

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«АРКТИЧЕСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРОТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
Факультет Экономический
Кафедра Отраслевая экономика и управление

Регистрационный номер №10-11/26

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по УМР

 М.Н. Халдеева

25.05. 2021 г.

Экономика недвижимости

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Закреплена за кафедрой Отраслевая экономика и управление

Учебный план b210302_21_1_Зем.plx.plx 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Квалификация Направление - Землеустройство и кадастры

Форма обучения очная

Общая трудоемкость / ЗЕТ 3 ЗЕТ

Часов по учебному плану 108

в том числе:

аудиторные занятия 44

самостоятельная работа 64


Виды контроля в семестрах:
зачеты 3

Распределение часов дисциплины по семестрам

Курс	3 (2.1)		Итого	
	УП	РП	УП	РП
Неделя	14 5/6			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	14	14	14	14
Практические	30	30	30	30
В том числе инт.	10	10	10	10
Итого ауд.	44	44	44	44
Контактная работа	44	44	44	44
Сам. работа	64	64	64	64
Итого	108	108	108	108

Рабочая программа дисциплины составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования, утвержденного Приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от «12» августа 2020 г. № 978.

Составлена на основании учебного плана: 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного ученым советом вуза от «27» мая 2021 г. протокол №58.

Разработчик (и) РПД: ст.преп., Ван-Чу -Лин А.Т. / 

Рабочая программа дисциплины одобрена на заседании кафедры Отраслевая экономика и управление

Зав. кафедрой Терютина М.М.

/  / 
подпись фамилия, имя, отчество

Протокол от « 13 » МАЯ 20 21 г. № 21-0411

Зав. профилирующей кафедрой  / Старостина А.А. /
подпись фамилия, имя, отчество

Протокол заседания кафедры № 22 от « 20 » МАЯ 20 21 г.

Председатель МК факультета  / Петрова Н.И. /
подпись фамилия, имя, отчество

Протокол заседания МК факультета №3 от «22» МАЯ 2021 г.

Декан факультета  / Слепцова М.В. /
подпись фамилия, имя, отчество

« 24 » МАЯ 20 21 г.

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК факультета  / Легкова Н.И.
подпись / фамилия, имя, отчество
«29» 09 2022 г. №1

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 22 / 23 уч.г.

на заседании кафедры Зи А А протокол от «03» 10 2022 г. №05.

Зав. кафедрой  / Смирнов А.А.
подпись / фамилия, имя, отчество

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК факультета  / Темцова Н.И.
подпись / фамилия, имя, отчество
«23» 05 2023 г. №9

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 23 / 24 уч.г.

на заседании кафедры Зи А А протокол от «05» 06 2023 г. №29

Зав. кафедрой  / Смирнов А.А.
подпись / фамилия, имя, отчество

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК факультета _____ / _____
подпись / фамилия, имя, отчество
« » 20 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в _____ / _____ уч.г.

на заседании кафедры _____ протокол от « » _____ 20 г. № .

Зав. кафедрой _____ / _____
подпись / фамилия, имя, отчество

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК факультета _____ / _____
подпись / фамилия, имя, отчество
« » 20 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в _____ / _____ уч.г.

на заседании кафедры _____ протокол от « » _____ 20 г. № .

Зав. кафедрой _____ / _____

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Цель преподавания курса «Экономика недвижимости» – состоит в том, чтобы сформировать знания у будущих специалистов в области оценки и прогнозирования доходов от использования недвижимости.

Задачи дисциплины:

- дать представление о формировании и функционировании рынка недвижимости в России;
- владеть методами оценки недвижимости и уметь их использовать в практической деятельности;
- знать и владеть нормами этики оценщиков недвижимости;
- овладеть основами налогообложения недвижимости и сделок с ней;
- изучить пути и порядок получения доходов от недвижимости.

2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

УК-10.1: Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике

Знать:

Уровень 1	базовые принципы функционирования экономики и экономического развития;
Уровень 2	основные документы регламентирующие экономическую жизнь общества;
Уровень 3	основные документы регламентирующие экономическую жизнь общества, цели и формы участия государства в экономике.

Уметь:

Уровень 1	рассматривать информацию, необходимую для принятия надлежащих экономических решений;
Уровень 2	рассматривать и анализировать информацию, необходимую для принятия надлежащих экономических решений;
Уровень 3	объяснять реальные экономические процессы и проблемы в государстве на базе теоретических знаний .

Владеть:

Уровень 1	базовыми теоретическими знаниями, необходимые для принятия надлежащих экономических решений;
Уровень 2	теоретическими знаниями и методом анализа информации, необходимые для принятия надлежащих экономических решений;
Уровень 3	умениями объяснять реальные экономические процессы и проблемы в государстве на базе теоретических знаний.

УК-10.2: Применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей, использует финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролирует собственные экономические и финансовые рынки

Знать:

Уровень 1	понятия, определения, термины дисциплины
Уровень 2	место и роль экономики недвижимости
Уровень 3	законодательную основу в области регулирования недвижимости

Уметь:

Уровень 1	находить и вычислять основные экономические показатели
Уровень 2	систематизировать и обобщать информацию
Уровень 3	выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения и оценивать ожидаемые результаты

Владеть:

Уровень 1	навыками формулирования выводов
Уровень 2	навыками самостоятельного получения новых знаний, используя современные образовательные технологии
Уровень 3	навыками использования информации необходимых для решения поставленных задач

В результате освоения дисциплины обучающийся должен

2.1	Знать:
2.1.1	- теоретические основы и закономерности функционирования рыночной экономики, включая переходные процессы;
2.1.2	- законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие производственно-хозяйственную, финансово-экономическую деятельность предприятия
2.1.3	- принципы принятия и реализации экономических и управленческих решений;
2.1.4	- отечественный и зарубежный опыт в области управления и рациональной организации экономической деятельности предприятия в условиях рыночной экономики
2.2	Уметь:
2.2.1	- выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения и оценивать ожидаемые результаты;
2.2.2	- систематизировать и обобщать информацию, готовить справки и обзоры по вопросам профессиональной деятельности, редактировать, рецензировать тексты;
2.2.3	- использовать информационные технологии для решения экономических задач на предприятии
2.3	Владеть:
2.3.1	методами экономического анализа производственно-хозяйственной деятельности предприятия и его подразделений и оценки рыночных позиций предприятия.

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Цикл (раздел) ООП:	Б1.В
3.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:
3.1.1	Право (гражданское)
3.1.2	Экономика
3.2	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:
3.2.1	Кадастр недвижимости и мониторинг земель
3.2.2	Управление земельными ресурсами

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ (ПО ВИДАМ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ) И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>. <Семестр на курсе>)	3 (2.1)		Итого	
	уп	рп		
Неделя	14 5/6			
Вид занятий	уп	рп	уп	рп
Лекции	14	14	14	14
Практические	30	30	30	30
В том числе инт.	10	10	10	10
Итого ауд.	44	44	44	44
Контактная работа	44	44	44	44
Сам. работа	64	64	64	64
Итого	108	108	108	108

Общая трудоемкость дисциплины (з.е.)

3 ЗЕТ

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ), СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетен-ции	Литература	Инте ракт.	Примечание
-------------	---	----------------	-------	--------------	------------	------------	------------

	Раздел 1.						
1.1	1. Основные понятия и определения экономики недвижимости /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.2	1. Основные понятия и определения экономики недвижимости /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.3	1. Основные понятия и определения экономики недвижимости /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.4	2. Рынок недвижимости /Лек/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.5	2. Рынок недвижимости /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	2	
1.6	2. Рынок недвижимости /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.7	3. Оценка недвижимости /Лек/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.8	3. Оценка недвижимости /Пр/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	2	
1.9	3. Оценка недвижимости /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.10	4. Кредитование недвижимости. /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.11	4. Кредитование недвижимости. /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	2	
1.12	4. Кредитование недвижимости. /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.13	5. Экономика землепользования /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.14	5. Экономика землепользования /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	2	
1.15	5. Экономика землепользования /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.16	6. Налогообложение недвижимости /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.17	6. Налогообложение недвижимости /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	2	
1.18	6. Налогообложение недвижимости /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.19	7. Недвижимость - финансовый актив /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.20	7. Недвижимость - финансовый актив /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	

1.21	7. Недвижимость - финансовый актив /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.22	8. Операции с земельными участками /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.23	8. Операции с земельными участками /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.24	8. Операции с земельными участками /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.25	9. Соглашение о разделе продукции /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.26	9. Соглашение о разделе продукции /Ср/	3	5		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.27	10. Пользование участком лесного фонда /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.28	10. Пользование участком лесного фонда /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.29	10. Пользование участком лесного фонда /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.30	11. Продажа объектов незавершенного строительства и ликвидируемых предприятий /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.31	11. Продажа объектов незавершенного строительства и ликвидируемых предприятий /Ср/	3	5		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.32	12. Таймшер /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.33	12. Таймшер /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.34	12. Таймшер /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.35	13. Ипотека и ипотечное кредитование /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.36	13. Ипотека и ипотечное кредитование /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.37	13. Ипотека и ипотечное кредитование /Ср/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.38	14. Страхование прав собственности на недвижимость /Лек/	3	1		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.2 Л2.1	0	
1.39	14. Страхование прав собственности на недвижимость /Пр/	3	2		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.40	14. Страхование прав собственности на недвижимость /Ср/	3	6		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	
1.41	/Зачёт/	3	4		Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2	0	

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Система контроля за ходом и качеством усвоения студентами содержания данной дисциплины включает следующие виды:

Текущий контроль – проводится систематически с целью установления уровня овладения студентами учебного материала в течение семестра. К формам текущего контроля относятся: опрос, тестирование (Т), контрольной работы (К). Выполнение этих работ является обязательным для всех студентов, а результаты являются основанием для выставления оценок (баллов) текущего контроля.

