 Применяет адекватные инструменты и технологии регулирования деятельности и выработки управленческого решения в профессиональной сфере
<b>ПК-3</b>	Способен применять на практике требования законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность в профессиональной сфере	ПК-3.1 Использует основные нормы права, нормативного правового акта и этапы его разработки в профессиональной деятельности ПК-3.2 Применяет на практике требования законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность в профессиональной сфере ПК-3.3 Разрабатывает проекты нормативных правовых актов и других документов, регулирующих деятельность в различных сферах профессиональной деятельности
<b>ПК-4</b>	Способен осуществлять контрольно-надзорную деятельность	ПК-4.1 Осуществляет контрольно-надзорную деятельность в различных сферах профессиональной деятельности

		ПК-4.2 Готовит аналитические, информационные и другие материалы по результатам контрольно-надзорной деятельности ПК-4.3 Разрабатывает управленческие решения, программы на основе анализа социально-экономических процессов
--	--	--

### 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
<b>Код компетенции</b>	<b>УК-10</b>		
УК-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- базовые экономические понятия, объективные основы функционирования экономики и поведения экономических агентов;</li> <li>- основные виды финансовых институтов и финансовых инструментов, основы функционирования финансовых рынков;</li> <li>- ресурсные ограничения экономического развития, источники повышения производительности труда, особенности циклического развития рыночной экономики;</li> <li>- понятие общественных благ и роль государства в их обеспечении.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать понятийный аппарат экономической науки для описания экономических и финансовых процессов;</li> <li>- искать и собирать финансовую и экономическую информацию для принятия обоснованных решений;</li> <li>- анализировать финансовую и экономическую информацию, необходимую для принятия обоснованных решений в сфере личных финансов;</li> <li>- оценивать процентные, кредитные, курсовые, рыночные, операционные, общеэкономические, политические риски неблагоприятных экономических и политических событий для личных финансов;</li> <li>- решать типичные задачи, связанные с личным финансовым планированием.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- методами личного финансового планирования, оценки будущих доходов и расходов, сравнение условий различных финансовых продуктов;</li> <li>- навыками решения типичных задач в сфере личного экономического и финансового планирования, возникающие на всех этапах жизненного цикла</li> </ul>

<b>ПК-2</b>			
<b>ПК-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- основные нормативно-правовые акты, направленные на регулирование различных сфер профессиональной деятельности;</li> <li>- инструменты и технологии регулирования деятельности и выработки управленческого решения в профессиональной сфере</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- разрабатывать решения в рамках государственной политики на различных уровнях управления;</li> <li>- применять на практике инструменты и технологии регулирования деятельности и выработки управленческого решения в профессиональной сфере</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками нормативно-правового регулирования деятельности и выработки государственной политики в профессиональной сфере;</li> <li>- механизмами реализации государственной политики</li> </ul>
<b>ПК-3</b>			
<b>ПК-3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- понятие нормы права, нормативного правового акта и этапы его разработки;</li> <li>- понятие и модели государственной политики, механизм разработки и инструменты реализации государственной политики;</li> <li>- систему и содержание законодательных актов в профессиональной сфере</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- применять на практике требования законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность в профессиональной сфере</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-навыками разработки проектов нормативных правовых актов и других документов, регулирующих деятельность в различных сферах профессиональной деятельности</li> </ul>
<b>ПК-4</b>			

ПК-4	<p>- систему стратегического, текущего и оперативного контроля в сфере управления государственными и муниципальными учреждениями и предприятиями;</p> <p>- основные положения экономической, организационной и управленческой теорий, используемых при разработке, принятии и исполнении управленческих решений, а также мер регулирующего воздействия</p>	<p>- обрабатывать и анализировать данные для решения экономических задач, разработки и принятия управленческих решений, мер регулирующего воздействия;</p> <p>- готовить аналитические, информационные и другие материалы по результатам контрольно-надзорной деятельности;</p> <p>- осуществлять контрольно-надзорную деятельность в различных сферах профессиональной деятельности;</p> <p>- разрабатывать управленческие решения, в том числе контрольно-надзорные функции, государственные и муниципальные программы на основе анализа социально-экономических процессов;</p> <p>- разрабатывать управленческие решения, программы на основе анализа социально-экономических процессов</p>	<p>- навыками разработки и определения эффективности (последствий) реализации государственных и муниципальных программ;</p> <p>- навыками разработки системы стратегического, текущего и оперативного контроля в сфере управления государственным и муниципальными учреждениями и предприятиями.</p>
------	--	--	--

#### 4. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина является дисциплиной по выбору части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана ОПОП.

