



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ИНСТИТУТ ТЕХНОЛОГИЙ (ФИЛИАЛ) ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
В Г. ВОЛГОДОНСКЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(Институт технологий (филиал) ДГТУ в г. Волгодонске)



**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
(ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА)**
для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации
«Экономика недвижимости»
для обучающихся по направлению подготовки
38.03.01 Экономика
программа бакалавриата «Экономика»
2024 года набора

Волгодонск
2024

Лист согласования

Оценочные материалы (оценочные средства) по дисциплине «Экономика недвижимости» составлены в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по 38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата) (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 954)

Рассмотрены и одобрены на заседании кафедры «Экономика и управление» протокол № 9 от «22» апреля 2024 г.

Разработчики оценочных материалов (оценочных средств)

Ст. преподаватель И.С. Емельяненко
подпись «22» 04 2024 г.

И. о. заведующего кафедрой И.С. Емельяненко
подпись «22» 04 2024 г.

Согласовано:

Представитель работодателя
Директор по продажам АО «Цимлянский
судомеханический завод» Т.О. Лазурченко
подпись «22» 04 2024 г.

Финансовый директор
ООО «Мир обоев» Т.С. Пуганашенко
подпись «22» 04 2024 г.

Содержание

1 Паспорт оценочных материалов (оценочных средств)	С. 4
1.1 Перечень компетенций, формируемых дисциплиной (модулем), с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП	4
1.2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования	6
1.3 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций, описание шкал оценивания	9
2 Контрольные задания (демоверсии) для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы	10

1 Паспорт оценочных материалов (оценочных средств)

Оценочные материалы (оценочные средства) прилагаются к рабочей программе дисциплины и представляет собой совокупность контрольно-измерительных материалов (типовые задачи (задания), контрольные работы, тесты и др.) и методов их использования, предназначенных для измерения уровня достижения обучающимся установленных результатов обучения.

Оценочные материалы (оценочные средства) используются при проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

1.1 Перечень компетенций, формируемых дисциплиной, с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

Перечень компетенций, формируемых в процессе изучения дисциплины:

ПК-1 Ведение бухгалтерского учета;

ПК-3 Обработка статистических данных.

Конечными результатами освоения дисциплины являются сформированные когнитивные дескрипторы «знать», «уметь», «владеть», расписанные по отдельным компетенциям. Формирование дескрипторов происходит в течение всего семестра по этапам в рамках контактной работы, включающей различные виды занятий и самостоятельной работы, с применением различных форм и методов обучения (табл. 1).

Таблица 1 Формирование компетенций в процессе изучения дисциплины

Код компетенции	Проверяемые индикаторы достижения компетенции	Планируемые результаты обучения	Вид учебных занятий, работы, формы и методы обучения, способствующие формированию и развитию компетенции	Контролируемые разделы	Оценочные материалы (оценочные средства), используемые для оценки уровня сформированности компетенции
ПК-1	ПК-1.2 Умеет анализировать данные бухгалтерской отчетности и составлять ее	Умеет собрать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Все разделы	Оценочные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации
ПК-3	ПК-3.2 Умеет вести статистические регистры	Использует исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Все разделы	Оценочные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации

1.2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Оценивание результатов обучения по дисциплине осуществляется в соответствии с Положением о текущем контроле и промежуточной аттестации обучающихся.

По дисциплине «Экономика недвижимости» предусмотрены следующие виды контроля: текущий контроль (осуществление контроля всех видов аудиторной и внеаудиторной деятельности обучающегося с целью получения первичной информации о ходе усвоения отдельных элементов содержания дисциплины); промежуточная аттестация (оценивается уровень и качество подготовки по дисциплине в целом).

Текущий контроль в семестре проводится с целью обеспечения своевременной обратной связи, для коррекции обучения, активизации самостоятельной работы обучающихся. Текущий контроль служит для оценки объёма и уровня усвоения обучающимся учебного материала одного или нескольких разделов дисциплины (модуля) в соответствии с её рабочей программой и определяется результатами текущего контроля знаний обучающихся.

Текущий контроль осуществляется два раза в семестр по календарному графику учебного процесса.

Текущий контроль предполагает начисление баллов за выполнение различных видов работ. Результаты текущего контроля подводятся по шкале балльно-рейтинговой системы. Регламент балльно-рейтинговой системы определен Положением о системе «Контроль успеваемости и рейтинг обучающихся».

Текущий контроль является результатом оценки знаний, умений, навыков и приобретенных компетенций обучающихся по всему объёму учебной дисциплины, изученному в семестре, в котором стоит форма контроля в соответствии с учебным планом.

Текущий контроль успеваемости предусматривает оценивание хода освоения дисциплины: теоретических основ и практической части.

При обучении по заочной форме обучения текущий контроль не предусмотрен.

Промежуточная аттестация по дисциплине «Экономика недвижимости» проводится в форме зачета.

В табл. 2 приведено весовое распределение баллов и шкала оценивания по видам контрольных мероприятий.

Таблица 2 Весовое распределение баллов и шкала оценивания по видам контрольных мероприятий

Текущий контроль (50 баллов ¹)				Промежуточная аттестация (50 баллов)	Итоговое количество баллов по результатам текущего контроля и промежуточной аттестации
Блок 1		Блок 2			
Лекционные занятия (X_1)	Практические занятия (Y_1)	Лекционные занятия (X_2)	Практические занятия (Y_2)	от 0 до 50 баллов	Менее 41 балла – неудовлетворительно; 41-60 баллов – удовлетворительно; 61-80 баллов – хорошо; 81-100 баллов – отлично
5	15	5	25		
Сумма баллов за 1 блок = $X_1 + Y_1 = 20$		Сумма баллов за 2 блок = $X_2 + Y_2 = 30$			

¹ Вид занятий по дисциплине (лекционные, практические, лабораторные) определяется учебным планом. Количество столбцов таблицы корректируется в зависимости от видов занятий, предусмотренных учебным планом.

Распределение баллов по блокам, по каждому виду занятий в рамках дисциплины определяет преподаватель. Распределение баллов по дисциплине утверждается протоколом заседания кафедры.

По заочной форме обучения мероприятия текущего контроля не предусмотрены.

Для определения фактических оценок каждого показателя выставляются следующие баллы (табл.3):

Таблица 3– Распределение баллов по дисциплине

Вид учебных работ по дисциплине	Количество баллов	
	1 блок	2 блок
<i>Текущий контроль (50 баллов)</i>		
Посещение занятий	5	5
Выполнение заданий по дисциплине (УО, ПР), в том числе:	15	25
- устный опрос (УО)	5	5
- решение задач (РЗ)	5	5
- письменные работы (ПР)	0	10
- тестовые задания (Т)	5	5
	20	30
<i>Промежуточная аттестация (50 баллов)</i>		
Зачет в устной форме		
Сумма баллов по дисциплине 100 баллов		

Зачет является формой итоговой оценки качества освоения обучающимся образовательной программы по дисциплине в целом или по разделу дисциплины. По результатам зачета обучающемуся выставляется оценка «зачтено», «не зачтено».

Оценка «зачтено» выставляется на зачете обучающимся, если:

- обучающийся набрал по текущему контролю необходимые и достаточные баллы для выставления оценки автоматом;
- обучающийся знает и воспроизводит основные положения дисциплины в соответствии с заданием, применяет их для выполнения типового задания в котором очевиден способ решения;
- обучающийся продемонстрировал базовые знания, умения и навыки важнейших разделов программы и содержания лекционного курса;
- у обучающегося не имеется затруднений в использовании научно-понятийного аппарата в терминологии курса, а если затруднения имеются, то они незначительные;
- на дополнительные вопросы преподавателя обучающийся дал правильные или частично правильные ответы;

Компетенция (и) или ее часть (и) сформированы на базовом уровне (уровень 1) (см. табл. 1).