Промежуточный контроль – оценка уровня освоения материала по самостоятельным разделам дисциплины. Проводится в заранее определенные сроки. Проводится два промежуточных контроля в семестр. В качестве форм контроля применяют коллоквиумы, контрольные работы, самостоятельное выполнение студентами домашних заданий с отчетом (защитой), тестирование по материалам дисциплины.

Итоговый контроль – оценка уровня освоения дисциплины по окончании ее изучения в форме зачета (экзамена).

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) включает в себя:

- Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы;
- Описание показателей и критериев оценивания компетенций на этапе изучения дисциплины, описание шкал оценивания;
- Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы;
- Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

Фонд оценочных средств прилагается к рабочей программе дисциплины как приложение.

Фонд оценочных средств (ФОС) - комплекты методических и оценочных материалов, методик и процедур, предназначенных для определения соответствия или несоответствия уровня достижений обучающихся планируемым результатам обучения. ФОС должны соответствовать ФГОС и ООП, целям и задачам обучения, предметной области, быть достижимыми, исполнимыми, включать полноту представления материалов.

При составлении ФОС для каждого результата обучения по дисциплине, модулю, практике необходимо определить этапы формирования компетенций, формы контроля, показатели и критерии оценивания сформированности компетенции на различных этапах ее формирования, шкалы и процедуры оценивания.

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

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

7.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Асаул А. Н.	Экономика недвижимости: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности "Экономика и управление на предприятии (по отраслям)"	Санкт-Петербург [и др.]: Питер, 2013
Л1.2	Максимов С. Н.	Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов	Москва: Юрайт; Режим доступа: https://urait.ru/bcode/489680 , 2022
Л1.3	Котляров М. А.	Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов	Москва: Юрайт; Режим доступа: https://urait.ru/bcode/491046 , 2022

7.1.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Гровер Р. ..., Соловьев М. М.	Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для вузов	Москва: Юрайт; Режим доступа: https://urait.ru/bcode/470083 , 2022
Л2.2	Бердникова В. Н.	Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов	Москва: Юрайт; Режим доступа: https://urait.ru/bcode/490404 , 2022

7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)

Э1	электронно-библиотечная система издательства «Лань» в рамках соглашения о создании «Информационного консорциума библиотек Республики Саха (Якутия)», договор на оказание услуг по предоставлению доступа к электронным изданиям №033/16 от 02 августа 2016		
----	--	--	--

Э2	Научная электронная библиотека eLibrary. Договор №SU-02-12/2016 от 24 января 2017
7.3. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем	
7.3.1 Перечень программного обеспечения	
7.3.1.1	Архиватор WinRAR
7.3.1.2	Adobe Reader
7.3.1.3	Windows 7
7.3.1.4	MicrosoftOffice 2016
7.3.2 Перечень информационных справочных систем	
7.3.2.1	Справочно-правовая система Консультант Плюс, версия Проф
7.3.2.2	Википедия
7.3.2.3	федеральный портал Российское образование
8. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)	
<p>№1.220 Аудитория для занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.</p> <p>Оборудование</p> <p>Экран Digis Kontur-C 200x200 MW (DSK C-1103);</p> <p>Переносной</p> <p>Проектор EP752, DPL, 1024x788, 2800 ANSt Lm, 2200:1;</p> <p>Ноутбук Acer Aspire One AOD257-N57DGbb/White-Silver (WSVGA);</p> <p>Учебная мебель:</p> <p>рабочее место преподавателя, рабочие места обучающихся.</p> <p>Программное обеспечение:</p> <p>Calculate Linux, GNU General Public License;</p> <p>Libreoffice Открытое лицензионное соглашение GNUGeneralPublicLicense</p>	
9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	
<p>«Методические указания для выполнения практических работ определяют общие требования, правила и организацию проведения практических работ с целью оказания помощи обучающимся в правильном их выполнении в объеме определенного курса или его раздела в соответствии с действующими стандартами.</p> <p>«Методические указания к выполнению самостоятельной работы предназначены для выполнения самостоятельной работы в рамках реализуемых основных образовательных программ, соответствующих требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования.</p> <p>«Методические указания к выполнению контрольной работы предназначены для выполнения контрольной работы в рамках реализуемых основных образовательных программ, соответствующих требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования.</p>	
10. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ СТУДЕНТОВ-ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ	
<p>Доступность зданий образовательных организаций и безопасного в них нахождения. На территории вуза обеспечен доступ к зданиям и сооружениям, выделены места для парковки автотранспортных средств инвалидов.</p> <p>В вузе продолжается работа по созданию без барьерной среды и повышению уровня доступности зданий и сооружений потребностям следующих категорий инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья:</p> <ul style="list-style-type: none"> •с нарушением зрения; •с нарушением слуха; •с ограничением двигательных функций. <p>В общем случае в стандартной аудитории места за первыми столами в ряду у окна и в среднем ряду предлагаются студентам с нарушениями зрения и слуха, а для обучаемых, передвигающихся в кресле-коляске, предусмотрены первый стол в ряду у дверного проема с увеличенной шириной проходов между рядами столов, с учетом подъезда и разворота кресла-коляски.</p> <p>Для обучающихся лиц с нарушением зрения предоставляются: видеоувеличитель-монокуляр для просмотра Levenhuk Wise 8x25, электронный ручной видеоувеличитель видео оптик "wu-tv", возможно также использование собственных увеличивающих устройств;</p> <p>Для обучающихся лиц с нарушением слуха предоставляются: аудитории со звукоусиливающей аппаратурой (колонки, микрофон), компьютерная техника в оборудованных классах, учебные аудитории с мультимедийной системой с проектором, аудиторий с интерактивными досками в аудиториях.</p> <p>Для обучающихся лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата предоставляются: система дистанционного обучения Moodle, учебные пособия, методические указания в печатной форме, учебные пособия, методические указания в форме электронного документа.</p> <p>В главном учебном корпусе, главном учебно-лабораторном корпусе и учебно-физкультурном корпусе имеются пандусы с кнопкой вызова в соответствии требованиями мобильности инвалидов и лиц с ОВЗ. Главный учебно-лабораторный корпус оборудован лифтом.</p> <p>В главном учебном корпусе имеется гусеничный мобильный лестничный подъемник БК С100, облегчающие</p>	

передвижение и процесс обучения инвалидов и соответствует европейским директивам. По просьбе студентов, передвигающихся в кресле-коляске возможно составление расписания занятий таким образом, чтобы обеспечить минимум передвижений по академии – на одном этаже, в одном крыле и т.д.

Направляющие тактильные напольные плитки располагаются в коридорах для обозначения инвалидам по зрению направления движения, а также для предупреждения их о возможных опасностях на пути следования.

Контрастная маркировка позволяет слабовидящим получать информацию о доступности для них объектов, изображенных на знаках общественного назначения и наличии препятствия.

Во всех учебных корпусах общественные уборные переоборудованы для всех категорий инвалидов и лиц с ОВЗ, с кнопкой вызова с выходом на дежурного вахтера.

Адаптация образовательных программ и учебно-методического обеспечения образовательного процесса для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья. Исходя из конкретной ситуации и индивидуальных потребностей обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предусматривается: возможность включения в вариативную часть образовательной программы специализированных адаптационных дисциплин (модулей); приобретение печатных и электронных образовательных ресурсов, адаптированных к ограничениям здоровья обучающихся инвалидов; определение мест прохождения практик с учетом требований их доступности для лиц с ограниченными возможностями здоровья; проведение текущей и итоговой аттестации с учетом особенностей нозологий инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья; разработка при необходимости индивидуальных учебных планов и индивидуальных графиков обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья учебно- методическим отделом.

Во время проведения занятий в группах, где обучаются инвалиды и обучающиеся с ограниченными возможностями здоровья, возможно применение звукоусиливающей аппаратуры, мультимедийных и других средств для повышения уровня восприятия учебной информации обучающимися с различными нарушениями.

Форма проведения текущей и итоговой аттестации для студентов-инвалидов может быть установлена с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.), при необходимости студенту-инвалиду может быть предоставлено дополнительное время для подготовки ответа на зачете или экзамене.

В университете имеется <http://sdo.agatu.ru/> - системы Moodle (модульная объектно-ориентированная динамическая учебная среда) виртуальной обучающей среды, свободная система управления обучением, ориентированная, прежде всего на организацию взаимодействия между преподавателем и студентами, а так же поддержки очного обучения.