Данная дисциплина взаимосвязана с другими дисциплинами, такими как: «Региональная экономика и управление», «Земельное право», «Муниципальное право», «Управление проектами», «Экономика государственного и муниципального сектора города», «Городское хозяйство».

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

Профиль (направленность) программы установлена путем ее ориентации на сферу профессиональной деятельности выпускников: Управление крупными городами.

#### 5. Объем дисциплины

<i>Виды учебной работы</i>	<i>Формы обучения</i>
	<i>Очная</i>
<b>Общая трудоемкость:</b> зачетные	4/144

единицы/часы	
<b>Контактная работа:</b>	
Занятия лекционного типа	20
Занятия семинарского типа	20
Промежуточная аттестация: Зачет / зачет с оценкой / экзамен /	50
<b>Самостоятельная работа (СРС)</b>	54

**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)						Самостоятельная работа
		Контактная работа						
		Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа				
		Лекции	Иные учебные занятия	Практические занятия	Семинары	Лабораторные раб.	Иные занятия	
1.	Экономика недвижимости и рынок недвижимости.	2		2				6
2.	Кредитование недвижимости.	2		2				6
3.	Экономика землепользования.	2		4				6
4.	Оценка недвижимости.	2		4				4
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	2		2				8
6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	4		2				8
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	4		2				8
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	2		2				8
	Промежуточная аттестация	54						
	Итого	144						

## **6.2 Программа дисциплины, структурированная по темам / разделам**

### **6.2.1 Содержание лекционного курса**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование темы (раздела) дисциплины</b>	<b>Содержание лекционного занятия</b>
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. Особенности оценки земли. Основные положения оценки земельных участков. Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории.

### 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 стоимости недвижимости.	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.	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.
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. Особенности оценки земли. Основные положения оценки земельных участков. Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории.

#### 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, эссе, информационный проект.
2.	Кредитование недвижимости.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, тестирование
3.	Экономика землепользования.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, исследовательский проект.
4.	Оценка недвижимости.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, мини-пресс-конференция
5.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Опрос, тестирование, исследовательский проект, эссе

6.	Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости недвижимости	Опрос, проблемно-аналитические задания, тестирование.
7.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости.	Опрос, проблемно-аналитическое задание, исследовательский проект, эссе.
8.	Определение итоговой стоимости объекта оценки.	Опрос, вопросы к контрольной работе, тестирование, информационный проект, эссе

## **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.
9. Основные понятия и определения экономики недвижимости.
10. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости.
11. Правовые основы недвижимости.
12. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
13. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью.
14. Формы кредита.
15. Границы и роль кредита.
16. Возникновение и развитие ипотечного кредитования.
17. Принципы залога.
18. Виды залога.
19. Развитие ипотеки в России.
20. Особенности рынков ипотечного капитала.
21. Особенности землепользования.
22. О землепользовании в городе Москве (с изменениями на 27 декабря 2017 года).

### **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 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>						
Корректировка						
Сад						
Корректировка						
Гараж						
Корректировка						
Цена продажи, \$						
Суммарная корректировка						
Скорректированная цена						

Задание 2.

Предприятие хочет продать купленное 2 года назад за 800 тыс. руб. и рассчитанное на 5 лет эксплуатации оборудование, остаточная стоимость которого будет равна 50 тыс. руб. Использовалось равномерное начисление износа. Ставка налога на прибыль равно 30%. Определим балансовые начисления или балансовые скидки в случае, если цена продажи равна:

- а) 560 тыс. руб.;
- б) 470 тыс. руб.

