

**Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Национальный исследовательский университет «МЭИ»**

Направление подготовки/специальность: 38.03.01 Экономика

Наименование образовательной программы: Финансы и кредит

Уровень образования: высшее образование - бакалавриат

Форма обучения: Заочная

**Оценочные материалы
по дисциплине
Экономика недвижимости**

**Москва
2021**

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ РАЗРАБОТАЛ:

Преподаватель
(должность)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Никифорова Д.В.
	Идентификатор	Redb9b109-KhitrovaDV-bd905102

Д.В.
Никифорова
(расшифровка
подписи)

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель
образовательной
программы

(должность, ученая степень, ученое
звание)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Зотова Д.В.
	Идентификатор	R41471baf-ZotovaDV-365ccd67

Д.В. Зотова
(расшифровка
подписи)

Заведующий
выпускающей кафедры

(должность, ученая степень, ученое
звание)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Курдюкова Г.Н.
	Идентификатор	R6ab6dd0d-KurdiukovaGN-ca01d8d

Г.Н.
Курдюкова
(расшифровка
подписи)

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Оценочные материалы по дисциплине предназначены для оценки: достижения обучающимися запланированных результатов обучения по дисциплине, этапа формирования запланированных компетенций и уровня освоения дисциплины.

Оценочные материалы по дисциплине включают оценочные средства для проведения мероприятий текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации.

Формируемые у обучающегося компетенции:

1. ПК-3 способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами

2. ОК-6 способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности

и включает:

для текущего контроля успеваемости:

Форма реализации: Письменная работа

1. Виды сделок с недвижимостью (Мозговой штурм)
2. Расчет налога на недвижимое имущество (Контрольная работа)
3. Рынок недвижимости (Кроссворд)
4. Управление недвижимостью (Тестирование)

БРС дисциплины

7 семестр

Раздел дисциплины	Веса контрольных мероприятий, %				
	Индекс КМ:	КМ-1	КМ-2	КМ-3	КМ-4
	Срок КМ:	4	8	12	14
Рынок недвижимости					
Рынок недвижимости: основные понятия и определения.	+	+			
Правовые основы операций с объектами недвижимости.	+	+			
Рынок земли и его правовое регулирование.	+	+			
Операции на рынке недвижимости					
Виды сделок на рынке недвижимости.			+	+	
Управление недвижимостью					
Управление недвижимостью.			+	+	

Государственная регистрация и сделки				
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.				+
Вес КМ:	15	35	15	35

\$Общая часть/Для промежуточной аттестации\$

СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

I. Оценочные средства для оценки запланированных результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Индекс компетенции	Индикатор	Запланированные результаты обучения по дисциплине	Контрольная точка
ПК-3	ПК-3(Компетенция)	Знать: методы оценки недвижимости Уметь: систематизировать источники экономической, социальной, управленческой информации в зависимости от вида и цели сделки, выбирать условия финансирования и обосновывать экономическую эффективность принятых решений;	Управление недвижимостью (Тестирование) Расчет налога на недвижимое имущество (Контрольная работа)
ОК-6	ОК-6(Компетенция)	Знать: основные понятия и категории управления недвижимостью, особенности российского рынка недвижимости, его институциональную структуру Уметь:	Рынок недвижимости (Кроссворд) Виды сделок с недвижимостью (Мозговой штурм)

		работать с законодательными и нормативно-правовыми актами в области экономики недвижимости	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

II. Содержание оценочных средств. Шкала и критерии оценивания

КМ-1. Рынок недвижимости

Формы реализации: Письменная работа

Тип контрольного мероприятия: Кроссворд

Вес контрольного мероприятия в БРС: 15

Процедура проведения контрольного мероприятия: Проводится в период аудиторных занятий. Продолжительность контроля составляет 45 минут. Работы выполняются индивидуально по вариантам

Краткое содержание задания:

Ответить на вопросы в форме кроссворда

Контрольные вопросы/задания:

Знать: основные понятия и категории управления недвижимостью, особенности российского рынка недвижимости, его институциональную структуру	<ol style="list-style-type: none">1. Какой кодекс регулирует жилищно-правовые нормы2. Предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта3. Тип недвижимости, объекты которой являются основным активом для бизнеса, базирующегося на их использовании4. Процесс передачи своего недвижимого имущества и получение вместо него другого, обычно равноценного, со всеми соответствующими правами и обязанностями5. Человек, который занимается оценкой недвижимости
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Описание шкалы оценивания:

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 85

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "отлично" выставляется если задание выполнено в полном объеме и выполнено преимущественно верно

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "хорошо" выставляется если на большинство вопросов представлен правильный ответ

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "удовлетворительно" выставляется если задание преимущественно выполнено

КМ-2. Виды сделок с недвижимостью

Формы реализации: Письменная работа

Тип контрольного мероприятия: Мозговой штурм

Вес контрольного мероприятия в БРС: 35

Процедура проведения контрольного мероприятия: Студенты малыми группами, до трех человек, составляют типовые договора. Затем группы обмениваются договорами и фиксируются ошибки. На работу отводится 45 минут.

Краткое содержание задания:

Составьте типовой договор купли-продажи (мены, дарения, ренты, лизинга, приватизации и аренды)

Контрольные вопросы/задания:

<p>Уметь: работать с законодательными и нормативно-правовыми актами в области экономики недвижимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Систематизируйте информацию об объекте недвижимости 2. Выберите вид сделки в зависимости от целей 3. Перечислите основные пункты и содержание договора лизинга 4. Перечислите основные пункты и содержание договора приватизации 5. Перечислите основные пункты и содержание договора мены (купи-продажи, ренты, дарения) 6. Рассчитайте величину неустойки при несоблюдении условий договора купли-продажи (мены, дарения, ренты, лизинга, приватизации и аренды) 7. Предложите и выберите наиболее целесообразную форму договора, аргументируйте решение 8. Оцените величину налоговых отчислений компании для различных вариантов форм собственности
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Описание шкалы оценивания:

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 85

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "отлично" выставляется если задание выполнено в полном объеме и выполнено преимущественно верно

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "хорошо" выставляется если большинство вопросов раскрыто.

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "удовлетворительно" выставляется если задание преимущественно выполнено

КМ-3. Управление недвижимостью

Формы реализации: Письменная работа

Тип контрольного мероприятия: Тестирование

Вес контрольного мероприятия в БРС: 15

Процедура проведения контрольного мероприятия: Индивидуальное задание по вариантам, время проведения 20 минут

Краткое содержание задания:

Вписать ответы к предложенным определениям

Контрольные вопросы/задания:

Знать: методы оценки недвижимости	1.Что такое наличие установленных законом или уполномоченным органом условий и запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении своих прав на объект недвижимости (сервитута, доверительного управления, аренды, ареста и др.) 2.Что такое обязательный безвозмездный платеж в бюджет денежных средств (части стоимости недвижимого имущества), принадлежащих юридическим и физическим лицам на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления 3.Что такое передача заемщиком кредитору права на недвижимость в качестве обеспечения ссуды 4.Что такое соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей 5.Лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя различные сделки с недвижимым имуществом и правами на него
-----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Описание шкалы оценивания:

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 85

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "отлично" выставляется если задание выполнено в полном объеме или выполнено преимущественно верно

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "хорошо" выставляется если большинство вопросов раскрыто.

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения знания: Оценка "удовлетворительно" выставляется если задание преимущественно выполнено

КМ-4. Расчет налога на недвижимое имущество

Формы реализации: Письменная работа

Тип контрольного мероприятия: Контрольная работа

Вес контрольного мероприятия в БРС: 35

Процедура проведения контрольного мероприятия: Самостоятельное решение индивидуального задания по вариантам на 40 минут

Краткое содержание задания:

Рассчитайте величину налога на недвижимость в соответствии с индивидуальным заданием.