Веб-портфолио располагается на информационном портале университета <http://stud.agatu.ru/>, который позволяет не только собирать, систематизировать, красочно оформлять, хранить и представлять коллекции работ зарегистрированного пользователя (артефакты), но и реализовать при этом возможности социальной сети. Интерактивность веб-портфолио обеспечивается возможностью обмена сообщениями, комментариями между пользователями сети, ведением блогов и записей. Посредством данных ресурсов студент имеет возможность самостоятельно изучать размещенные на сайте университета курсы учебных дисциплин, (лекции, примеры решения задач, задания для практических, контрольных и курсовых работ, образцы выполнения заданий, учебно-методические пособия). Кроме того студент может связаться с преподавателем, чтобы задать вопрос по изучаемой дисциплине или получить консультацию по выполнению того или иного задания.

Комплексное сопровождение образовательного процесса и условия для здоровьесбережения. Комплексное сопровождение образовательного процесса инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья привязано к структуре образовательного процесса, определяется его целями, построением, содержанием и методами. В вузе осуществляется организационно-педагогическое, медицинско-оздоровительное и социальное сопровождение образовательного процесса.

Организационно-педагогическое сопровождение направлено на контроль учебы студента с ограниченными возможностями здоровья в соответствии с графиком учебного процесса. Оно включает контроль посещаемости занятий, помощь в организации самостоятельной работы, организацию индивидуальных консультаций для длительно отсутствующих студентов, контроль текущей и промежуточной аттестации, помощь в ликвидации академических задолженностей, коррекцию взаимодействия преподаватель – студент-инвалид. Все эти вопросы решаются совместно с кураторами учебных групп, заместителями деканов по воспитательной и по учебной работе.

Студенты с ограниченными возможностями здоровья имеют возможность работы с удаленными ресурсами электронно-библиотечных систем из любой точки, подключенной к сети Internet:

- Доступ к Электронно-библиотечной системе издательства «Лань»;
- Доступ к электронному ресурсу издательства «ЮРАЙТ» в рамках договора на оказание услуг по предоставлению доступа к ЭБС;
- Доступ к Научной электронной библиотеке Elibrary.ru;
- Доступ к Национальному цифровому ресурсу Руконт;
- Доступ к электронному каталогу Научной библиотеки на АИБС «Ирбис64»;
- Доступ к справочно- правовым системам Консультант Плюс и Гарант;
- Доступ к тематической электронной библиотеке и базе для исследований и учебных курсов в области экономики, управления, социологии, лингвистики, философии, филологии, международных отношений и других гуманитарных наук «Университетская информационная система РОССИЯ».

В электронной библиотеке вуза предусмотрена возможность масштабирования текста и изображений без потери качества.

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«АРКТИЧЕСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРОТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО Арктический ГАТУ)
Факультет Экономический
Кафедра Отраслевая экономика и управление

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся

Дисциплина (модуль): Б1.В.01 Экономика недвижимости

Направление подготовки: 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Направленность (профиль): Управление земельными ресурсами и недвижимостью

Квалификация выпускника: бакалавр

Общая трудоемкость / ЗЕТ: 108 / 3 з.ед.

Фонд оценочных средств составлен в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки/специальности «Землеустройство и кадастры», утвержденного Приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от «12» августа 2020 г. № 978.

Разработчик(и): ст. преп., Ван-Чу -Лин А. Т.
(степень, звание, фамилия, имя, отчество)

Зав. кафедрой разработчика программы Слепцова / Петрова Н.И.
подпись фамилия, имя, отчество

Протокол заседания кафедры № 21-04/1 от « 13 » МАЯ 2021 г.

Зав. профилирующей кафедрой Слепцова / Старостина А.А.
подпись фамилия, имя, отчество

Протокол заседания кафедры № 22 от « 20 » МАЯ 2021 г.

Председатель МК факультета Чувак / Петрова Н.И.
подпись фамилия, имя, отчество

Протокол заседания МК факультета № 3 от « 22 » МАЯ 2021 г.

Декан факультета Слепцова / Слепцова М.В.
подпись фамилия, имя, отчество

« 24 » МАЯ 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение
2. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.
3. Показатели и критерии оценивания компетенций на этапе изучения дисциплины, описание шкал оценивания.
4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.
5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

1. Введение

Фонд оценочных средств (ФОС) предназначен для проведения текущей аттестации обучающихся и является приложением к рабочей программе дисциплины Б1. В.17 Экономика недвижимости, представляет собой совокупность контрольно-измерительных материалов (типовые задачи (задания), контрольные работы, тесты и др.), предназначенных для измерения уровня достижения студентом установленных результатов обучения.

Материалы ФОС для проведения промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости студентов размещены в ИС Visual Testing Studio и Moodle (moodle.yxaa.ru).

2. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Этапы освоения компетенция по дисциплинам и учебным практикам формируются следующим образом: категории компетенций «знать» и «уметь» составляют I этап освоения, категория компетенции «владеть» соответствует II этапу освоения.

Перечень компетенций	Этапы формирования компетенций в процессе освоения ОП	Характеристика этапов формирования компетенций в соответствии с РПД
УК-10.1: Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике	I этап формирования	основные документы регламентирующие экономическую жизнь общества, цели и формы участия государства в экономике. объяснять реальные экономические процессы и проблемы в государстве на базе теоретических знаний .
	II этап формирования	умениями объяснять реальные экономические процессы и проблемы в государстве на базе теоретических знаний.
УК-10.2: Применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей, использует финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролирует собственные экономические и финансовые рынки	I этап формирования	законодательную основу в области регулирования недвижимости выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения и оценивать ожидаемые результаты
	II этап формирования	навыками использования информации необходимых для решения поставленных задач

3. Показатели и критерии оценивания компетенций на этапе изучения дисциплины, описание шкал оценивания

Перечень и описание компетенций		
Уровни освоения, показатель оценивания	Критерии оценивания	Шкала оценивания
<p>УК-10.1: Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике</p> <p>УК-10.2: Применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей, использует финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролирует собственные экономические и финансовые рынки</p>		
Не освоены	незнание значительной части программного материала, неумение даже с помощью преподавателя сформулировать правильные ответы на задаваемые вопросы, невыполнение практических заданий;	0 – 60 Неудовлетворительно (не зачтено)
Уровень 1 (пороговый)	дает общее представление о виде деятельности, основных закономерностях функционирования объектов профессиональной деятельности, методов и алгоритмов решения практических задач;	
Знать: УК-10.1: УК-10.2	понятия, определения, термины дисциплины какие данные необходимы для решения поставленных экономических задач методы и способы изучения экономических показателей	75 – 61 Удовлетворительно (зачтено)
Уметь: УК-10.1: УК-10.2	находить и вычислять основные экономические показатели собрать первичную информацию о деятельности хозяйствующих субъектов в области экономики недвижимости выявить тенденции изменения социально-экономических показателей в области экономики недвижимости	
Владеть: УК-10.1: УК-10.2	навыками формулирования выводов приемами систематизации экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность субъектов навыками работы с научной, нормативно-справочной литературой, обобщения и использования передового отечественного и зарубежного опыта	
Уровень 2 (продвинутый)	позволяет решать типовые задачи, принимать профессиональные и управленческие решения по известным алгоритмам, правилам и методикам;	
Знать: УК-10.1: УК-10.2	место и роль экономики недвижимости основные понятия, категории и систему показателей, характеризующих эффективность использования объектов недвижимости организации систему показателей, характеризующих уровень экономического развития отдельного экономического субъекта	90 – 76 Хорошо (зачтено)
Уметь: УК-10.1: УК-10.2	систематизировать и обобщать информацию исследовать данные для решения поставленных экономических задач в области экономики недвижимости	

	собирать и исследовать данные для расчета экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	
Владеть: УК-10.1: УК-10.2	навыками самостоятельного получения новых знаний, используя современные образовательные технологии методикой расчета показателей эффективности использования недвижимости современными методами сбора, обработки и анализа информации для решения поставленных экономических задач	
Уровень 3 (высокий)	предполагает готовность решать практические задачи повышенной сложности, нетиповые задачи, принимать профессиональные и управленческие решения в условиях неполной определенности, при недостаточном документальном, нормативном и методическом обеспечении;	
Знать: УК-10.1: УК-10.2	законодательную основу в области регулирования недвижимости основы расчета и анализа современной системы показателей, характеризующей деятельность хозяйствующих субъектов порядок расчета экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	
Уметь: УК-10.1: УК-10.2	выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения и оценивать ожидаемые результаты проанализировать данные, характеризующие обеспеченность экономического субъекта рассчитать и проанализировать основные экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	100 – 91 Отлично (зачтено)
Владеть: УК-10.1: УК-10.2	навыками использования информации необходимых для решения поставленных задач навыками анализа и обработки данных, необходимых для решения поставленных экономических задач методиками расчета и анализа экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов в области экономики недвижимости	

4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Типовые задачи

УК-10.1:

УК-10.2:

УК-10.2

Задача 1.

Исходные данные:

1. На первом участке земли коэффициент плотности застройки составляет 13 единиц на один ар. земли.
2. Цена за одну единицу - 65 тыс.руб.
3. На втором участке земли разрешенная плотность составляет 9 единиц за один ар земли.