Задание 3.

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

Задание 4.

По состоянию на 30 апреля 20\_\_ г. суммарные активы предприятия равны 160000 руб., краткосрочная кредиторская задолженность – 35000 руб., долгосрочная кредиторская задолженность – 50000 руб. Определить балансовую стоимость предприятия.

Задание 5.

Первоначальная стоимость объекта равна 800 тыс. руб., накопленная амортизация – 300 тыс. руб., индекс переоценки – 3. Определите восстановительную стоимость объекта.

Сумму дооценки первоначальной стоимости до восстановительной, сумму дооценки износа.

*Задание 6.*

Предполагаемый будущий объем продаж равен 200000 руб., а ценовой мультипликатор «цена/объем продаж» - 4. Определите стоимость предприятия.

*Задание 7.*

Средневзвешенная стоимость капитала предприятия равна WACC=10%. Прогноз прибыли предприятия после налогообложения по годам соответственно 50000 руб., 60000 руб. и 70000 руб. Предполагается, что с четвертого года предприятие будет расти ежегодно на 5%. Прогноз суммарных чистых активов предприятия по годам соответственно 250000 руб., 270000 руб. и 290000 руб. Определите экономическую стоимость предприятия.

**Темы исследовательских, информационных, проектов**

*Подготовка исследовательских проектов по темам (вопросам):*

1. Расчет без рискованной ставки доходности.
2. Ставки по депозитам Сбербанка РФ.
3. Западные финансовые инструменты расчета без рискованной 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.

*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 исследовательских проектов по темам (вопросам):*

1. Правовые основы оценки недвижимости.
2. Методические основы оценки недвижимости.
3. Экономическая целесообразность и практические применения оценки недвижимости.
4. Рынки недвижимости. Закономерности развития, специфика и особенности функционирования.
5. Фондовый рынок, его влияние на процесс формирования стоимости недвижимости и основных средств.
6. Рынок земли. Правовые основы и закономерности развития в современном периоде.
7. Определение рыночной стоимости земли не сельскохозяйственного назначения.
8. Экономическая оценка земли. Рентный доход.
9. Экономические, правовые и методические основы оценки стоимости нового строительства.
10. Область применения затратного подхода к оценке недвижимости и основных средств.

## 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.

### **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.

## **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.

## **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. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : 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. Подсорин В.А. Экономика недвижимости : учебное пособие для бакалавров по направлениям «Экономика», «Менеджмент», «Торговое дело» / Подсорин В.А., Евдокимов О.Г.. — Москва : Российский университет транспорта (МИИТ), 2020. — 232 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/115914.html>

3. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Тепман Л.Н., Артамонов В.А. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 591 с. — ISBN 978-5-238-02633-6. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/81607.html>

4. Харитонов, Ю.С. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств. Применение норм гражданского права при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: учебное пособие / Ю.С. Харитонов. — Москва, Саратов: Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), Ай Пи Эр Медиа, 2016. — 80 с. — <http://www.iprbookshop.ru/59253>

5. Шевченко, Д.А. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость [Электронный ресурс]: учебное пособие / Д.А. Шевченко [и др.]. — Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. — 94 с. - <http://www.iprbookshop.ru/76028>

### *8.2 Дополнительная учебная литература:*

1. Бурмакина, Н.И. Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере недвижимости [Электронный ресурс]: лекция / Н.И. Бурмакина. — М.: Российский государственный университет правосудия, 2017. — 64 с. — <http://www.iprbookshop.ru/74171>

2. Лисовский, А.Л. Оценка стоимости фирмы (бизнеса) [Электронный ресурс]: учебное пособие / А.Л. Лисовский, Т.А. Никерова, Л.А. Шмелева. — М.: Научный консультант, 2017. — 58 с. — <http://www.iprbookshop.ru/75466>

3. Панин, Е.В. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.В. Панин [и др.]. — Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016. — 299 с. — <http://www.iprbookshop.ru/72657>