Оценка «не зачтено» ставится на зачете обучающийся, если:

- обучающийся имеет представление о содержании дисциплины, но не знает основные положения (темы, раздела, закона и т.д.), к которому относится задание, не способен выполнить задание с очевидным решением, не владеет навыками по предложенной преподавателем инструкции решать типовые учебные задачи;
 - имеются существенные пробелы в знании основного материала по программе курса;
 - в процессе ответа по теоретическому и практическому материалу, содержащемуся в вопросах зачетного билета, допущены принципиальные ошибки при изложении материала;
 - имеются систематические пропуски обучающийся лекционных и практических занятий по неуважительным причинам;
 - во время текущего контроля обучающийся набрал недостаточные для допуска к зачету баллы;
 - вовремя не подготовил отчет по практическим работам, предусмотренным РПД.
- Компетенция(и) или ее часть (и) не сформированы.

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

Оценивание результатов обучения студентов по дисциплине «Экономика недвижимости» осуществляется по регламенту текущего контроля и промежуточной аттестации.

Текущий контроль в семестре проводится с целью обеспечения своевременной обратной связи, для коррекции обучения, активизации самостоятельной работы студентов. Результаты текущего контроля подводятся по шкале балльно - рейтинговой системы, реализуемой в ДГТУ.

Текущий контроль осуществляется два раза в семестр по календарному графику учебного процесса в рамках проведения контрольных точек.

Формы текущего контроля знаний:

- устный опрос (УО);
- решение задач (РЗ);
- выполнение письменных работ (ПР);
- тестовые задания (Т).

Проработка конспекта лекций и учебной литературы осуществляется студентами в течение всего семестра, после изучения новой темы. Перечень вопросов для устного опроса определен содержанием темы в РПД и методическими рекомендациями по изучению дисциплины.

Защита практических заданий производится студентом в день их выполнения в соответствии с расписанием занятий. Преподаватель проверяет правильность выполнения практического задания студентом, контролирует знание студентом пройденного материала с помощью контрольных вопросов или тестирования.

Оценка компетентности осуществляется следующим образом: в процессе защиты выявляется информационная компетентность в соответствии с практическим заданием, затем преподавателем дается комплексная оценка деятельности студента.

Высокую оценку получают студенты, которые при подготовке материала для самостоятельной работы сумели самостоятельно составить логический план к теме и реализовать его, собрать достаточный фактический материал, показать связь рассматриваемой темы с современными проблемами науки и общества, с направлением обучения студента и, каков авторский вклад в систематизацию, структурирование материала.

Оценка качества подготовки на основании выполненных заданий ведется преподавателями (с обсуждением результатов), баллы начисляются в зависимости от сложности задания.

Итоговый контроль освоения умения и усвоенных знаний дисциплины «Экономика недвижимости» осуществляется в процессе промежуточной аттестации на Зачете. Условием допуска к зачету является положительная текущая аттестация по всем практическим работам учебной дисциплины, ключевым теоретическим вопросам дисциплины.

2 Контрольные задания (демоверсии) для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

2.1 Задания для оценивания результатов обучения в виде знаний и умений:

2.1.1 Вопросы устного опроса (УО) для оценивания результатов обучения в виде знаний и умений:

1. Понятие недвижимости, ст. 130 ГК
2. Отличительная особенность недвижимости
3. ОН по происхождению
4. Отдельные ОН
5. Сложные ОН
6. Делимые и неделимые ОН
7. Предприятие, как ОН
8. Признаки недвижимости
9. Недвижимость, как «благо» и как «доход»
10. Основные типы недвижимости
11. Жилищный фонд
12. свойства жилой недвижимости
13. ОН по характеру использования
14. ОН по целям владения
15. ОН по степени специализации
16. ОН по степени готовности
17. ОН по воспроизводимости в натуральной форме
18. Право собственности
19. Сделка с недвижимостью, виды
20. Договор купли-продажа
21. Государственная регистрация недвижимости
22. Жизненный цикл ОН, характеристика стадий
23. Земельный участок – как объект недвижимости
24. Целевое назначение земель
25. Зонирование земель и городское пространство
26. Государственный земельный кадастр
27. Земельные отношения
28. Градостроительный регламент
29. Основы землеустройства
30. Формы государственного регулирования рынка недвижимости
31. Виды стоимости недвижимости
32. Принципы оценки недвижимости
33. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
34. Технология оценки недвижимости
35. Сравнительный (рыночный) подход
36. Затратный подход
37. Доходный подход
38. Возникновение и развитие ипотечного кредитования
39. Основные этапы ипотечного кредитования
40. Методы ипотечного кредитования

Критерии оценки устного опроса:

- качество ответов (ответы должны быть полными, четко выстроены, логичными (аргументированными));

- владение научным и профессиональной терминологией.

Шкала оценивания устного опроса.

Каждый вопрос оценивается по следующей шкале:

- 0 баллов - обучающийся дал неправильный ответ на вопрос или не ответил;
 - 3 балл - ответ обучающегося является не полным, не точным, не уверенным и не аргументированным;
 - 4 балла – ответ обучающегося является полным, но не точным, не уверенным и не аргументированным;
 - 5 - ответ обучающегося является полным, точным, уверенным и аргументированным.
- По результатам опросов выводится средняя оценка, которая округляется до целой величины и выставляется при первой рейтинговой оценке.

2.2 Задания для оценивания результатов обучения в виде владений и умений

2.2.1 Комплекты задач (РЗ)

ЗАДАЧА 1

Определить рыночную стоимость бизнеса (предприятие – земельный участок и знание цеха) затратным методом:

- размер земельного участка – 5500м.кв.
- стоимость 1м.кв. – 5200 руб.
- стоимость СМР 1995г. – 2850 тыс. руб.
- К1-1,08; К2 – 1,2; К3-1,13; К4-1,003
- индекс перевода цен – 9,03
- предпринимательский доход – 16%
- внешний износ – 10%
- функциональный – 8%
- физический износ – 12%

ЗАДАЧА 2

Определить рыночную стоимость бизнеса (предприятие – земельный участок, знания) затратным методом:

- размер земельного участка – 4500м.кв.
- стоимость 1м.кв. – 4200 руб.
- стоимость СМР 1995г. – 2550 тыс. руб.
- произведение поправочных коэффициентов – 1,47
- индекс перевода цен – 9,03
- предпринимательский доход – 16%
- функциональный износ – 10%
- внешний износ – 8%
- физический износ – 12%

ЗАДАЧА 3

Определить стоимость бизнеса (объекта недвижимости) на основе следующих расчетных данных:

- расчетный объем здания – 3380 куб.м.
- прямые затраты на строительство 1 м.кб. здания – 2530 руб.
- предпринимательский доход – 18%
- физический износ – 13%
- внешний износ – 6%
- функциональный износ – 8%
- аренда земельного участка 250 тыс. руб.

ЗАДАЧА 4

Определить рыночную стоимость бизнеса (здание бизнес-центра) используя затратный метод при условии, что размер земельного участка 2555,5 м².

Стоимость 1м.кв. земли – 4,2т.р.

Величина внешнего износа здания 15 % от восстановительной стоимости.

Размер предпринимательского дохода 20 % от восстановительной стоимости.

В отношении конструктивных элементов здания бизнес-центра имеется следующая информация:

Наименование конструктивного элемента	Стоимость конструктивного элемента, т.р.	% износа конструктивного элемента	Сумма износа, т.р.
1 Земляные работы	8312,5	--	
2 Фундаменты	25250	12	
3 Каркас	6875	10	
4 Стены	180875	18	
5 Перекрытия и покрытия	50437,5	60	
6 Кровля	33562,5	60	
7 Полы	42875	40	
8 Окно и витражи	26375	20	
9 Двери	7750	20	
10 Внутренняя отделка	33000	10	
11 Внешняя отделка	6312,5	10	
12 Прочие работы	35000	20	
Всего			

ЗАДАЧА 5

Определить рыночную стоимость бизнеса затратным методом:

- размер земельного участка – 1680м.кв.