Задание: определить на сколько первый участок дороже второго.

Задача 2.

Исходные данные:

1. Рыночная стоимость объекта недвижимости 1500 тыс. руб.
2. Месячный арендный доход 10 тыс.руб.
3. Годовая сумма валового дохода, 125 тыс.руб.

Задание: рассчитать коэффициент валовой арендной платы (КВА) и коэффициент валового дохода (КВД).

Задача 3.

Исходные данные:

Определение стоимости предприятия методом затрат.

1. Площадь земельного участка — 4000 м².
2. Нормативная цена земли — 35 руб. за 1 м².
3. Стоимость строительства главного сооружения по смете — 100 тыс. руб.
4. Косвенные издержки.

Косвенные издержки включают в себя расходы на консультации, юридическое обслуживание, оформление документов, страхование, рекламу, эксплуатацию сооружения и др. Сумма этих затрат определяется расчетно-аналитическим методом и составляет 20 % стоимости строительства главного сооружения.

5. Прибыль предпринимателя.

Сумма прибыли, которую предполагает получить предприниматель на вложенный капитал, определяется расчетно-аналитическим методом. Предприниматель исходит из нормы прибыли на вложенный капитал 20 %. За сумму вложенного капитала принимается капитал, вложенный в земельный участок и в главное сооружение.

1. Износ сооружения принимается в размере 2 % от стоимости строительства.
2. Стоимость вспомогательных зданий и сооружений, определенная по смете, составляет 20 000 руб.

Рассчитать: стоимость земельного участка; косвенные издержки; прибыль предприятия; износ сооружения; стоимость главного сооружения с учетом общего износа; стоимость вспомогательных зданий и сооружений с учетом износа; рыночную стоимость права собственности на недвижимость.

Задача 4.

Исходные данные:

Предприятие имеет два земельных участка в разных районах:

1. первый - размером 10 га;
2. второй - 14 га.

Ставки земельного налога:

3. в первом районе 140 руб. за одну сотку;
4. во втором - 68 руб. за одну сотку.

Рассчитать: земельный налог по участкам и в целом по предприятию.

Задача 5.

Исходные данные:

1. Фирма приобрела в сельской местности участок земли в размере 160 соток.

2. При этом используются только 85 соток.
 3. Ставка налога на землю 80 руб. за 1 кв. м.
- Рассчитать:* сумму налога на землю (НнЗ).

Задача 6.

Исходные данные:

1. Стоимость приватизированной трехкомнатной квартиры, по данным бюро технической инвентаризации, составляет 81 тыс. руб.
2. Квартира приватизирована в равных долях совершеннолетней дочерью и матерью - работающей пенсионеркой.
3. Орган законодательной власти субъекта Федерации, на территории которого находится квартира, не принимал специального решения о ставке налога на имущество физических лиц.

Задание: рассчитать размер налога на имущество физических лиц, подлежащий уплате семьей до 15 сентября.;

Задача 7.

Исходные данные:

1. Страховая стоимость дома в деревне составила 31 тыс. руб.
2. Дом на равных правах принадлежит Петровой И.И., матери троих детей, Петрову И.П., участнику Великой Отечественной войны, и Петровой Л.В., работающей пенсионерке.
3. Орган законодательной власти субъекта Федерации, на территории которого, находится дом, не принимал специального решения о ставке налога на имущество физических лиц.

Задание: рассчитать размер налога на имущество физических лиц подлежащего уплате за год.

Задача 8.

Исходные данные:

1. Специалист по маркетингу торговой фирмы имеет в личной собственности квартиру, дачу, гараж, две моторные лодки и катер.
2. Рыночная стоимость квартиры - 2453,2 тыс. руб.
3. Инвентарная стоимость квартиры - 342 тыс. руб.
4. Рыночная стоимость дачи - 1235 тыс. руб.
5. Страховая стоимость дачи - 1120 тыс. руб.
6. Рыночная стоимость гаража - 55,6 тыс. руб.
7. Страховая стоимость гаража - 48 тыс. руб.
8. Покупная цена первой моторной лодки - 53,4 тыс. руб.
9. Мощность первой моторной лодки - 8,9 л.с.
10. Покупная цена второй моторной лодки - 67,89 тыс. руб.
11. Мощность второй моторной лодки - 12,4 л.с.
12. Страховая стоимость катера - 132,5 тыс. руб.
13. Мощность катера - 523 кВт.
14. В совместной с супругой-пенсионеркой собственности он имеет однокомнатную квартиру.
15. Рыночная стоимость однокомнатной квартиры - 99 тыс. руб.
16. Стоимость однокомнатной квартиры, по данным БТИ, - 67,45 тыс. руб.
17. Орган законодательной власти субъекта Федерации, на территории которого находится недвижимое имущество и зарегистрировано транспортное средство, не принимал самостоятельного решения о ставках налога на имущество физических лиц.

Задание: необходимо рассчитать размер налога на имущество физических лиц подлежащего уплате за год, если размер ММОТ составляет 300 руб.

Задача 9

Исходные данные:

1. Сидоров Н.Н. получил в наследование от умершего отца квартиру и садовый домик.
2. Рыночная стоимость имущества Перешедшего в порядке наследования, - 415,4 тыс. руб.
3. Стоимость квартиры, по данным БТИ, на дату открытия наследства - 270,5 тыс. руб.
4. Стоимость квартиры, по данным БТИ, на день выдачи свидетельства о праве на наследство - 193,56 тыс. руб.
5. Страховая стоимость садового домика на дату открытия наследства - 310 тыс. руб.

6. Страховая стоимость садового домика на день выдачи свидетельства о праве на наследство - 256,85тыс. руб.

Задание: рассчитать размер налога на наследование.

Задача 10.

Исходные данные:

1. Родители подарили дочери к свадьбе автомобиль, норковую шубу и жемчужное ожерелье.
2. Совокупная рыночная стоимость дара - 34,689тыс. руб.
3. Страховая стоимость автомобиля - 143,6тыс. руб.
4. Стоимость автомобиля, указанная в договоре дарения, -123,9тыс.руб.
5. Покупная цена норковой шубы - 43,5тыс. руб.
- 6.Оценочная стоимость жемчужного ожерелья - 18,55тыс. руб.
7. Стоимость жемчужного ожерелья, указанная в договоре дарения, - 25,8тыс. руб.

Задание: рассчитать налог на дарение.

Задача 11.

Исходные данные:

1. Учетной политикой организации предусмотрено определение выручки от реализации продукции в целях налогообложения по оплате, а в целях бухгалтерского учета - по отгрузке.
2. Стоимость показатели установлены без учета косвенных налогов.
3. Ставка налога с пользователей автомобильных дорог - 2,5% от выручки от реализации.
4. Во втором квартале произведено и реализовано продукции на сумму 340 тыс. руб., в том числе оплачено - 270 тыс. руб.
5. Поступило денежных средств за продукцию, отраженную в предшествующем квартале, - 110 тыс. руб.
6. Приобретено материалов, для дальнейшей перепродажи - 80 тыс. руб.
- 7.Продано материалов, указанных в пп. 6, на сумму 85 тыс. руб. и деньги поступили на расчетный счет.
- 8.Учитывая предполагаемую модернизацию организация реализовала основные средства на сумму 35 тыс. руб.

Задание: необходимо рассчитать налог с пользователей автомобильных дорог во 2 квартале.

Задача 12.

Исходные данные:

1. Ставка налога на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы - 1,5% от объема реализации продукции (работ, услуг), произведенной на данной территории.
2. Стоимость показатели установлены без учета косвенных налогов.
3. Фирма представляет собой многопрофильную организацию, имеющую лицензию на проведение строительных работ, в том числе на осуществление функции генерального подрядчика.
4. Получено выручки от реализации строительных работ -1200000 руб., в том числе от субподрядных работ - 300тыс. руб.
5. Приобретены материалы для дальнейшей переработки (металлопрокат) - 240тыс. руб.
6. Из указанных в юг, 6 материалов произведены металлоизделия на сумму 300тыс. руб.
7. Приобретена оргтехника для дальнейшей перепродажи -400000 руб.
8. Реализована оргтехника, указанная в пп. 8, на сумму 480тыс. руб.
9. Реализованы на сторону в связи с нецелесообразностью их использования на данном предприятии, так как приобретены новые, более совершенные основные, средства, по продажной цене, - 220тыс.руб.
10. Первоначальная стоимость основных средств, указанных в п. 10,-480000 руб.
11. Остаточная стоимость основных средств, указанных в пп. 10, -200тыс.руб.
12. Вследствие морального износа реализованы нематериальные активы.
13. Первоначальная стоимость нематериальных активов, указанных в пп. 13, - 120тыс. руб.
14. Остаточная стоимость нематериальных активов; указанных в пп. 13,-60тыс. руб.
15. Получен аванс от покупателя для закупки партии телевизоров -100тыс.руб.

Задание: рассчитать размер налога на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы.

Задача 13.

Исходные данные:

1, Выручка от реализации бензина у организации - производителя ГСМ с учетом акцизов и НДС составила 54,68тыс. руб.