4. Харитонов, А.А. Организационно-экономический механизм формирования объектов землеустройства [Электронный ресурс]: учебное пособие / А.А. Харитонов [и др.]. — Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016. — 313 с. — <http://www.iprbookshop.ru/72715>

### 8.3. Периодические издания

1. Агентство недвижимости «Титул» [Электронный ресурс]. - <http://www.realtitul.ru>
2. Вестник оценщика [Электронный ресурс]. – <http://www.appraiser.ru>
3. Проблемы управления. - <http://www.iprbookshop.ru/8533>
4. Управление большими системами. - <http://www.iprbookshop.ru/8536>
5. Вестник Поволжского института управления. - <http://www.iprbookshop.ru/19151>
6. Управление в современных системах. - <http://www.iprbookshop.ru/80256>
7. Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. - <http://www.iprbookshop.ru/82793>
8. Вопросы управления. - <http://www.iprbookshop.ru/87622>
9. Экономика строительства и городского хозяйства <http://www.iprbookshop.ru/82317.html>
10. Евразийская интеграция: экономика, право, политика <http://www.iprbookshop.ru/87284.html>

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

1. Федеральный портал «Российское образование» <http://www.edu.ru/>
2. Федеральное хранилище «Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов» <http://school-collection.edu.ru/>
3. «Гарант». – <http://www.garant.ru>
4. Официальный сайт Президента РФ. - <http://www.kremlin.ru>
5. Правительство Российской Федерации: (официальный сайт). – <http://government.ru>.
6. ЭБС «IPRbooks» [Электронный ресурс] - <http://www.iprbookshop.ru/47702>
7. Министерство экономического развития Российской Федерации: (официальный сайт). – <http://economy.gov.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.

Самостоятельная работа студентов складывается из следующих составляющих:

- работа с основной и дополнительной литературой, с материалами интернета и конспектами лекций;
- внеаудиторная подготовка к контрольным работам, выполнение докладов, рефератов и курсовых работ;
- выполнение самостоятельных практических работ;
- 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. Microsoft Windows Server;
2. Семейство ОС Microsoft Windows;
3. Libre Office свободно распространяемый офисный пакет с открытым исходным кодом;
4. Информационно-справочная система: Система КонсультантПлюс (КонсультантПлюс);
5. Информационно-правовое обеспечение Гарант: Электронный периодический справочник «Система ГАРАНТ» (Система ГАРАНТ);
6. Антивирусная система NOD 32;
7. Adobe Acrobat Reader.
8. Автоматизированная система управления учебным заведением собственной разработки вуза.

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

12.1. Учебная аудитория для проведения учебных занятий, предусмотренных программой магистратуры, 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:

Windows 10, КонсультантПлюс, Система ГАРАНТ, Антивирус NOD32.

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Adobe Acrobat Reader DC, Google Chrome, LibreOffice, Skype, Zoom.

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:

Windows 10, КонсультантПлюс, Система ГАРАНТ, Антивирус NOD32.

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Adobe Acrobat Reader DC, Google Chrome, LibreOffice, Skype, Zoom, Gimp, Paint.net, AnyLogic, Inkscape.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ММУ.

### **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.

#### **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:

- 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, разрабатываются адаптированные для инвалидов программы подготовки с учетом различных нозологий, виды и формы сопровождения обучения, используются специальные технические и программные средства обучения, дистанционные образовательные технологии, обеспечивается безбарьерная среда и прочее.

Выбор методов обучения определяется содержанием обучения, уровнем методического и материально-технического обеспечения, особенностями восприятия учебной информации студентов-инвалидов и студентов 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>	<b>Государственное и муниципальное управление</b>
<i>Код</i>	<b>38.03.04</b>
<i>Направленность (профиль)</i>	<b>Управление крупными городами</b>
<i>Квалификация выпускника</i>	<b>бакалавр</b>

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

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Универсальные	Экономическая культура, в том числе финансовая грамотность	УК-10
Профессиональные компетенции	-	ПК-2
	-	ПК-3
	-	ПК-4