- стоимость 1м.кв. – 7920 руб.

- стоимость СМР 1991г. – 1560 тыс. руб.

- К1-1,08; К2 – 1,2; К3-1,13; К4-1,003

- индекс перевода цен – 9,05

- предпринимательский доход – 15%

- внешний износ – 14%

- функциональный – 8%

- данные о физической износе представлены в таблице 1.

Т а б л и ц а -1.

Наименование конструктивного элемента задания	Удельный вес конструктивных элементов здания, %	Степень износа конструктивного элемента, %
1 Земляные работы	15,0	-----
2 Фундаменты	6,0	12
3 Каркас	1,	10
4 Стены	33,0	18
5 Перекрытия и покрытия	16,5	40
6 Перегородки	----	----
7 Кровля	7,5	35
8 Лестницы	----	----
9 Полы	9,0	20
10 Окна и витражи	5,0	20
11 Двери	2,0	20
12 Внутренняя отделка	8,0	10

13 Наружная отделка	1,5	10
14 Прочие работы	9,0	20
Всего		

ЗАДАЧА 6

Определить чистый операционный доход владельца торгового центра:

- общая площадь торговых площадей – 1700 м.кв.
- площадь, занятая собственником - 350 м.кв.
- арендная площадь - 1200 м.кв.
- рыночная арендная ставка – 1100 руб. за 1м.кв.
- платежи по договору страхования – 180 т.р.
- расходы на управление составляют -3 % от эффективного (действительного) валового дохода;
- коммунальные платежи - 1450 т.р.
- расходы на уборку торговых площадей и парковку – 240 т.р.
- затраты на электроэнергию – 420 т.р.
- расходы на связь – 120 т.р.
- норма потерь от недозагрузки 9 %
- норма потерь от неплатежей 5 %
- налоговые платежи – 340 т.р.

Определить потери владельца торгового центра от не сданных арендных площадей.

ЗАДАЧА 7

Определить чистый операционный доход владельца торгового центра:

- общая площадь склада – 1500 м.кв.
- площадь, занятая собственником - 530 м.кв.
- арендная площадь - 750 м.кв.
- рыночная арендная ставка – 800 руб. за 1м.кв.
- платежи по договору страхования – 1% от эффективного (действительного) валового дохода;
- расходы на управление составляют - 2 %;
- коммунальные платежи – 5%;
- расходы на уборку торговых площадей и парковку – 2,5%;
- затраты на электроэнергию – 4,2%;
- расходы на связь – 0,3%;
- норма потерь от недозагрузки 5%;
- норма потерь от неплатежей 2 %
- налоговые платежи – 55т.р.

Определить потери владельца торгового центра от не сданных арендных площадей.

ЗАДАЧА 8

Определить доход владельца автостоянки, если известно, что:

- общая площадь стоянки 700 м.кв. на 150 парковочных мест
- количество мест сданных в аренду – 96
- стоимость аренды одного парковочного места - 1700 руб.
- расходы на оплату труда – 5% от эффективного (действительного) валового дохода;
- расходы по договору страхования – 2%
- коммунальные расходы – 6%
- норма потерь от недозагрузки – 22%
- норма потерь от неплатежа – 2,5%
- налоговые платежи – 6%

Определить потери владельца автостоянки от не сданных в аренду парковочных мест.

ЗАДАЧА 9

Определить рыночную стоимость коттеджа с сауной и подземным гаражом. При анализе была выявлена информация по сопоставимым объектам:

- объект продан в этом году по цене 15300тыс. руб., имеет бассейн, гараж
- объект продан год назад по цене 13200тыс. руб. имеет сауну, бассейн
- объект продан год назад по цене 11800тыс. руб. имеет гараж

Установлено, что сауна стоит 120тыс. руб., бассейн 80тыс. руб., гараж 150тыс. руб.

Прирост стоимости составляет 12% в год

С учетом поправок и наименьших корректировок

ЗАДАЧА 10

Определить рыночную стоимость базы отдыха, которая включает 8 летних домиков, 1 жилой корпус на 10 номеров, здание кафе, пляж, бассейн.

При анализе была выявлена информация по сопоставимым объектам:

- объект продан в этом году по цене 18200тыс. руб. – 6 домиков, жилой корпус на 8 номеров, кафе, пляж
- объект продан в этом году по цене 20200тыс. руб. – 5 домиков, 2 жилых корпуса на 14 номеров, кафе, пляж
- объект продан в прошлом году по цене 16200тыс. руб. – 5 домиков, жилой корпус на 10 номеров, кафе, пляж, бассейн.

Установлено, что стоимость домика 50тыс. руб., расчетная стоимость 1 номера в жилом корпусе – 250тыс. руб., здание кафе 300тыс. руб., пляж 150тыс. руб., крытый бассейн 520тыс. руб.

Прирост стоимости составляет 10% в год

ЗАДАЧА 11

Определить рыночную стоимость коттеджа с подземным гаражом. При анализе была выявлена информация по сопоставимым объектам:

- объект продан в этом году по цене 7540 тыс. руб., имеет бассейн, гараж
- объект продан год назад по цене 8260 тыс. руб. имеет сауну, бассейн
- объект продан год назад по цене 7120 тыс. руб. имеет гараж

Установлено, что сауна стоит 180 тыс. руб., бассейн 65 тыс. руб., гараж 120 тыс. руб.

Прирост стоимости составляет 10% в год

С учетом поправок и наименьших корректировок

Критерии и шкала оценки задач:

- 0 – 3 баллов – в решении задач имеются существенные ошибки;
- 4 балла – одна незначительная ошибка;
- 5 баллов – ошибок нет.

2.2.2 Комплекс письменных работ (ПР)

Вариант 1

- 1) отнесение материальных объектов к недвижимым
- 2) основные типы недвижимости, жилая недвижимость, ее особенности
- 3) задача:

Определить рыночную стоимость бизнеса (предприятие – земельный участок и здание цеха) затратным методом:

- размер земельного участка – 7500м.кв.
- стоимость 1м.кв. – 4200 руб.
- стоимость СМР 1995г. – 2850 тыс. руб.
- К1-1,08; К2 – 1,2; К3-1,13; К4-1,003
- индекс перевода цен – 9,06

- предпринимательский доход – 15%
- внешний износ – 10%
- функциональный – 8%
- физический износ – 12%

Вариант 2

- 1) зонирование земель и городское пространство
- 2) принципы оценки недвижимости
- 3) задача:

Определить рыночную стоимость бизнеса (предприятие – земельный участок, знания) затратным методом:

- размер земельного участка – 6600 м.кв.
- стоимость 1 м.кв. – 5200 руб.
- стоимость СМР 1995 г. – 8550 тыс. руб.
- произведение поправочных коэффициентов – 1,52
- индекс перевода цен – 9,15
- предпринимательский доход – 18%
- функциональный износ – 10%
- внешний износ – 8%
- физический износ – 12%

Вариант 3

- 1) доходный подход
- 2) возникновение и развитие ипотечного кредитования
- 3) задача:

Определить чистый операционный доход владельца торгового центра:

- общая площадь торговых площадей – 2500 м.кв.
- площадь, занятая собственником - 550 м.кв.
- арендная площадь - 1800 м.кв.
- рыночная арендная ставка – 1800 руб. за 1 м.кв.
- платежи по договору страхования – 280 т.р.
- расходы на управление составляют - 5 % от эффективного (действительного) валового дохода;
- коммунальные платежи - 2450 т.р.
- расходы на уборку торговых площадей и парковку – 240 т.р.
- затраты на электроэнергию – 420 т.р.
- расходы на связь – 120 т.р.
- норма потерь от недозагрузки 9 %
- норма потерь от неплатежей 5 %
- налоговые платежи – 340 т.р.