2. Выручка от реализации этого же бензина на бензоколонке с . - 65,01тыс. руб.

Задание: необходимо рассчитать налог на реализацию ГСМ, подлежащий уплате в бюджет организацией - производителем ГСМ и бензоколонкой.

Задача 14.

Исходные данные:

1. Организация приобрела грузовой автомобиль с прицепом.

2. Покупная цена грузового автомобиля - 125,6тыс. руб.

3. Покупная цена прицепа - 25,9тыс. руб.

Задание: необходимо *рассчитать* налог на приобретение автотранспортных средств, который должна заплатить организация в дорожный фонд.

Задача 15.

Исходные данные:

1. Стоимость коттеджа, купленного гражданином, составляет 620 тыс.руб.

2. Собственный его капитал составляет 220 тыс.руб.

3. Заемный капитал за счет взятого ипотечного кредита составил 400 тыс. руб.

Задание: Определить коэффициент ипотечной задолженности.

Задача 16.

Исходные данные:

1. Годовая сумма платежей по обслуживанию долга составляет 40 тыс. руб.

2. Сумма ипотечного кредита 200 тыс. руб.

3. Ипотечный кредит взят на срок 10 лет.

4. Процентная ставка составила 5% годовых.

Задание: Определить ипотечную постоянную.

Критерии оценивания:

Правильное решение задачи, подробная аргументация своего решение, хорошее знание теоретических аспектов решения казуса, ответы на дополнительные вопросы по теме занятия - оцениваются в пять баллов. Правильное решение задачи, достаточная аргументация своего решение, хорошее знание теоретических аспектов решения казуса, частичные ответы на дополнительные вопросы по теме занятия - оцениваются в четыре балла. Частично правильное решение задачи, недостаточная аргументация своего решение, определённое знание теоретических аспектов решения казуса, частичные ответы на дополнительные вопросы по теме занятия - оцениваются в три балла. Неправильное решение задачи, отсутствие необходимых знание теоретических аспектов решения казуса - оцениваются в два балла.

Тестовые задания

УК-10.1:

УК-10.2:

Укажите правильный ответ

1. Воспроизводимые виды недвижимости

- 1) здания
- 2) земельные участки
- 3) природные месторождения
- 4) сооружения
- 5) многолетние насаждения

2. Предприятие в целом как объект недвижимости

- 1) признается
- 2) не признается

3. Не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ

- 1) космические корабли
- 2) земельные участки
- 3) здания и сооружения
- 4) грузовые и легковые автомобили
- 5) воздушные и морские суда

4. Для недвижимости характерны признаки

- 1) Единовременный перенос стоимости на создаваемый продукт
- 2) изменение натурально-вещественной формы в течение срока службы
- 3) физическая связь с землей

4) длительность использования

5) юридическая связь с землей

5. Понятия "собственность" и "право собственности" равнозначны

1) да

2) нет

6. Оценка недвижимости в систему государственных рычагов регулирования экономики

1) входит

2) не входит

7. Цена недвижимости и стоимость недвижимости понятия однозначные

1) да

2) нет

8. Субъективная стоимость для обладателя недвижимости

1) стоимость использования

2) стоимость в обмене

9. К недвижимости относятся

1) Земельные участки _____

2) участки недр _____

3) _____

4) _____

5) _____

6) _____

10. Признаки, характерные для недвижимости

1) неподвижность (за исключением судов и кораблей) _____

2) _____

3) _____

4) _____

5) _____

11. Распределение множества и подмножества объектов недвижимости по сходству или различию в соответствии с определенными признаками- _____

12. Предприятие, включающее все виды имущества, земельные участки, права и предпринимательскую деятельность, представляет _____

13. Недвижимость является объектом

1) аренды _____

2) _____

3) _____

4) _____

5) _____

14. Установите соответствие

Признаки классификации недвижимости

- 1) выполняемая функция
- 2) возможность воспроизводства
- 3) степень готовности к использованию

Виды недвижимости

- А) не воспроизводимые объекты
- Б) объекты непроизводственного назначения
- В) незавершенное строительство
- Г) введенная в эксплуатацию недвижимость
- Д) воспроизводимые объекты
- Е) производственного назначения

Установите последовательность

15. Имущественный комплекс

1) все

2) имущество

3) виды

4) предприятие

5) включая

6) права

7) участки

8) земельные

9) деятельность

10) предпринимательская

Рынок недвижимости, виды стоимости объектов недвижимости

Укажите правильный ответ

16. Понятие "недвижимость" относительно понятия "имущество"

1) шире

2) уже

3) равнозначно

17. Потребительская ценность объекта недвижимости для конкретного собственника

1) рыночная стоимость

- 2) стоимость в использовании (пользовании)
- 3) стоимость для налогообложения;
- 4) инвестиционная стоимость;
- 5) страховая стоимость

18. Издержки на создание объекта функционального аналога

- 1) стоимость замещения
- 2) восстановительная стоимость
- 3) инвестиционная стоимость
- 4) стоимость при обмене

19. Стоимость недвижимости для собственника, исходя из ожидаемых от нее доходов и конкретной ставки их капитализации (рассчитывается по объектам, приносящим доход)

- 1) инвестиционная
- 2) залоговая
- 3) рыночная
- 4) страховая
- 5) восстановительная
- 6) стоимость для налогообложения

20. Для недвижимости, как конкретного рыночного продукта характерна

- 1) высокая ликвидность
- 2) низкая ликвидность

21. Собственнику имущества принадлежат правомочия

- 1) владения, аренды, залога
- 2) владения, пользования, аренды
- 3) владения, пользования, распоряжения
- 4) владения, пользования, залога

22. Эластичность спроса на жилую недвижимость по доходу определяется по формуле:

$$1) \text{Э} = \frac{\square \text{Пж}\%}{\square \text{Дд}\%}, \quad \text{где } \text{Э} - \text{эластичность (коэффициент)}$$

\square - знак изменения

Пж - потребление жилья

Дд - долгосрочный доход семьи

$$2) \text{Э} = \frac{\square \text{Дд}\%}{\square \text{Пж}}$$

23. Для рынка недвижимости характерны

- 1) слабая сегментация
- 2) высокая ликвидность
- 3) возможность товара приносить доход
- 4) высокая эластичность предложения
- 5) стандартизированность товаров
- 6) индивидуальность товаров

24. Налогообложение сделок купли-продажи недвижимости есть

- 1) налог на недвижимость
- 2) налог на движение имущества

25. Вещные права, выделяемые ст. 212 ГК РФ.

- 1) право пожизненного наследуемого владения земельными участками

- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

26. Право владения, пользования, распоряжения, присвоения доходов от недвижимости есть _____

27. Ссуды под залог недвижимости есть _____

28. Специфика рынка недвижимости

- 1) закрытость и неполная информация о сделке _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____

29. Основной признак недвижимости _____

30. Группы факторов, влияющих на формирование и функционирование рынка недвижимости

- 1) подитико-административные _____
- 2) научно-технические _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____
- 6) _____

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

Установите соответствие

32. Группы факторов, влияющих на рынок недвижимости

- 1) политические
- 2) административные
- 3) социально-демографические
- 4) природно-географические
- 5) окружающей среды
- 6) экономические

Конкретизация фактора, входящего в соответствующую группу

- А) экология
- Б) контроль и ограничения
- В) уровень цен
- Г) доходность предприятий
- Д) качество почв
- Е) размер семьи
- Ж) демократизация общества

33. Признаки классификации рынка недвижимости

- 1) по типу прав собственности
- 2) по стоимости
- 3) по функциональному использованию
- 4) по инвестиционной мотивации

Виды рынков недвижимости

- А) массовый рынок недорогой недвижимости
- Б) рынок недвижимости с неограниченным правом собственности
- В) рынок недвижимости для промышленных целей
- Г) рынок жилья
- Д) рынок недвижимости, приносящий доход
- Е) рынок объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения
- Ж) рынок недвижимости с правом хозяйственного ведения имуществом

34. Виды сделок с недвижимостью

- 1) ипотека
- 2) купля-продажа
- 3) лизинг
- 4) аренда
- 5) дарение

Определение сделки

- А) безвозмездная передача недвижимого имущества в собственность
- Б) залог недвижимости с целью получения кредита
- В) передача товара продавцом в собственность покупателя, который принимает товар за определенную сумму
- Г) предоставление собственником недвижимого имущества за плату во временное пользование
- Д) товарный кредит в виде передаваемого во временное пользование объекта недвижимости (с возможностью выкупа)

Установите последовательность

35. Недвижимость - это

- 1) земля
- 2) и
- 3) человек
- 4) участок
- 5) выполненные
- 6) включая
- 7) на
- 8) улучшение
- 9) постройки
- 10) этот
- 11) участок

36. Аренда-это

- 1) условия
- 2) определенные
- 3) на
- 4) собственность
- 5) чужая
- 6) пользование
- 7) возмездное
- 8) право
- 9) оформленное
- 10) юридически

37. Рынок недвижимости - это

- 1) вложения
- 2) сфера
- 3) капитал
- 4) объекты
- 5) в
- 6) недвижимость
- 7) система