Контрольные вопросы/задания:

Уметь: систематизировать источники экономической,	1.Физическое лицо владеет объектом коммерческой недвижимости площадью 500кв.метров
---------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p>социальной, управленческой информации в зависимости от вида и цели сделки, выбирать условия финансирования и обосновывать экономическую эффективность принятых решений;</p>	<p>инвентаризационной стоимостью 250000 рублей. Из них 300 кв. метров сдает аренду, а остальные использует для своей предпринимательской деятельности, по которой платит единый налог на вмененный доход. Определить сумму налога на имущество.</p> <p>2. У предприятия в собственности есть объект коммерческой недвижимости, включенный в перечень объектов, налог с которых считают по кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объекта на 01.01.2021 – 980 млн руб. Налоговая ставка, применяемая в отношении объекта – 1,75%. Рассчитайте величину налога на недвижимость за квартал, полгода и год.</p> <p>3. Юридическое лицо владеет объектом коммерческой недвижимости площадью 1500 кв. метров инвентаризационной стоимостью 250 млн рублей. Из них 1300 кв. метров сдает аренду, а остальные использует для своей предпринимательской деятельности. Определить сумму налога на имущество.</p> <p>4. Рассчитайте величину транспортного налога. У организации есть два транспортных средства Легковое 1 шт., 130 л.с., период владения - 18 месяцев Грузовое 1 шт., 180 л.с., период владения - 26 месяцев Объект - транспортное средство Налоговая база - мощность двигателя в лошадиных силах.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Описание шкалы оценивания:

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 85

Описание характеристики выполнения задания: Оценка "отлично" выставляется если задание выполнено в полном объеме или выполнено преимущественно верно

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения задания: Оценка "хорошо" выставляется если большинство вопросов раскрыто, выбрано верное направление для решения задач

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения задания: Оценка "хорошо" выставляется если большинство вопросов раскрыто, выбрано верное направление для решения задач

СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

7 семестр

Форма промежуточной аттестации: Зачет с оценкой

Пример билета

1. Приватизация и деприватизация жилых помещений
2. Физическое лицо владеет объектом коммерческой недвижимости площадью 500 кв. метров инвентаризационной стоимостью 250000 рублей. Из них 300 кв. метров сдает аренду, а остальные использует для своей предпринимательской деятельности, по которой платит единый налог на вмененный доход. Определить сумму налога на имущество.

Процедура проведения

Оценка определяется по совокупности результатов текущего контроля успеваемости в соответствии с Положением о балльно-рейтинговой системе для студентов НИУ «МЭИ».

1. Перечень компетенций/индикаторов и контрольных вопросов проверки результатов освоения дисциплины

1. Компетенция/Индикатор: ПК-3(Компетенция)

Вопросы, задания

1. Основные виды сделок на рынке недвижимости
2. Приватизация и деприватизация жилых помещений
3. Арендная плата офисных помещений
4. Финансовая аренда (лизинг)
5. Купля-продажа земель различных категорий

Материалы для проверки остаточных знаний

1. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые 3 года составляет 300 тыс. рублей, затем он уменьшится на 100 тыс. рублей и сохранится в течение 5 лет, после чего возрастет на 250 тыс. рублей и будет поступать еще 3 года. Ставка дисконта 12%.

Ответы:

Расчет текущей стоимости потока дохода с разными суммами доходов по годам осуществляется по формуле:

$$P = C1 / (1 + i)^1 + C2 / (1 + i)^2 + \dots + Cn / (1 + i)^n$$

2. Определить стоимость объекта оценки в конце планируемого периода, если рыночная стоимость объекта оценки в настоящее время равна 2 млн. руб. В течении 7 лет ежегодный рост стоимости составит 10 %.