Определить потери владельца торгового центра от не сданных арендных площадей.

Вариант 4

- 1) функции рынка недвижимости
- 2) классификация объектов недвижимости
- 3) задача:

Определить рыночную стоимость базы отдыха, которая включает 8 летних домиков, 1 жилой корпус на 10 номеров, здание кафе, пляж, бассейн

При анализе была выявлена информация по сопоставимым объектам:

- объект продан в этом году по цене 58200 тыс. руб. – 6 домиков, жилой корпус на 8 номеров, кафе, пляж
- объект продан в этом году по цене 60200 тыс. руб. – 5 домиков, 2 жилых корпуса на 14 номеров, кафе, пляж

- - объект продан в прошлом году по цене 46200тыс. руб. – 5 домиков, жилой корпус на 10 номеров, кафе, пляж, бассейн.

Установлено, что стоимость домика 50 тыс. руб., расчетная стоимость 1 номера в жилом корпусе – 250тыс. руб., здание кафе 300 тыс. руб., пляж 150тыс. руб., крытый бассейн 520тыс. руб.

Прирост стоимости составляет 10% в год.

Вариант 5

- 1) договор купли-продажи
- 2) зонирование земель и городское пространство
- 3) задача:

Определить стоимость бизнеса (объекта недвижимости) на основе следующих расчетных данных:

- расчетный объем здания – 5580 куб.м.
- прямые затраты на строительство 1 м.кб. здания – 3530 руб.
- предпринимательский доход – 15%
- физический износ – 10%
- внешний износ – 6%
- функциональный износ – 8%
- аренда земельного участка 350 тыс. руб.

Критерии оценки письменной работы:

- качество ответов (ответы должны быть полными, четко выстроены, логичными (аргументированными));
- владение научным и профессиональной терминологией;
- практические навыки решения задач.

Шкала оценивания устного опроса.

Каждый вопрос оценивается по следующей шкале:

- 0 -3 баллов - обучающийся дал неправильный ответ на вопрос или не ответил или неправильно решил задачу;
- 4-5 балл - ответ обучающегося является не полным, не точным, не уверенным и не аргументированным, значительные ошибки в задаче;
- 6-8 балла – ответ обучающегося является полным, но не точным, не уверенным и не аргументированным, незначительные ошибки в задаче;
- 9-10 - ответ обучающегося является полным, точным, уверенным и аргументированным, ошибок в задаче нет.

По результатам опросов выводится средняя оценка, которая округляется до целой величины и выставляется при второй рейтинговой оценке.

2.2.3 Тестовые задания (Т)

Тест 1

1. К недвижимости относятся:

- а) земля;
- б) здания, строения;
- в) нефть в переработке;
- г) дороги;
- д) самолеты;
- е) чугун.

2. Частное (гражданское) право это:

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
- б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
- в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения

между частными лицами или частным лицом и обществом.

3. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:

- а) является собственником переданной недвижимости;
- б) утратил право на собственность недвижимости.

4. Право собственности на недвижимость возникает:

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации.

5. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:

- а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;
- б) передаче другим лицам правомочие на владение;
- в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
- г) передаче в залог.

6. Совместная собственность на недвижимость может быть:

- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
- б) делимой по решению суда;
- в) делиться не может.

7. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

- а) без согласия всех участников совместной собственности;
- б) с согласия всех участников;
- в) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.

8. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:

- а) пользоваться вверенным ему имуществом;
- б) распоряжаться вверенным ему имуществом;
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.

9. Сделка считается действительной если она:

- а) имеет законченное содержание;
- б) соблюдена форма сделки;
- в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;

10. Сделка считается ничтожной:

- а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;
- в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

11. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа _____ автотранспорта;

г) ипотека;

12. Договор купли – продажи недвижимости производится:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) с обязательной государственной регистрацией;
- г) можно не регистрировать сделку.

13. Договор аренды:

- а) заключается в устной форме;
- б) заключается в письменной форме;
- в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

14. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

15. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) возраст;
- в) дефицитность;
- г) передаваемость.

Тест 2

1. Какие факторы оказывают влияние на оценку стоимости недвижимости?

- 1. Экономические.
- 2. Физические, социальные.
- 3. Экономические, демографические.
- 4. Политические, физические, социальные, экономические.

2. Какие виды собственности на недвижимость существуют?

- 1. Частная, государственная.
- 2. Муниципальная.
- 3. Государственная, муниципальная.
- 4. Государственная, муниципальная, частная.

3. Операции с недвижимым имуществом отражаются в классификаторе отраслей народного хозяйства:

- 1) находят отражение, но как отрасль недвижимости;
- 2) нет;
- 3) находят отражение под названием «недвижимость»;
- 4) находят отражение.

4. С точки зрения каких критериев оценивается потенциальное использование объекта недвижимости?

- 1. Величина минимальной оплаты труда, физически возможным, экономически целесообразным, наиболее доходным.
- 2. Юридически разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным, наиболее доходным.
- 3. Оптимальности, юридически разрешенным, экономически целесообразным, наиболее доходным.

5. Что должны включать выписки из реестра?

1. План земельного участка, зарегистрированные права на улучшение.
 2. Ограничение прав, описание объекта недвижимости.
 3. Описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав.
 4. План объекта улучшений описания объекта недвижимости; ограничение прав.
6. На каком принципе основан метод сопоставимых продаж?
1. Замещение.
 2. Конкуренции.
 3. Связи.
 4. Сбалансированности.
7. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится по установленной системе записей:
- 1) в земельном кадастре;
 - 2) книге записей;
 - 3) балансе;
 - 4) в учетном государственном реестре прав на недвижимое имущество.
8. Как рассчитать чистый доход? Обозначения: Ркд – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методом капитализации дохода, р.; ЧД – чистый доход, р.; К – ставка капитализации?
1. "Рк.д. = К/ЧД".
 2. "Ркд = ЧД-К".
 3. "Рк.д. = ЧД • К".
 4. Ни одним из указанных.
9. Что является датой государственной регистрации прав на недвижимое имущество?
1. День оплаты регистрационного сбора.
 2. День внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр.
 3. День подачи документов.
 4. День рассмотрения документов регистратором прав.
10. Для чего классифицируются объекты недвижимости?
1. Чтобы охарактеризовать право на недвижимость.
 2. Для экономической характеристики объекта.
 3. Оценивается объект.
 4. Собирается обширная информация об объекте оценки.

Тест 3

1. Объекты недвижимости по происхождению классифицируются:
 - 1) на искусственные;
 - 2) естественные;
 - 3) искусственные и естественные;
 - 4) естественные, природные.
2. Какие этапы включает процесс оценки объектов недвижимости?
 1. Определение цели, сбор данных, анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, применение трех подходов к оценке, написание отчета.
 2. Сбор данных об объекте оценки, анализ лучшего и наиболее эффективного использования улучшений, применение трех подходов к оценке, написание отчета.
 3. Определение проблемы, сбор данных об объекте, анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, применение трех подходов к оценке, сведение стоимостных показателей в итоговую оценку, написание отчета об оценке.
 4. Определение проблемы, определение цели, сбор данных, применение трех подходов к оценке, написание отчета.
3. Как определить внешний износ здания?
 1. Сравнение арендных ставок объектов имеющего и неимеющего признаки внешнего износа.
 2. Сравнить восстановительные стоимости объекта, имеющего признаки внешнего износа и