- 8) и
- 9) отношения
- 10) возникающие
- 11) экономические
- 12) операции
- 13) при
- 14) с
- 15) недвижимостью

Принципы оценки объектов недвижимости

Укажите правильный ответ

38. Деятельность субъектов оценки направлена на установление видов стоимости

- 1) потребительская
- 2) рыночная
- 3) восстановительная
- 4) страховая
- 5) залоговая
- 6) ликвидационная
- 7) все перечисленное

39. Принципы оценки недвижимости, связанные с землей и ее освоением

- 1) полезность
- 2) замещение
- 3) остаточная продуктивность
- 4) вклад
- 5) зависимость
- 6) соответствие

40. С целью продажи объектов недвижимости ее собственником определяется стоимость

- 1) потребительская
- 2) инвестиционная
- 3) рыночная
- 4) страховая
- 5) ликвидационная
- 6) восстановительная
- 7) залоговая
- 8) замещения

41. Сравнительный анализ продаж - есть подход к оценке

- 1) затратный
- 2) доходный
- 3) рыночный

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

- 1) капитал
- 2) труд
- 3) менеджмент
- 4) земля

43. Земля имеет остаточную стоимость, если доход от предпринимательской деятельности больше, чем

- 1) расходы на управление
- 2) расходы на управление и труд
- 3) расходы на капитал
- 4) расходы на капитал, управление и *труд
- 5) расходы на управление и капитал

44. Разделение имущественных прав на объект недвижимости его общую стоимость

- 1) уменьшает
- 2) оставляет без изменения
- 3) увеличивает

45. Современные тенденции изменения предложения земельных участков

- 1) сокращение земли лесного фонда
- 2) увеличение земли запаса
- 3) сокращение земли поселений
- 4) увеличение земли промышленности
- 5) увеличение земли связи и транспорта

46. Издержки покупателя, отказавшегося от других вариантов вложения средств в пользу данного объекта недвижимости _____

47. Возможная цель оценки недвижимости

- 1) сдать в аренду _____
- 2) обосновать инвестиции _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____

б) _____

48. Этапы процесса оценивания недвижимости

- 1) определение проблем и задач оценки _____
- 2) разработка программы, плана, договора и графика оценки _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____
- 6) _____
- 7) _____

49. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования означает такое использование недвижимости, которое

- 1) законодательно разрешено _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

Установите соответствие

50. Группы принципов оценки объектов недвижимости

- Г) основанные на представлениях пользователя
- 2) связанные с землей и ее освоением
- 3) связанные с рыночной средой
- 4) наилучшего и наиболее эффективного использования

Перечень принципов, входящих в группы

- А) наивысшая текущая стоимость объекта
 - Б) зависимость
 - В) сбалансированность (пропорциональность)
 - Г) ожидание
 - Д) замещение
 - Е) изменение
- Сущность принципов
- А) имущественные права на объект недвижимости следует разделять и соединять так, чтобы увеличить его общую стоимость
 - Б) на рынке недвижимости в каждый определенный период большим спросом пользуется оптимальная величина объекта недвижимости данного типа
 - В) в основе стоимости земли лежит ее остаточная производительность после оплаты труда, оборудования, технических средств, менеджмента
 - Г) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его основных элементов в формирование стоимости объекта
 - Д) увеличение инвестиций капитального характера вызывает рост прибыли лишь до определенного предела; далее темпы ее роста отстают от роста капиталовложений, принцип реализуется в процессе вариантных расчетов

51. Факторы производства

- 1) земля
- 2) капитал
- 3) труд
- 4) менеджмент

Определение фактора

- А) работы по производству и реализации продукции
- Б) знания, умения, предпринимательский талант и способности
- В) денежные средства, вкладываемые в воспроизводство средств, труд, землю и управление
- Г) земельные участки и находящиеся на них природные ресурсы

Установите последовательность

52. Издержки упущенных возможностей (альтернативные)

- 1) объект
- 2) недвижимость
- 3) данный
- 4) польза
- 5) в
- 6) средства
- 7) вложение
- 8) варианты
- 9) другие
- 10) от
- 11) отказавшийся
- 12) покупатель
- 13) потери

Затратный метод оценки

Укажите правильный ответ

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

- 1) выше
- 2) ниже
- 3) совпадает
- 4) возможно все перечисленное

54. При затратах на строительство объекта недвижимости 800 тыс. ден. ед. с минимальным коэффициентом капитализации 13% и предполагаемой годовой прибыли 40 тыс. ден. ед., строительство объекта

- 1) эффективно
- 2) не эффективно

55. Модернизация объекта а) без изменения профиля и б) при перепрофилировании составляет 600 тыс. ден. ед. В первом варианте годовая прибыль 25 тыс. ден. ед.; во втором - 100 тыс. ден. ед. Коэффициент капитализации 13%, модернизация без изменения профиля более выгодна

- 1) да
- 2) нет

56. Износ в бухгалтерском учете и износ в оценке - понятия однозначные

- 1) да
- 2) нет

57. Потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность, по сравнению с новым для аналогичных целей

- 1) физический износ
- 2) функциональный износ
- 3) внешний износ
- 4) накопленный износ

58. Полная стоимость воспроизводства здания 1700000 ден. ед., стоимость земельного участка 200000 ден. ед., износ здания 15%. При этих условиях общая стоимость, определенная затратным подходом, равна

- 1) 1445000 ден. ед.
- 2) 1645000 ден. ед.
- 3) 1615000 ден. ед.

59. Износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно _____

60. Для определения валового рентного мультипликатора используются показатели

1) валовой рентный доход

2) _____

61. Понятия, характеризующие время жизни оцениваемого объекта недвижимости

1) Физическая жизни _____

2) _____

3) _____

4) _____

5) _____

Установите соответствие

62. Вид износа

- 1) экономический (внешний)
- 2) функциональный
- 3) неустранимый
- 4) устранимый

Сущность износа

- А) износ, при котором затраты на его устранение превышают добавленную стоимость
- Б) износ, при котором затраты на его устранение меньше, чем добавленная стоимость
- В) несоответствие оцениваемого объекта современным стандартам за счет недостатка или избытка каких - либо элементов
- Г) износ, который является неустранимым и характерен для недвижимого имущества

Установите последовательность

63. Последовательность процедуры оценки недвижимости затратным методом

- 1) определение величины накопленного износа
- 2) осмотр оцениваемого объекта и ознакомление с информацией и необходимыми сведениями об объекте
- 3) расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта (оценка текущей стоимости восстановления или возмещения)
- 4) оценка величины предпринимательской прибыли
- 5) определение стоимости без износа
- 6) расчет стоимости земельного участка
- 7) уменьшение полной восстановительной стоимости, определение стоимости без износа
- 8) определение итоговой стоимости недвижимости

Оценка недвижимости по методу сравнения продаж

Укажите правильный ответ

64. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то в цену объекта-аналога вносится поправка

- 1) отрицательная
- 2) положительная

65. Сопоставимый объект недвижимости был продан за 1000000 ден. ед. Оцениваемый объект имеет пять независимых отличительных характеристик от сопоставимого, выраженных в процентных поправках: 1-е отличие лучше оценивается в 5%

2-е отличие хуже - 7%

3-е отличие хуже -4%

4-е отличие хуже - 2%

5-е отличие лучше - 10%

стоимость оцениваемого объекта с учетом корректировки на процентные поправки, ден. ед.

1) 1020000

2) 980000

3) 1000500

4) 1010560

66. Заключение о том, что стоимость объекта является средней величиной по отношению к наибольшему и наименьшему значению в рассматриваемой группе сравнительных продаж, можно, сделать, если разброс цен

1) от 0,5% до 2%

2) от 2% до 5%

3) свыше 5%

67. Цена объекта определяется по формуле

1) $Ц_{об} = Рд \cdot ВРМ$

2) $Ц_{об} = Рд \cdot Ца : ПВД$

3) применимы обе формулы, где

$Ц_{об}$ - вероятная цена оцениваемого объекта

$Рд$ - рентный доход от оцениваемого объекта

$ВРМ$ - валовой рентный мультипликатор

$Ца$ - цена продажи сопоставимого объекта-аналога

$ПВД$ - потенциальный валовой доход

68. При оценочной стоимости объекта недвижимости 150000 ден. ед. и коэффициенте капитализации 0,15 чистый операционный доход равен

1) 1000000

2) 22500

3) 10000

69. Потенциальный годовой рентный доход оцениваемого объекта 20 млн. руб. Исходя из данных последних продаж сопоставимых объектов, для трех из них определены значения $ВРМ$ по соотношению продажной цены и валовой ренты: 4,24; 4,70; 4,58. Цена оцениваемого объекта равна (млн. руб.)