## 2.Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
<b>УК-10</b>	Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.1 Ориентируется в экономических и финансовых новостях; УК-10.2 Способен провести финансовый анализ, имеет представление о финансовых продуктах; УК-10.3 Управляет личными финансами, знает основы планирования личного бюджета
<b>ПК-2</b>	Способен осуществлять нормативно-правовое регулирование деятельности и выработку государственной политики в профессиональной сфере	ПК-2.1 Осуществляет нормативно-правовое регулирование профессиональной деятельности ПК-2.2 Разрабатывает решения в рамках государственной политики на различных уровнях управления ПК-2.3 Применяет адекватные инструменты и технологии регулирования деятельности и выработки управленческого решения в профессиональной сфере
<b>ПК-3</b>	Способен применять на практике требования законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность в профессиональной сфере	ПК-3.1 Использует основные нормы права, нормативного правового акта и этапы его разработки в профессиональной деятельности ПК-3.2 Применяет на практике требования законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность в профессиональной сфере ПК-3.3 Разрабатывает проекты нормативных правовых актов и других документов, регулирующих деятельность в различных сферах профессиональной деятельности
<b>ПК-4</b>	Способен осуществлять контрольно-надзорную деятельность	ПК-4.1 Осуществляет контрольно-надзорную деятельность в различных сферах профессиональной деятельности

		ПК-4.2 Готовит аналитические, информационные и другие материалы по результатам контрольно-надзорной деятельности ПК-4.3 Разрабатывает управленческие решения, программы на основе анализа социально-экономических процессов
--	--	--

### 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
<b>Код компетенции</b>	<b>УК-10</b>		
УК-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- базовые экономические понятия, объективные основы функционирования экономики и поведения экономических агентов;</li> <li>- основные виды финансовых институтов и финансовых инструментов, основы функционирования финансовых рынков;</li> <li>- ресурсные ограничения экономического развития, источники повышения производительности труда, особенности циклического развития рыночной экономики;</li> <li>- понятие общественных благ и роль государства в их обеспечении.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать понятийный аппарат экономической науки для описания экономических и финансовых процессов;</li> <li>- искать и собирать финансовую и экономическую информацию для принятия обоснованных решений;</li> <li>- анализировать финансовую и экономическую информацию, необходимую для принятия обоснованных решений в сфере личных финансов;</li> <li>- оценивать процентные, кредитные, курсовые, рыночные, операционные, общеэкономические, политические риски неблагоприятных экономических и политических событий для личных финансов;</li> <li>- решать типичные задачи, связанные с личным финансовым планированием.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- методами личного финансового планирования, оценки будущих доходов и расходов, сравнение условий различных финансовых продуктов;</li> <li>- навыками решения типичных задач в сфере личного экономического и финансового планирования, возникающие на всех этапах жизненного цикла</li> </ul>

<b>ПК-2</b>			
<b>ПК-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- основные нормативно-правовые акты, направленные на регулирование различных сфер профессиональной деятельности;</li> <li>- инструменты и технологии регулирования деятельности и выработки управленческого решения в профессиональной сфере</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- разрабатывать решения в рамках государственной политики на различных уровнях управления;</li> <li>- применять на практике инструменты и технологии регулирования деятельности и выработки управленческого решения в профессиональной сфере</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками нормативно-правового регулирования деятельности и выработки государственной политики в профессиональной сфере;</li> <li>- механизмами реализации государственной политики</li> </ul>
<b>ПК-3</b>			
<b>ПК-3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- понятие нормы права, нормативного правового акта и этапы его разработки;</li> <li>- понятие и модели государственной политики, механизм разработки и инструменты реализации государственной политики;</li> <li>- систему и содержание законодательных актов в профессиональной сфере</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- применять на практике требования законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность в профессиональной сфере</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-навыками разработки проектов нормативных правовых актов и других документов, регулирующих деятельность в различных сферах профессиональной деятельности</li> </ul>
<b>ПК-4</b>			