- неимеющего признаки внешнего износа, разница между ними и даст величину внешнего износа.
3. Стоимость ремонтно-реконструктивных работ объекта, имеющего признаки внешнего износа.
 4. Разница в ценах объекта, имеющего признаки внешнего износа и не имеющего признаки внешнего износа.
4. Признаки недвижимости:
- 1) надежность инвестиций;
 - 2) долговечность, полезность;
 - 3) полезность, надежность инвестиций;
 - 4) устойчивость, долговечность, полезность.
5. Из чего складывается совокупный износ?
1. Внешний износ.
 2. Физический, функциональный и внешние износы.
 3. Физический и функциональный износы.
 4. Функциональный и внешний износы.
6. Большинство заказов по оценке нацелено на определение?
1. Рыночной стоимости.
 2. Ликвидационной стоимости.
 3. Восстановительной стоимости.
 4. Стоимости замещения.
7. Какие наиболее распространенные виды сделок совершаются с недвижимостью?
1. Купля-продажа, аренда.
 2. Мена.
 3. Рента.
 4. Дарение.
8. Что Вы понимаете под рыночной стоимостью?
1. Это затраты на создание объекта недвижимости аналогичного по функциям.
 2. Наиболее вероятная цена продажи объекта недвижимости.
 3. Это затраты на воспроизводство точной копии объекта недвижимости, даже если есть более экономичные аналоги.
 4. Стоимость недвижимости, которую кредитор надеется получить от ее продажи на рынке в случае неплатежеспособности предприятия.
9. Укажите основные подходы к оценке объектов недвижимости?
1. Затратный, прямого сравнительного анализа продаж, метод дисконтирования денежных потоков.
 2. Затратный, прямого сравнительного анализа продаж, метод капитализации дохода.
 3. Затратный, сравнительный, доходный.
 4. Затратный, поэлементный метод расчета стоимости, индексный.
10. Рынок недвижимости подвержен ли внешним влияниям, если да, то каким?
1. законодательной базы;
 2. отсутствует центральный рынок;
 3. страховых компаний;
 4. сезонной активности.

Критерии оценки теста:

- 1 балл - за каждый правильный ответ на вопрос;
- 0 баллов – обучающийся дал неправильный ответ на вопрос.

Шкала оценивания теста:

- 90-100% правильных ответов – отлично (зачтено);
- 70-89% правильных ответов – хорошо (зачтено);
- 50-69% правильных ответов – удовлетворительно (зачтено);
- менее 50% правильных ответов – неудовлетворительно (не зачтено).

2.3 Типовые зачетные материалы

Перечень вопросов для проведения зачета (теоретические вопросы)

- 1) отнесение материальных объектов к недвижимым
- 2) признаки и особенности объектов недвижимости
- 3) виды недвижимого имущества
- 4) основные типы недвижимости, жилая недвижимость, ее особенности
- 5) классификация объектов недвижимости
- 6) правовые основы недвижимости
- 7) жизненный цикл объектов недвижимости
- 8) система классификаций объектов недвижимости: естественные, искусственные
- 9) классификация объектов жилой недвижимости
- 10) классификация коммерческих объектов недвижимости
- 11) классификация гостиничных и развлекательных объектов недвижимости
- 12) договор купли-продажи
- 13) договор мены
- 14) договор дарения
- 15) договор ренты
- 16) договор аренды
- 17) сущность земельного участка, как объекта недвижимости
- 18) целевое назначение земель в РФ
- 19) зонирование земель и городское пространство
- 20) государственный земельный кадастр
- 21) земельные отношения
- 22) градостроительный регламент
- 23) основы землеустройства
- 24) основные характеристики рынка недвижимости
- 25) функции рынка недвижимости
- 26) управление рынком недвижимости
- 27) формы государственного регулирования рынка недвижимости
- 28) виды стоимости недвижимости
- 29) принципы оценки недвижимости
- 30) факторы, влияющие на стоимость недвижимости
- 31) технология оценки недвижимости
- 32) сравнительный (рыночный) подход
- 33) затратный подход
- 34) доходный подход
- 35) возникновение и развитие ипотечного кредитования
- 36) основные этапы ипотечного кредитования
- 37) методы ипотечного кредитования
- 38) понятие и общие положения о налогообложении недвижимости
- 39) система налогов и сборов в системе недвижимого имущества
- 40) инвестиции в рынок недвижимости

Карта тестовых заданий

Компетенция ПК-1 Ведение бухгалтерского учета

Индикатор ПК-1.2 Умеет анализировать данные бухгалтерской отчетности и составлять ее

Дисциплина Экономика недвижимости

Описание теста:

1. Тест состоит из 70 заданий, которые проверяют уровень освоения компетенций обучающегося. При тестировании каждому обучающемуся предлагается 30 тестовых заданий по 15 открытого и закрытого типов разных уровней сложности.
2. За правильный ответ тестового задания обучающийся получает 1 условный балл, за неправильный ответ – 0 баллов. По окончании тестирования, система автоматически определяет «заработанный итоговый балл» по тесту, согласно критериям оценки
- 3 Максимальная общая сумма баллов за все правильные ответы составляет – 100 баллов.
4. Тест успешно пройден, если обучающийся правильно ответил на 70% тестовых заданий (61 балл).
5. На прохождение тестирования, включая организационный момент, обучающимся отводится не более 45 минут. На каждое тестовое задание в среднем по 1,5 минуты.
6. Обучающемуся предоставляется одна попытка для прохождения компьютерного тестирования.

Кодификатором теста по дисциплине является раздел рабочей программы «4. Структура и содержание дисциплины (модуля)»

Комплект тестовых заданий

Задания закрытого типа

Задания альтернативного выбора

Выберите один правильный ответ

Простые (1 уровень)

1 Обременительные условия:

- А) Не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- Б) Влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;**
- В) Зависит от договора.

2 Управление недвижимым имуществом осуществляется:

- А) Региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
- Б) Городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий;
- В) Оба варианта верны;**
- Г) Нет верного ответа.

3 Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- А) Передаваемость;**
- Б) Дефицитность;

В) Полезность.

4 Договор аренды:

А) Заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;

Б) Заключается в письменной форме;

В) Заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

5 Ликвидационная стоимость определяется:

А) Как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости;

Б) На основе стоимости замещения;

В) На основе восстановительной стоимости.

6 Выписку из единого государственного реестра может получить:

А) Любое лицо по поданному им заявлению;

Б) Физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;

В) Налоговые органы по своему желанию.

Средне –сложные (2 уровень)

7 Выписку из единого государственного реестра может получить:

А) Налоговые органы по своему желанию;

Б) Лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;

В) Суд и правоохранительные органы (по желанию).

8 При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

А) Дате последнего осмотра объекта оценки;

Б) Дате последнего капитального ремонта объекта оценки;

В) Дате составления отчета об оценке.

9 Договор купли – продажи недвижимости производится:

А) Можно не регистрировать сделку;

Б) С обязательной государственной регистрацией;

В) В устной форме.

10 Какой документ является обязательным для осуществления оценочной деятельности:

А) Свидетельство об окончании курсов;

Б) Устав предприятия;

В) Государственная лицензия.

11 Договор купли – продажи недвижимости производится:

А) В устной форме;

Б) В письменной форме;

В) Можно не регистрировать сделку.

12 Основные объекты оценочной деятельности:

А) Только имущество освобожденное от налогообложения;

Б) Движимое и недвижимое имущество;

В) Только проданное имущество.

13 Процесс проведения оценки не включает:

- А) Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- Б) Заключение с заказчиком договора об оценке объекта;
- В) Управление объектом недвижимости.**

14 При сделке дарения недвижимости:

- А) Проведенная сделка имеет обратную силу;
- Б) Проведенная сделка не имеет обратной силы;**
- В) Зависит от условий договора.

15 При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- А) Доходный;
- Б) Сметный;
- В) Оба варианта верны;**
- Г) Нет верного ответа.

16 Метод капитализации – метод такого подхода:

- А) Приходного;
- Б) Доходного;**
- В) Отходного.

17 Частное (гражданское) право:

- А) Совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
- Б) Правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом;
- В) Совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе.**

18 Выставление на конкурс объектов недвижимости:

- А) Способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий;**
- Б) Знакомство с объектами недвижимости;
- В) Способ показать качественные характеристики объекта.