1) 900

2) 848

3) 940

70. Поправки, используемые при корректировке цен, делятся на процентные и _____

71. Вероятная цена оцениваемого объекта с использованием в качестве единицы сравнения валового рентного мультипликатора ($ВРМ$) рассчитывается по формуле _____, где $Ц_{об}$ - вероятная цена продажи оцениваемого объекта

$Рд$ - рентный доход от оцениваемого объекта

$ВРМ$ - валовой рентный мультипликатор

72. Последовательность применения валового рентного мультипликатора (с указанием формул)

1) определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта

2) _____

3) _____

Установите соответствие

73. Формы поправки при корректировке цены

1) процентные

2) стоимостные

Типичные случаи использования соответствующих поправок

А) физическое состояние объекта

Б) дополнительные улучшения

В) местоположение

Г) износ

Д) время продажи

Е) особенности финансирования сделки

Установите последовательность

74. Валовой рентный мультипликатор (валовой мультипликатор дохода)

1) цена

2) отношение

3) объект

4) к

5) продажа

6) или

7) потенциальный

8) валовой

- 9) действительный
- 10) от
- 11) доход
- 12) недвижимость
- 13) эта

Укажите правильный ответ

75. Специфический параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта

- 1) норма прибыли
- 2) коэффициент капитализации
- 3) коэффициент переоценки

76. Стоимость объекта недвижимости на основе капитализации дохода определяется по формуле:

1) $Ст = \frac{Д}{К}$

2) $Ст = Д \cdot К$

3) $Ст = \frac{К}{Д}$

где Ст – стоимость объекта

Д – чистый доход

К – коэффициент капитализации

77. Использование заемных средств для финансирования покупки недвижимости

- 1) лизинг
- 2) леввередж
- 3) ипотека

78. Если чистый операционный доход 20000 ден. ед., оценочная стоимость объекта недвижимости 100000 ден. ед., то коэффициент капитализации равен

- 1) 0,20
- 2) 5,00

79. Доля заемных средств в инвестициях на приобретение недвижимости 60%, ипотечная постоянная 0,15, ставка капитализации собственного капитала 12%, общая ставка капитализации заемного и собственного капитала равна, %

- 1) 13,5
- 2) 13,8
- 3) 13,2

80. Метод дисконтирования денежных потоков применим к оценке объектов недвижимости, которые

- 1) Используются для жилья или престижа
- 2) имеют стабильный поток доходов
- 3) приносят доход
- 4) имеют неравные потоки доходов и расходов
- 5) приносят доход после реконструкций
- 6) имеют равные (аннуитетные) потоки расходов

81. Кредит составляет 70% финансирования сделки с недвижимостью, ипотечная постоянная 0,26, доход на собственные инвестиции 15%, чистый операционный доход 40000 ден. ед. Стоимость объекта недвижимости при этих условиях равна

- 1) 176211
- 2) 219780
- 3) 139372

82. Потенциальный валовой доход может быть определен по формуле _____, где ПВД - потенциальный валовой доход S - площадь, м² сдаваемого в аренду здания

Са - ставка арендная за 1м²

83. Потенциальный валовой доход с учетом потерь от неиспользования объекта недвижимости, неплатежей, а также дополнительных видов доходов - это _____

84. Из площади здания в 10000 м², подлежащих аренде, остаются свободными 400м², арендная плата 12 у.е. за 1 м², операционные расходы 45% потенциального валового дохода. При этих условиях основные показатели использования недвижимости равны

- 1) потенциальный валовой доход - _____
- 2) действительный валовой доход - _____
- 3) чистый операционный доход - _____

85. Объект недвижимости был приобретен 2,5 года назад за 102500 ден. ед., при ежегодном росте цен в районе его местоположения на 6% цена объекта равна _____

Установите соответствие

86. Уровни доходов, используемых при доходном методе оценки недвижимости

- 1) потенциальный валовой доход (ПВД)
- 2) действительный (эффективный) валовой доход (ПВД)
- 3) чистый операционный доход (ЧОД)
- 4) чистый доход (ЧД)

Определения доходов

- А) ожидаемая величина чистого годового дохода после вычета операционных расходов и резервов, не включая обслуживание ипотечного кредита и амортизационных отчислений
- Б) доход, очищенный от последующих после его получения обязательных платежей (налогов, возврата процентов, за банковский кредит и т.п.)

В) максимальный доход, который можно получить от недвижимости при ее 100% занятости без учета недоиспользования

Г) потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта, неплатежей, а также дополнительных видов доходов

Общая классификация этих рисков

А) систематические (рыночные) риски

Б) несистематические (специфические) риски

87. Перечень возможных рисков

- 1) общая политическая ситуация
- 2) юридическая некомпетентность
- 3) общая экономическая ситуация
- 4) чрезвычайные ситуации
- 5) изменение законодательной базы
- 6) износ зданий
- 7) увеличение числа конкурирующих фирм
- 8) неполучение арендных платежей
- 9) менеджмент

Установите последовательность

88. Этапы расчета чистого операционного дохода (ЧОД) для последующего использования при оценке недвижимости доходным методом

- 1) вычитание из прогнозируемого действительного (эффективного) валового дохода постоянных расходов, операционных расходов и резервов
- 2) определение потенциального валового дохода (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на основе текущих ставок аренды для сравнимых объектов
- 3) оценка потерь от неполного использования (загрузки) объекта на основе данных анализа рынка
- 4) определение действительного (эффективного) валового дохода (ЭВД) с учетом предполагаемых убытков из-за незагруженности объекта и потерь при сборе арендной платы
- 5) определение эксплуатационных издержек оцениваемого объекта и прочих расходов

Оценка земли

89. Платежи за землю поступают в бюджет

- 1) районный
- 2) федеральный
- 3) городской
- 4) поселковый

90. Арендная плата, получаемая собственником земли, используется

- 1) на повышение плодородия почвы
- 2) проведение землеустройства
- 3) по собственному усмотрению
- 4) для ведения земельного кадастра

91. Ставка земельного налога от результатов хозяйственной деятельности

- 1) зависит
- 2) не зависит

92. Факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости

- 1) особые условия финансирования сделки
- 2) вынужденная продажа
- 3) слабая информированность покупателей и продавцов
- 4) спрос и предложение в конкретном сегменте рынка недвижимости
- 5) конкуренция

93. Нормативная цена земли - это

- 1) минимальная цена земли, установленная правительством РФ
- 2) максимальная цена земли, установленная правительством РФ
- 3) цена земли, равная рыночной, сложившейся в данной местности

94. Стоимость земельного участка в соответствии с техникой остатка определяется по формуле:

$$1) Ст.з. = \frac{ЧОД - Ст.ул. \cdot Кул}{Кз}$$

$$2) Ст.з. = \frac{ЧОД - Ст.ул. \cdot Кул}{Кз}$$

$$1) Ст.з. = \frac{Ст.ул. \cdot Кул - ЧОД}{Кз}$$

где Ст.з. - стоимость земельного участка ЧОД - чистый операционный доход Ст.ул. - стоимость улучшений на земле Кул. - коэффициент капитализации улучшений Кз. - коэффициент капитализации земли

95. Размер арендной платы за землю определяет

- 1) нормативы муниципальных органов
- 2) договор аренды
- 3) законодательство РФ

96. Качество земель определяют две основные составляющие: плодородие и _____

97. Дополнительный доход, образуемый на землях лучшего качества и плодородия есть _____

98. Формы платного пользования землей в РФ

- 1) земельный налог
- 2) _____
- 3) _____

99. Цена земельного участка может определяться по формуле _____, где Цз - цена земельного участка
 Р - годовая рента, получаемая с участка в случае приобретения его в собственность
 V - средняя учетная ставка банковского процента

100. Способ оценки стоимости земли в том случае, когда известна стоимость застройки (улучшений) _____

101. Для оценки рыночной стоимости земельного участка необходима информация

- 1) титул собственности и регистрационные данные по земельному участку
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

102. Основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков

- 1) сопоставимые продажи
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____

103. Ежегодная земельная рента составляет 10000 ден.ед., ссудный процент равен 10%, срок аренды 20 лет. при этих условиях годовая арендная плата равна _____

104. Основные подходы к оценке земельной собственности

- 1) сравнительный
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

105. Стоимость здания 500000 ден. ед., чистый операционный доход - 100000 ден. ед., коэффициент капитализации для земли 0,18, для здания - 0,15

- 1) стоимость земли равна _____
- 2) стоимость всего объекта равна _____

Установите последовательность

106. Свойства недвижимости

- 1) пространственная ограниченность
- 2) невозможность перемещения без существенного нарушения характеристик недвижимости
- 3) непереносимое условие любой производственной и непроизводственной деятельности
- 4) производительная способность
- 5) возможность улучшения качества при рациональном использовании
- 6) возможность существенного повышения ценности при изменении целевого назначения

Группы свойств

- А) характерные только для земли
- Б) общие для всех видов недвижимости

107. Факторы кадастровой оценки земель

- 1) уровень продуктивности
- 2) местоположение
- 3) функциональное назначение
- 4) удаленность от центра
- 5) социальное обустройство
- 6) плотность застройки
- 7) инженерно-транспортное обустройство
- 8) престижность
- 9) экологическое состояние

Назначение земель

- А) земли сельскохозяйственного назначения
- Б) земли населенных пунктов

Установите последовательность

108. Этапы определения рыночной стоимости земельного участка на основе метода "техника остатка для земли"

- 1) определение рыночной стоимости собственно земельного участка вычитанием из рыночной стоимости земли с улучшениями остаточной (фактической) стоимости зданий и сооружений
- 2) определение величины физического, функционального и внешнего (экономического) износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке
- 3) определение рыночной стоимости земельного участка с улучшениями на основании изучения рынка и сравнительных продаж или экспертной оценки
- 4) вычитание из восстановительной стоимости зданий и сооружений величины накопленного износа для получения их остаточной (фактической) стоимости на дату оценки
- 5) расчет восстановительной стоимости строительства аналогичных зданий и сооружений (по стоимости воспроизводства или замещения).