Ответы:

$$FV = PV * (1 + i)^n$$

3. В декабре прошлого года организация приобрела основное средство по цене 800 тыс. рублей (в т.ч. НДС) и ввела его в эксплуатацию. Рассчитайте налог на имущество организаций за текущий год, если срок полезного использования 30 месяцев.

Ответы:

Необходимо рассчитать стоимость имущества без НДС, амортизационные отчисления, остаточную стоимость, среднюю стоимость и налог на имущество.

4. Определить среднюю стоимость имущества за 3 квартал, если организация создана 5 августа и остаточная стоимость основных средств равна:

- на 5 августа 15 000 руб.
- на 10 сентября 315 000 руб.
- на 10 октября 450 000 руб.

Определите сумму налоговых обязательств по налогу на имущество организаций.

Ответы:

Необходимо рассчитать стоимость имущества без НДС, амортизационные отчисления, остаточную стоимость, среднюю стоимость и налог на имущество.

2. Компетенция/Индикатор: ОК-6(Компетенция)

Вопросы, задания

1. Характеристика недвижимости как объекта
2. Правовая основа недвижимости
3. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций
4. Функции рынка недвижимости
5. Защита прав собственника земли

Материалы для проверки остаточных знаний

1. Рынок недвижимости – это:

Ответы:

- а) система отношений (юридических, правовых, информационных, интеллектуальных, финансовых);
- б) система отношений, возникающих в процессе обмена прав собственности объектов недвижимости на капиталы в условиях конкуренции и контроля;
- в) система отношений (юридических, правовых, информационных, интеллектуальных, финансовых), возникающих в процессе обмена прав собственности объектов недвижимости на капиталы в условиях конкуренции и контроля.

Верный ответ: в

2. Договор включает:

Ответы:

- а) реквизиты, преамбула, цена;
- б) реквизиты, преамбула, цена, предмет договора, цена и порядок расчета, срок и условия передачи, права, обязанности и ответственность сторон, форс-мажорные обстоятельства, заключительное положение, дополнительные условия.
- в) обязанности и ответственность сторон, форс-мажорные обстоятельства, заключительное положение, дополнительные условия.

Верный ответ: б

3. Виды аренды – это:

Ответы:

- а) финансовая аренда или лизинг;
- б) прокат имущества;
- в) аренда транспортных средств;
- г) аренда зданий и сооружений;
- д) аренда предприятий;
- е) все вышеперечисленное.

Верный ответ: е

4. Назовите функции государственного регулирования земельных отношений:

Ответы:

- а) планирование и прогнозирование использования земель;
- б) зонирование земель;
- в) распределение и перераспределение земель;

- г) ведение государственного земельного кадастра;
 - д) землеустройство и внутрихозяйственная организация землепользования;
 - е) мониторинг земель и контроль за правильным их использованием;
 - ж) разрешение земельных споров.
- з) все нижеперечисленное.

Верный ответ: з

5. Объекты государственной регистрации – это:

Ответы:

- а) все формы собственности;
- б) вещные права;
- в) ограничения прав на недвижимость;
- г) сделки;
- д) физические объекты собственности
- е) все вышеперечисленное.

Верный ответ: е

6. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как физический объект?

Ответы:

- а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда
- б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права
- в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.
- г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невосполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества

Верный ответ: а

II. Описание шкалы оценивания

Оценка: 5

Нижний порог выполнения задания в процентах: 70

Описание характеристики выполнения задания: Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, четко сформулированные особенности практических решений

Оценка: 4

Нижний порог выполнения задания в процентах: 60

Описание характеристики выполнения задания: Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно. В части материала есть незначительные недостатки

Оценка: 3

Нижний порог выполнения задания в процентах: 50

Описание характеристики выполнения задания: Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть задания выполнена верно.

III. Правила выставления итоговой оценки по курсу

Оценка определяется по совокупности результатов текущего контроля успеваемости в соответствии с Положением о балльно-рейтинговой системе для студентов НИУ «МЭИ»