19 Право собственности на недвижимость возникает:

- А) После подписания договора;
- Б) После государственной регистрации;**
- В) По договору с момента передачи имущества.

20 Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- А) Чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;**
- Б) Если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
- В) Если он вдали от транспортных сетей.

21 Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход:

- А) Хронологический возраст;
- Б) Эффективный возраст;
- В) Экономический срок.**

22 В зависимости от порядка учета затрат в себестоимости строительства принято выделять:

- А) Дополнительные расходы;
- Б) Прямые затраты;
- В) Прямые и косвенные затраты.**

Сложные (3 уровень)

23 Утрата первоначальных технико-экономических и социальных качеств недвижимости под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил – это износ

- А) Экономический;
- Б) Физический;**
- В) Функциональный.

24 При использовании затратного подхода используется принцип

- А) Ожидания;
- Б) Замещения;**
- В) Вклада;
- Г) Полезности.

25 К прямым издержкам относятся:

- А) Оплата профессиональных услуг архитекторов, юристов;
- Б) Стоимость материалов, амортизационных отчислений;**
- В) Оплата лицензий.

Задания на установление соответствия

Установите соответствие между левым и правым столбцами.

Простые (1 уровень)

26 Установите соответствие:

(1Б, 2А)

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 Юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости | А) Арендодатель |
| 2 Юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах | Б) Арендатор
В) Аренда |

27 Установите соответствие:

(1В, 2Б)

- | | | |
|--|--|--|
| 1 Стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), т.е. долгосрочных активов, находящихся на ее балансе | определенный период времени на определенную дату | А) Баланс основных средств |
| 2 Бухгалтерский документ, отражающий финансовое положение предприятия за | | Б) Балансовый отчет
В) Балансовая стоимость |

Средне-сложные (2 уровень)

28 Установите соответствие:

(1Б, 2А)

1 Денежная сумма, выплачиваемая с целью получения кредита

А) Дисконтирование

Б) Дисконт

В) Декувер

2 Процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости

29 Установите соответствие:

(1А, 2Б)

1 Период эксплуатации здания, в течение которого, состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям

которого объект приносит доход

А) Физический срок

Б) Экономический срок

В) Хронологический срок

2 Время эксплуатации, в течение

30 Установите соответствие:

(1Г, 2Б)

1 Область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт

Б) Жилищное право

В) Жилищное товарищество

Г) Жилищная сфера

2 Часть гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими

А) Жилищный фонд

31 Установите соответствие:

(1В, 2Б)

1 Юридическое или физическое лицо, имеющее право на обладание определенным участком земли

А) Рента

Б) Землепользование

2 Пользование земельным участком, установленное законом (совхозы, колхозы)

В) Землевладелец

Г) Землеустройство

32 Установите соответствие:

(1Б, 2А)

1 Актив, приобретенный для извлечения доходов или прибыли

А) Инвестиционная стоимость

Б) Инвестиционная

2 Стоимость инвестиционной собственности для конкретного инвестора

собственность

В) Инвестор

33 Установите соответствие:

(1Б, 2Г)

1 Процентное отношение годовой суммы амортизации к первоначальной стоимости основных средств

А) Стоимость

Б) Норма амортизации

2 Отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к чистому доходу от ее функционирования

В) Норма

капитализации

34 Установите соответствие:

(1В, 2Г, 3Б, 4Д)

1 Акт или процесс определения стоимости

А) Оцененная стоимость

2 Акт или процесс подготовки заключения или определения стоимости предприятия или доли акционеров в его капитале

Б) Оценка затрат

В) Оценка

3 Процесс расчета приблизительной стоимости строителей зданий одним из нескольких методов

Г) Оценка бизнеса

Д) Оценщик

4 Лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой собственности

Сложные (3 уровень)

35 Установите соответствие:

(1Б, 2А, 3В)

1 Ставка, определяющая ту часть дохода или стоимости, которая подлежит уплате в виде налога

Б) Ставка налога

2 Ставка дохода на основную сумму

В) Ставка

3 Ставка процента, по которой, как предполагается, будут реинвестироваться денежные средства, поступающие от - приносящей доход собственности, а именно та часть, которая обеспечивает возврат капитала

реинвестиций

Г) Ставка

амортизации

А) Ставка процента

Задания открытого типа

Задания на дополнение

Напишите пропущенное слово.

Простые (1 уровень)

36 Нечто обладающее стоимостью и принадлежащее физическому или юридическому лицу. Включает как недвижимую, так и личную стоимость - это _____ (**актив**)

37 Соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты, называется _____ (**арендой, аренда**)

38 Юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости – это _____ (**арендатор**)

39 Юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах – это _____ (**арендодатель**)

40 Поручительство, обеспечение выполнения обязательств, называется _____ (**гарантией, гарантия**)

41 Документ, выдаваемый юридическому или физическому лицу, в котором определяются его полномочия совершать сделки или другие правомерные акты от имени другого лица (доверителя) – это _____ (**доверенность**)

42 Двусторонне возмездный договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную сумму – это _____ (**договор купли-продажи, договор купли продажи**)

Средне-сложные (2 уровень)

43 Часть гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими – это _____ (**жилищное право**)

44 Распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней), называют _____ (**завещанием, завещание**)

45 Юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости – это _____ (**заказчик**)

46 Платеж, производимый арендатором по договору о земельной аренде – это _____ (**земельная рента**)

47 Снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования – это _____ (**износ**)

48 Долгосрочные вложения капитала, имущественных и интеллектуальных ценностей в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения положительного социального эффекта - это _____ (**инвестиции**)

49 Лицо, вкладывающее средства в недвижимость для извлечения дохода - это _____ (**инвестор**)

50 Кредит, полученный под залог недвижимости называют _____ (**ипотекой, ипотека**)

51 Реестр, содержащий сведения об оценке и средней доходности объектов, которые используются для исчисления соответствующих прямых реальных налогов – это _____ (**кадастр**)

52 Заимодавец, юридическое или физическое лицо, предоставляющее займы денежные средства либо другие ценности, а также лицо, которому хозяйствующие субъекты задолжали денежные средства - это _____ (**кредитор**)

53 Легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значительного колебания цен – это _____ (**ликвидность**)

54 Помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц - это _____ (**нежилое помещение**)

55 Показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительные-монтажные и другие работы, и объект оказывается «замороженным» на некоторый период времени – это _____ (**незавершенное строительство**)

56 Гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенные действия: передать объекты недвижимости, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия - это _____ (**обязательство, обязательства**)

57 Лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой собственности - это _____ (**оценщик**)

58 Регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности, называют _____ (**рендой, рента**)

59 Конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами ofert с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации – это _____ (**тендер**)

60 Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, которые связаны с землей так, что перемещение их без несоразмерного ущерба невозможно, все это - _____ (**недвижимость**)

61 Уникальный, неповторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета – это _____ (**кадастровый номер**)

62 Заемщик денежных средств, который закладывает собственность в обеспечение ипотечного долга – это _____ (**должник по ипотеке, должник**)

63 Законченная последовательность процессов существования недвижимости от ввода в эксплуатацию (от создания) до прекращения – это _____ (**жизненный цикл**)

64 Способ обеспечения обязательств; имущество или права на него, передаваемые заемщиком кредитору на срок кредита для его обеспечения с оформлением в установленном порядке – это _____ (**залог**)

65 Архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально- культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей – это _____ (**здания**)

66 Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками па праве пожизненного наследуемого владения – это _____ (**землевладельцы**)

Сложные (3 уровень)

67 Право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица – это _____ (**сервитут**)

68 Предприниматель на рынке недвижимости, делающий капиталовложения с целью получения дохода - это _____ (**инвестор**)

69 Залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами – это _____ (**ипотека**)

70 Операция па рынке недвижимости, состоящая в передаче одной стороной в собственность другой стороне товара в обмен на другой товар с компенсацией разности в ценах – это _____ (**мена**)

Карта учета тестовых заданий (вариант 1)

Компетенция	ПК-1 Ведение бухгалтерского учета			
Индикатор	ПК-1.2 Умеет анализировать данные бухгалтерской отчетности и составлять ее			
Дисциплина	Экономика недвижимости			
Уровень освоения	Тестовые задания			Итого
	Закрытого типа		Открытого типа	
	Альтернативный выбор	Установление соответствия/последовательности	На дополнение	
1.1.1 (20%)	5	2	7	14
1.1.2 (70%)	17	7	24	48
1.1.3 (10%)	3	1	4	8
Итого:	25 шт.	10 шт.	35 шт.	70 шт.