ПК-4	<p>- систему стратегического, текущего и оперативного контроля в сфере управления государственными и муниципальными учреждениями и предприятиями;</p> <p>- основные положения экономической, организационной и управленческой теорий, используемых при разработке, принятии и исполнении управленческих решений, а также мер регулирующего воздействия</p>	<p>- обрабатывать и анализировать данные для решения экономических задач, разработки и принятия управленческих решений, мер регулирующего воздействия;</p> <p>- готовить аналитические, информационные и другие материалы по результатам контрольно-надзорной деятельности;</p> <p>- осуществлять контрольно-надзорную деятельность в различных сферах профессиональной деятельности;</p> <p>- разрабатывать управленческие решения, в том числе контрольно-надзорные функции, государственные и муниципальные программы на основе анализа социально-экономических процессов;</p> <p>- разрабатывать управленческие решения, программы на основе анализа социально-экономических процессов</p>	<p>- навыками разработки и определения эффективности (последствий) реализации государственных и муниципальных программ;</p> <p>- навыками разработки системы стратегического, текущего и оперативного контроля в сфере управления государственным и муниципальными учреждениями и предприятиями.</p>
------	--	--	--

### 3.2 Критерии оценки результатов обучения по дисциплине

Шкала оценивания	Индикаторы достижения	Показатели оценивания результатов обучения
ЗАЧЕНО	Знает:	<p>- студент глубоко и всесторонне усвоил материал, уверенно, логично, последовательно и грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы,</p> <p>- на основе системных научных знаний делает квалифицированные выводы и обобщения, свободно оперирует категориями и понятиями.</p>
	Умеет:	<p>- 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.</p>

	Владеет:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент владеет рациональными методами (с использованием рациональных методик) решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.;</li> <li>При решении продемонстрировал навыки</li> <li>- выделения главного,</li> <li>- связкой теоретических положений с требованиями руководящих документов,</li> <li>- изложения мыслей в логической последовательности,</li> <li>- самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.</li> </ul>
ЗАЧТЕНО	Знает:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент твердо усвоил материал, достаточно грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы,</li> <li>- затрудняется в формулировании квалифицированных выводов и обобщений, оперирует категориями и понятиями, но не всегда правильно их верифицирует.</li> </ul>
	Умеет:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
	Владеет:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент в целом владеет рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.;</li> <li>При решении смог продемонстрировать достаточность, но не глубинность навыков</li> <li>- выделения главного,</li> <li>- изложения мыслей в логической последовательности.</li> <li>- связки теоретических положений с требованиями руководящих документов,</li> <li>- самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.</li> </ul>
ЗАЧТЕНО	Знает:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент ориентируется в материале, однако затрудняется в его изложении;</li> <li>- показывает недостаточность знаний основной и дополнительной литературы;</li> <li>- слабо аргументирует научные положения;</li> <li>- практически не способен сформулировать выводы и обобщения;</li> <li>- частично владеет системой понятий.</li> </ul>
	Умеет:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент в основном умеет решить учебно-профессиональную задачу или задание, но допускает ошибки, слабо аргументирует свое решение, недостаточно использует научные понятия и руководящие документы.</li> </ul>
	Владеет:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент владеет некоторыми рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.;</li> <li>При решении продемонстрировал недостаточность навыков</li> <li>- выделения главного,</li> <li>- изложения мыслей в логической последовательности.</li> <li>- связки теоретических положений с требованиями руководящих</li> </ul>

		документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
НЕ ЗАЧТЕНО	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**

**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, непремещаемость 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 физических 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

Правильный ответ: 1-Б; 2-А; 3-В

**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 завершенной или планируемой сделке
4. Метод оценки	Г – Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов

Правильный ответ: 1-В; 2-Б; 3-А; 4-Г

**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 принципам 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 список вопросов к промежуточной аттестации:**