Критерии оценивания:

$K = \frac{A}{P}$ K – коэффициент усвоения, A – число правильных ответов, P – общее число вопросов в тесте.

5 = 0,91-1
4 = 0,76-0,9
3 = 0,61-0,75
2 = 0,6

Зачетные вопросы

ОК - 3,
ПК - 9,
ПК-11,

1. История развития рынков недвижимости за рубежом.
2. История развития рынков недвижимости в России.
3. Основные законодательные и нормативные документы по предмету курса.
4. Недвижимые и движимые вещи: определение, состав.
5. Классификация объектов недвижимости.
6. Потребность в оценке объектов недвижимости.
7. Понятия и виды стоимости.
8. Виды стоимости в пользовании.
9. Рынок недвижимости. Влияние экономики страны на рынок недвижимости.
10. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
11. Особенности проведения сделок с недвижимостью.
12. Шесть функций денежной единицы.
13. Принципы оценки.
14. Технология оценки.
15. Методы оценки недвижимости и их использование.
16. Затратный подход к оценке недвижимости.
17. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
18. Доходный подход к оценке недвижимости.
19. Согласование результатов, полученных в процессе оценки.
20. Налогообложение недвижимости, находящейся в собственности физических лиц.
21. Налогообложение недвижимости, находящейся в собственности юридических лиц.
22. Налогообложение сделок с недвижимостью.
23. Основные направления инвестирования средств в недвижимость.
24. Оценка и прогнозирование дохода от недвижимости.
25. Ипотечные кредиты. Кредиты с постоянными выплатами.
26. Ипотечные кредиты с переменными выплатами.

Критерии оценивания:

Оценки "Отлично" заслуживает студент, обнаруживший всестороннее, систематическое и глубокое знание учебно-программного материала, умение свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой. Как правило, оценка "отлично" выставляется студентам, усвоившим взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала.

Оценки "Хорошо" заслуживает студент обнаруживший полное знание учебно-программного материала, успешно выполняющий предусмотренные в программе задания, усвоивший основную литературу, рекомендованную в программе. Как правило, оценка "хорошо" выставляется студентам, показавшим систематический характер знаний по дисциплине и способным к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.

Оценки "Удовлетворительно" заслуживает студент, обнаруживший знания основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, справляющийся с выполнением заданий, предусмотренных программой, знакомый с основной литературой, рекомендованной программой. Как правило, оценка "удовлетворительно" выставляется студентам, допустившим погрешности в ответе на экзамене и при выполнении

экзаменационных заданий, но обладающим необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.

Оценка "Неудовлетворительно" выставляется студенту, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий. Как правило, оценка "неудовлетворительно" ставится студентам, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании вуза без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

5.1. Процедура оценивания – порядок действий при подготовке и проведении аттестационных испытаний и формировании оценки.

Справочная таблица процедур оценивания
(с необходимым комплектом материалов и критериями оценивания)

№п/п	Процедуры оценивания	Краткая характеристика	Необходимое наличие материалов в оценочном у средству в фонде	Критерии оценивания (примеры описания ¹)	Возможность формирования компетенции на каждом этапе		
					Знания	Навыки	Умения
1.	Контрольная работа (К)	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу	Комплект Контрольных заданий по вариантам	<p><i>Контрольная работа оценивается удовлетворительной оценкой (61-100 б.) и неудовлетворительной ($\leq 60\%$):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> удовлетворительно – выполнено правильно не менее 50% заданий, работа выполнена по стандартной или самостоятельно разработанной методике, в освещении вопросов не содержится грубых ошибок, по ходу решения сделаны аргументированные выводы, самостоятельно выполнена графическая часть работы; неудовлетворительно - студент не справился с заданием (выполнено правильно менее 50% задания варианта), не раскрыто основное содержание вопросов, имеются грубые ошибки в освещении вопроса, в решении задач, в выполнении графической части задания и т.д., а также выполнена не самостоятельно. 	+	+	
2.	Репродуктивные задачи и задания (РПЗ)	Задачи и задания репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание	Комплект репродуктивных задач и заданий	<p>Правильное решение задачи, подробная аргументация своего решение, хорошее знание теоретических аспектов решения казуса, ответы на дополнительные вопросы по теме занятия - оцениваются в пять баллов. Правильное решение задачи, достаточная аргументация своего решение, хорошее знание теоретических аспектов решения казуса, частичные ответы на дополнительные вопросы по теме занятия - оцениваются в четыре балла. Частично правильное решение задачи, недостаточная аргументация своего решение, определённое знание теоретических аспектов решения казуса, частичные ответы на дополнительные вопросы по теме занятия - оцениваются в три балла. Неправильное решение задачи, отсутствие необходимых знание теоретических аспектов решения казуса - оцениваются в два балла.</p>	+		

		объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины;					
3.	Тест (Т)	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося.	Фонд тестовых заданий	$K = \frac{A}{P}K$ – коэффициент усвоения, А – число правильных ответов, Р – общее число вопросов в тесте. 5 = 0,85-1 4 = 0,7-0,84 3 = 0,6-0,69 2 = > 0,59	+		
4.	Устный ответ (У) – сообщение по тематике практических занятий	Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	Темы и вопросы для обсуждения	<p>При оценке ответа студента надо руководствоваться следующими критериями, учитывать:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) полноту и правильность ответа; 2) степень осознанности, понимания изученного; 3) языковое оформление ответа. <p>Отметка "5" ставится, если студент:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) полно излагает изученный материал, даёт правильное определение понятий; 2) обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; 3) излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка. <p>Отметка "4" ставится, если студент даёт ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для отметки "5", но допускает 1-2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1-2 недочёта в последовательности и языковом оформлении излагаемого.</p> <p>Отметка "3" ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; 3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого. <p>Отметка "2" ставится, если студент обнаруживает незнание большей части соответствующего раздела изучаемого материала, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и</p>	+		

				<p>неуверенно излагает материал. Оценка "2" отмечает такие недостатки в подготовке ученика, которые являются серьёзным препятствием к успешному овладению последующим материалом.</p>			
5.	Зачет (3),	<p>Курсовые экзамены по всей дисциплине или ее части преследуют цель оценить работу студента за курс (семестр), полученные теоретические знания, прочность их, развитие творческого мышления, приобретение навыков самостоятельной работы, умение синтезировать полученные знания и применять их к решению практических задач.</p>	<p>Вопросы для подготовки. Комплект экзаменационных билетов.</p>	<p>Оценки "отлично" заслуживает студент, обнаруживший всестороннее, систематическое и глубокое знание учебно-программного материала, умение свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой. Как правило, оценка "отлично" выставляется студентам, усвоившим взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала.</p> <p>Оценки "хорошо" заслуживает студент обнаруживший полное знание учебно-программного материала, успешно выполняющий предусмотренные в программе задания, усвоивший основную литературу, рекомендованную в программе. Как правило, оценка "хорошо" выставляется студентам, показавшим систематический характер знаний по дисциплине и способным к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.</p> <p>Оценки "удовлетворительно" заслуживает студент, обнаруживший знания основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, справляющийся с выполнением заданий, предусмотренных программой, знакомый с основной литературой, рекомендованной программой. Как правило, оценка "удовлетворительно" выставляется студентам, допустившим погрешности в ответе на экзамене и при выполнении экзаменационных заданий, но обладающим необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.</p> <p>Оценка "неудовлетворительно" выставляется студенту, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий. Как правило, оценка "неудовлетворительно" ставится студентам, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании вуза без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.</p>	+	+	+

5.2 Критерии сформированности компетенций

Код занятия	Наименование тем/вид занятия/	Компетенции	Процедура оценивания	Всего баллов	Не освоены	Уровень 1 пороговый	Уровень 2 продвинутый	Уровень 3 высокий
1.2	Тема Основные понятия и определения экономики недвижимости /Пр/	УК-10.1: УК-10.2:	У,Т	16	9-10	11-12	13-14	15-16
1.4	Тема «Рынок недвижимости» /Пр/	УК-10.1: УК-10.2:	У,Т	16	9-10	11-12	13-14	15-16
1.6	Тема «Оценке недвижимости» /Пр/	УК-10.1: УК-10.2	РПЗ	16	9-10	11-12	13-14	15-16
1.8	Тема «Ипотечному кредитованию» /Пр/	УК-10.1: УК-10.2	РПЗ	18	11-12	13-14	15-16	17-18
1.10	Тема «Оценке земли» /Пр/	УК-10.1: УК-10.2	РПЗ	18	11-12	13-14	15-16	17-18
1.12	Тема «Налогообложению» /Пр/	УК-10.1: УК-10.2	РПЗ	16	9-10	11-12	13-14	15-16
	Всего			100	0-60	61-75	76-90	91-100