Карта учета тестовых заданий (вариант 2)

Компетенция	ПК-1 Ведение бухгалтерского учета			
Индикатор	ПК-1.2 Умеет анализировать данные бухгалтерской отчетности и составлять ее			
Дисциплина	Экономика недвижимости			
Уровень освоения	Тестовые задания			Итого
	Закрытого типа		Открытого типа	
	Альтернативного выбора	Установление соответствия/Установлен ие последовательности	На дополнение	
1.1.1	<p>1 Обременительные условия:</p> <p>А) Не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;</p> <p>Б) Влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;</p> <p>В) Зависит от договора.</p> <p>2 Управление недвижимым имуществом осуществляется:</p> <p>А) Региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;</p> <p>Б) Городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий;</p> <p>В) Оба варианта верны;</p> <p>Г) Нет верного ответа.</p> <p>3 Что из ниже</p>	<p>26 Установите соответствие:</p> <p>(1Б, 2А)</p> <p>1 Юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости</p> <p>2 Юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах</p> <p>А) Арендодатель</p> <p>Б) Арендатор</p> <p>В) Аренда</p> <p>27 Установите соответствие:</p> <p>(1В, 2Б)</p> <p>1 Стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), т.е. долгосрочных</p>	<p>36 Нечто обладающее стоимостью и принадлежащее физическому или юридическому лицу. Включает как недвижимую, так и личную стоимость - это _____ (актив)</p> <p>37 Соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты, называется _____ (арендой, аренда)</p> <p>38 Юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости – это _____ (арендатор)</p> <p>39 Юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и</p>	

	<p>перечисленного не является элементом стоимости:</p> <p>А) Передаваемость; Б) Дефицитность; В) Полезность.</p> <p>4 Договор аренды:</p> <p>А) Заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом; Б) заключается в письменной форме; В) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.</p> <p>5 Ликвидационная стоимость определяется:</p> <p>А) Как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости; Б) На основе стоимости замещения; В) На основе восстановительной стоимости.</p> <p>6 Выписку из единого государственного реестра может получить:</p> <p>А) Любое лицо по поданному им заявлению; Б) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя; В) налоговые органы по своему желанию.</p>	<p>активов, находящихся на ее балансе</p> <p>2 Бухгалтерский документ, отражающий финансовое положение предприятия за определенный период времени на определенную дату</p> <p>А) Баланс основных средств Б) Балансовый отчет В) Балансовая стоимость</p>	<p>сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах – это _____ (арендодатель)</p> <p>40 Поручительство, обеспечение выполнения обязательств, называется _____ (гарантией, гарантия)</p> <p>41 Документ, выдаваемый юридическому или физическому лицу, в котором определяются его полномочия совершать сделки или другие правомерные акты от имени другого лица (доверителя) – это _____ (доверенность)</p> <p>42 Двусторонне возмездный договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную сумму – это _____ (договор купли-продажи, договор купли продажи)</p>
1.1.2	<p>7 Выписку из единого государственного реестра может получить:</p> <p>А) Налоговые органы по своему желанию; Б) Лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону; В) Суд и правоохранительные органы (по желанию).</p> <p>8 При оценке объекта недвижимости дата</p>	<p>28 Установите соответствие: (1Б, 2А)</p> <p>1 Денежная сумма, выплачиваемая с целью получения кредита</p> <p>2 Процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости</p> <p>А) Дисконтирование Б) Дисконт В) Декувер</p> <p>29 Установите соответствие:</p>	<p>43 Часть гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими – это _____ (жилищное право)</p> <p>44 Распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме</p>

	<p>оценки соответствует:</p> <p>А) Дате последнего осмотра объекта оценки;</p> <p>Б) Дате последнего капитального ремонта объекта оценки;</p> <p>В) Дате составления отчета об оценке.</p> <p>9 Договор купли – продажи недвижимости производится:</p> <p>А) Можно не регистрировать сделку;</p> <p>Б) С обязательной государственной регистрацией;</p> <p>В) В устной форме.</p> <p>10 Какой документ является обязательным для осуществления оценочной деятельности:</p> <p>А) Свидетельство об окончании курсов;</p> <p>Б) Устав предприятия;</p> <p>В) Государственная лицензия.</p> <p>11 Договор купли – продажи недвижимости производится:</p> <p>А) В устной форме;</p> <p>Б) В письменной форме;</p> <p>В) Можно не регистрировать сделку.</p> <p>12 Основные объекты оценочной деятельности:</p> <p>А) Только имущество освобожденное от налогообложения;</p> <p>Б) Движимое и недвижимое имущество;</p> <p>В) Только проданное имущество.</p> <p>13 Процесс проведения оценки не включает:</p> <p>А) Анализ рынка, к которому относится объект оценки;</p> <p>Б) Заключение с заказчиком договора об оценке объекта;</p> <p>В) Управление объектом недвижимости.</p> <p>14 При сделке дарения недвижимости:</p> <p>А) Проведенная сделка имеет обратную силу;</p>	<p>(1А, 2Б)</p> <p>1 Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям</p> <p>2 Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход</p> <p>А) Физический срок</p> <p>Б) Экономический срок</p> <p>В) Хронологический срок</p> <p>30 Установите соответствие:</p> <p>(1Г, 2Б)</p> <p>1 Область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт</p> <p>2 Часть гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими</p> <p>А) Жилищный фонд</p> <p>Б) Жилищное право</p> <p>В) Жилищное товарищество</p> <p>Г) Жилищная сфера</p> <p>31 Установите соответствие:</p> <p>(1В, 2Б)</p> <p>1 Юридическое или физическое лицо, имеющее право на обладание определенным участком земли</p> <p>2 Пользование земельным участком, установленное законом (совхозы, колхозы)</p> <p>А) Рента</p> <p>Б) Землепользование</p>	<p>(нотариальной или приравненной к ней), называют _____ (завещанием, завещание)</p> <p>45 Юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости – это _____ (заказчик)</p> <p>46 Платеж, производимый арендатором по договору о земельной аренде – это _____ (земельная рента)</p> <p>47 Снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования – это _____ (износ)</p> <p>48 Долгосрочные вложения капитала, имущественных и интеллектуальных ценностей в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения положительного социального эффекта - это _____ (инвестиции)</p> <p>49 Лицо, вкладывающее средства в недвижимость для извлечения дохода - это _____ (инвестор)</p> <p>50 Кредит, полученный под залог недвижимости называют _____ (ипотекой, ипотека)</p> <p>51 Реестр, содержащий сведения об оценке и средней доходности объектов, которые используются для исчисления соответствующих прямых реальных налогов – это _____ (кадастр)</p> <p>52 Заимодавец, юридическое или физическое лицо, предоставляющее займы денежные средства либо другие ценности, а также лицо, которому хозяйствующие субъекты задолжали денежные средства - это _____ (кредитор)</p> <p>53 Легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные</p>
--	--	---	--