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 2017 года).
15. Условия землепользования в «Новой Москве».
16. Особенности правового регулирования землепользования в г. Москве.
17. Налогообложение недвижимости.
18. Виды стоимости недвижимости:
19. рыночная, инвестиционная, ликвидационная, утилизационная, восстановительная и специальная.
20. Принципы оценки недвижимости.
21. Общая характеристика доходного подхода.
22. Методы дисконтирования денежных потоков.
23. Ставка дисконтирования.
24. Остаточная стоимость.
25. Методы капитализации дохода (прибыли).
26. Метод накопления активов.
27. Метод восстановительной стоимости и стоимости замещения.
28. Износ.
29. Периоды жизни здания и характеризующие их показатели.
30. Метод расчета восстановительной стоимости.
31. Условия применения сравнительного подхода.
32. Этапы сравнительного подхода.
33. Метод отраслевых коэффициентов.
34. Метод рынка капиталов.
35. Метод сделок.
36. Метод парных продаж.
37. Согласование результатов оценки.
38. Структурирование по иерархии.
39. Особенности оценки земли.
40. Основные положения оценки земельных участков.
41. Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории.
42. Основные характеристики рынка недвижимости.
43. Функции рынка недвижимости.
44. Управление рынком недвижимости.

45. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
46. Основные этапы ипотечного кредитования.
47. Методы ипотечного кредитования недвижимости. Виды кредитования недвижимости в особых целях.
48. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости.
49. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.
50. Налог на имущество физических лиц.
51. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
52. Технология оценки недвижимости:
53. массовая оценка недвижимости;
54. индивидуальная оценка недвижимости.
55. Этапы оценки недвижимости.
56. Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.
57. Этапы доходного подхода.
58. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.
59. Способы возмещения инвестированного капитала: метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда.
60. Информация, необходимая для применения затратного подхода.
61. Преимущества затратного подхода.
62. Недостатки затратного подхода.
63. Этапы затратного подхода.
64. Метод сравнительной единицы.
65. Метод разбивки по компонентам.
66. Метод разбивки по профилю.
67. Метод субподряда.
68. Метод выделения затрат.
69. Метод количественного обследования.
70. Методы расчета затрат.
71. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.
72. Корректировка сопоставимых продаж.
73. Метод валового рентного мультипликатора.
74. Преимущества сравнительного подхода.
75. Недостатки сравнительного подхода.
76. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности.
77. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли.
78. Повышение эффективности использования городских земель.
79. Основные применяемые единицы сравнения земельных участков.
80. Методы оценки земель.

### **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.

### **Ситуационные, проблемные задачи (кейс-измерители)**

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>						
Корректировка						
Сад						
Корректировка						
Гараж						
Корректировка						
Цена продажи, \$						
Суммарная корректировка						
Скорректированная цена						

**Задание 2.**

Предприятие хочет продать купленное 2 года назад за 800 тыс. руб. и рассчитанное на 5 лет эксплуатации оборудование, остаточная стоимость которого будет равна 50 тыс. руб. Использовалось равномерное начисление износа. Ставка налога на прибыль равно 30%. Определим балансовые начисления или балансовые скидки в случае, если цена продажи равна:

- а) 560 тыс. руб.;
- б) 470 тыс. руб.

**Задание 3.**

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

**Задание 4.**

По состоянию на 30 апреля 20\_\_ г. суммарные активы предприятия равны 160000 руб., краткосрочная кредиторская задолженность – 35000 руб., долгосрочная кредиторская задолженность – 50000 руб. Определить балансовую стоимость предприятия.

#### *Задание 5.*

Первоначальная стоимость объекта равна 800 тыс. руб., накопленная амортизация – 300 тыс. руб., индекс переоценки – 3. Определите восстановительную стоимость объекта. Сумму дооценки первоначальной стоимости до восстановительной, сумму дооценки износа.

#### *Задание 6.*

Предполагаемый будущий объем продаж равен 200000 руб., а ценовой мультипликатор «цена/объем продаж» - 4. Определите стоимость предприятия.

#### *Задание 7.*

Средневзвешенная стоимость капитала предприятия равна WACC=10%. Прогноз прибыли предприятия после налогообложения по годам соответственно 50000 руб., 60000 руб. и 70000 руб. Предполагается, что с четвертого года предприятие будет расти ежегодно на 5%. Прогноз суммарных чистых активов предприятия по годам соответственно 250000 руб., 270000 руб. и 290000 руб. Определите экономическую стоимость предприятия.

### **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 непременным 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.