	<p>Б) Проведенная сделка не имеет обратной силы; В) Зависит от условий договора. 15 При определении восстановительной стоимости применяется метод: А) Доходный; Б) Сметный; В) Оба варианта верны; Г) Нет верного ответа. 16 Метод капитализации – метод такого подхода: А) Приходного; Б) Доходного; В) Отходного. 17 Частное (гражданское) право: А) Совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом; Б) Правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом; В) Совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе. 18 Выставление на конкурс объектов недвижимости: А) Способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий; Б) Знакомство с объектами недвижимости; В) Способ показать качественные характеристики объекта. 19 Право собственности на недвижимость возникает: А) После подписания договора; Б) После</p>	<p>В) Землевладелец Г) Землеустройство 32 Установите соответствие: (1Б, 2А) 1 Актив, приобретенный для извлечения доходов или прибыли 2 Стоимость инвестиционной собственности для конкретного инвестора А) Инвестиционная стоимость Б) Инвестиционная собственность В) Инвестор 33 Установите соответствие: (1Б, 2Г) 1 Процентное отношение годовой суммы амортизации к первоначальной стоимости основных средств 2 Отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к чистому доходу от ее функционирования А) Стоимость Б) Норма амортизации В) Норма капитализации 34 Установите соответствие: (1В, 2Г, 3Б, 4Д) 1 Акт или процесс определения стоимости 2 Акт или процесс подготовки заключения или определения стоимости предприятия или доли акционеров в его капитале 3 Процесс расчета приблизительной стоимости строителств зданий одним из нескольких методов 4 Лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой собственности А) Оцененная стоимость</p>	<p>деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значительного колебания цен – это _____ (ликвидность) 54 Помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц - это _____ (нежилое помещение) 55 Показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительно-монтажные и другие работы, и объект оказывается «замороженным» на некоторый период времени – это _____ (незавершенное строительство) 56 Гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенные действия: передать объекты недвижимости, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия - это _____ (обязательство, обязательства) 57 Лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой собственности - это _____ (оценщик) 58 Регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности, называют _____ (рентой, рента) 59 Конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами оферт с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в</p>
--	--	--	--

	<p>государственной регистрации;</p> <p>В) По договору с момента передачи имущества.</p> <p>20 Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:</p> <p>А) Чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;</p> <p>Б) Если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;</p> <p>В) Если он вдали от транспортных сетей.</p> <p>21 Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход:</p> <p>А) Хронологический возраст;</p> <p>Б) Эффективный возраст;</p> <p>В) Экономический срок.</p> <p>22 В зависимости от порядка учета затрат в себестоимости строительства принято выделять:</p> <p>А) Дополнительные расходы;</p> <p>Б) Прямые затраты;</p> <p>В) Прямые и косвенные затраты.</p>	<p>Б) Оценка затрат</p> <p>В) Оценка</p> <p>Г) Оценка бизнеса</p> <p>Д) Оценщик</p>	<p>тендерной документации – это _____ (тендер)</p> <p>60 Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, которые связаны с землей так, что перемещение их без несоразмерного ущерба невозможно, все это - _____ (недвижимость)</p> <p>61 Уникальный, неповторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета – это _____ (кадастровый номер)</p> <p>62 Заемщик денежных средств, который закладывает собственность в обеспечение ипотечного долга – это _____ (должник по ипотеке, должник)</p> <p>63 Законченная последовательность процессов существования недвижимости от ввода в эксплуатацию (от создания) до прекращения – это _____ (жизненный цикл)</p> <p>64 Способ обеспечения обязательств; имущество или права на него, передаваемые заемщиком кредитору на срок кредита для его обеспечения с оформлением _____ в установленном порядке – это _____ (залог)</p> <p>65 Архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей – это _____ (здания)</p> <p>66 Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками па праве пожизненного наследуемого владения – это _____ (землевладельцы)</p>			
1.1.3	23	Утрата	35	Установите	67	Право ограниченного

	<p>первоначальных технико-экономических и социальных качеств недвижимости под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил – это износ</p> <p>А) Экономический; Б) Физический; В) Функциональный.</p> <p>24 При использовании затратного подхода используется принцип</p> <p>А) Ожидания; Б) Замещения; В) Вклада; Г) Полезности.</p> <p>25 К прямым издержкам относятся:</p> <p>А) Оплата профессиональных услуг архитекторов, юристов; Б) Стоимость материалов, амортизационных отчислений; В) Оплата лицензий.</p>	<p>соответствие: (1Б, 2А, 3В)</p> <p>1 Ставка, определяющая ту часть дохода или стоимости, которая подлежит уплате в виде налога</p> <p>2 Ставка дохода на основную сумму</p> <p>3 Ставка процента, по которой, как предполагается, будут реинвестироваться денежные средства, поступающие от - приносящей доход собственности, а именно та часть, которая обеспечивает возврат капитала</p> <p>А) Ставка процента Б) Ставка налога В) Ставка реинвестиций Г) Ставка амортизации</p>	<p>использования одним или более лицами земли другого лица – это _____ (сервитут)</p> <p>68 Предприниматель на рынке недвижимости, делающий капиталовложения с целью получения дохода - это _____ (инвестор)</p> <p>69 Залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами – это _____ (ипотека)</p> <p>70 Операция на рынке недвижимости, состоящая в передаче одной стороной в собственность другой стороне товара в обмен на другой товар с компенсацией разности в ценах – это _____ (мена)</p>
Итого:	25 шт.	10 шт.	35 шт.

Критерии оценивания

Критерии оценивания тестовых заданий

Критерии оценивания: правильное выполнение одного тестового задания оценивается 1 баллом, неправильное – 0 баллов.

Максимальная общая сумма баллов за все правильные ответы составляет наивысший балл – 100 баллов.

Шкала оценивания результатов компьютерного тестирования обучающихся (рекомендуемая)

Оценка	Процент верных ответов	Баллы
«удовлетворительно»	70-79%	61-75 баллов
«хорошо»	80-90%	76-90 баллов
«отлично»	91-100%	91-100 баллов

Ключи ответов

№ тестовых заданий	Номер и вариант правильного ответа
1	Б) влияют на стоимость

36	актив
37	арендой, аренда

	объекта передаваемого в залог, аренду
2	В) оба варианта верны
3	А) передаваемость
4	В) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется
5	А) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости
6	Б) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя
7	Б) лица, имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону
8	В) дате составления отчета об оценке
9	Б) с обязательной государственной регистрацией
10	В) государственная лицензия
11	Б) в письменной форме
12	Б) движимое и недвижимое имущество
13	В) управление объектом недвижимости
14	Б) проведенная сделка не имеет

38	арендатор
39	арендодатель
40	гарантией, гарантия
41	доверенность
42	договор купли-продажи, договоры купли продажи
43	жилищное право
44	завещанием, завещание
45	заказчик
46	земельная рента
47	износ
48	инвестиции
49	инвестор
50	ипотекой, ипотека

	обратной силы
15	В) оба варианта верны
16	Б) доходного
17	В) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе
18	А) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий
19	Б) после государственной регистрации
20	А) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке
21	В) экономический срок
22	В) прямые и косвенные затраты
23	Б) физический
24	Б) замещения
25	Б) стоимость материалов, амортизационных отчислений
26	1Б, 2А
27	1В, 2Б
28	1Б,2А
29	1А, 2Б
30	1Г, 2Б
31	1В, 2Б
32	1Б, 2А
33	1Б, 2Г
34	1В, 2Г, 3Б, 4Д
35	1Б, 2А, 3В

51	кадастр
52	кредитор
53	ликвидность
54	нежилое помещение
55	незавершенное строительство
56	обязательство, обязательства
57	оценщик
58	рентой, рента
59	тендер
60	недвижимость
61	кадастровый номер
62	должник по ипотеке, должник
63	жизненный цикл
64	залог
65	здания
66	землевладельцы
67	сервитут
68	инвестор
69	ипотека
70	мена